

## **JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

O critério do **menor preço** deve presidir a escolha do adjudicatário direto como regra geral, e o meio de aferi-lo está em juntar aos autos do respectivo processo pelo menos 03 (três) propostas, conforme Art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021.

No caso em questão verificamos que trata-se de situação pertinente a Inexigibilidade de Licitação, cujo o procedimento de cotação de preços já se encontra regulamentado pela Instrução Normativa SEGES/ME Nº 65, de 07 de julho de 2021, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, portanto, o objeto desta contratação é de natureza singular inviabilizando a competição por se tratar de locação de imóvel pra atender esta administração.

Para justificar o preço, foi juntado aos autos do processo o LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, que garante que o imóvel atenderá as necessidades do Instituto.

Muaná-PA, 06 de Janeiro de 2025.

**JOSELBA DE NAZARÉ COSTA PACHECO**  
Presidente do Instituto



## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE MUANÁ**  
**ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA CAP. ANTÔNIO DA COSTA AZEVEDO Nº400**  
**DATA DA VISTORIA: 02 DE JANEIRO DE 2025**  
**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: COMERCIAL**  
**BAIRRO: CENTRO.**

### CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

Imóvel construído em terreno de topografia plana, com estrutura de concreto com alvenaria, telhado cerâmico de barro, medindo 22,00 metros de largura, com 6,00 metros de comprimento, totalizando 132,00 m<sup>2</sup>, composto por 6 (seis) compartimentos, sendo 3 salas fechadas, 2 ambientes abertos, 1 cozinha, 1 banheiro sem mobília e pintura em perfeito estado, situada na Rua Cap. Antônio da Costa Azevedo, nº400 bairro: Centro, Muaná/PA zona urbana. Trate-se de imóvel comercial.

### CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Em imóveis comerciais, a idade, e o estado de conservação é fato relevante para o cálculo do valor locativo da edificação, e este é localizado Rua Cap. Antônio da Costa Azevedo, nº400, bairro: Centro, Muaná/PA zona urbana, destinado ao Futuro Funcionamento da Sede do Instituto de Previdência dos Servidores do Município de Muaná (IPSM). O tipo de serviço no mesmo irá ser oferecido aos serviços públicos.

### DOCUMENTAÇÃO:

Certidão de Registro de Imóvel Urbano, expedida pelo Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Muaná, baseada nos assentamentos do Livro nº 2-A(RG), às fls. 32, sob matrícula nº 783.

### DA PROPRIEDADE:

Como declarante a senhora LIDIANA BRABO BATISTA CASTRO, portadora do documento de identidade RG nº 1300920-PC/PA, inscrita no CPF nº 227.954.802-04.



Estado do Pará  
Prefeitura Municipal de Muaná

### VALOR ESTIMADO PARA LOCAÇÃO:

Considerando a localização do imóvel o estado geral de conservação onde o mesmo encontra-se em estado bom de conservação e o valor estimado para locação na zona urbana em Muaná/PA, o valor locativo mensal máximo estimado é de R\$ 2.020,00 (dois mil e vinte reais). Vale ressaltar que os valores fixados no presente laudo estão sujeitos a alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente encontramos um grande número de imóveis na zona rural para a locação consequentemente, os preços tendem a sofrer ligeira oscilação para mais ou para menos.

É o laudo de avaliação da Secretaria Municipal de Obras.

Muaná/PA, 02 de janeiro de 2025.

JEAN AZEVEDO

RANDEL:01089192266

Assinado de forma digital  
por JEAN AZEVEDO  
RANDEL:01089192266

---

Responsável Técnico da Secretaria Municipal de Obras  
Jean Azevedo Randel  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 1515305490