



SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE MARABÁ

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Habitacional

Ofício nº 129/2024/SDU-DDUH-SDU

Marabá/PA, 09 de abril de 2024

A Senhora

MARCIA TELLYS PEREIRA DE SOUSA

Departamento de Avaliação e Controle

Av. VP 08, Folha 26 quadra 07 lote 04 - Edifício Ernesto Frota 3º piso, Bairro Nova Marabá. CEP: 68.509-060, Marabá/PA

Assunto: Resposta ao Ofício nº 3/2024/SEMADAC/SEMAD-PM

Referência: *Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505120.000003/2024-41*

Senhor Secretário,

Honrada em cumprimenta-lo, em resposta ao Ofício nº 3/2024/SEMADAC/SEMAD-PM no qual solicita a elaboração de AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA para prosseguimento ao processo de locação de imóvel destinado ao funcionamento das secretarias SEMAD/SEGA/SEFIN E COGEM, vemos que não há necessidade de elaboração de uma avaliação imobiliária do imóvel onde hoje já funciona tais secretarias, visto a existência das seguintes situações:

- Os departamentos públicos supracitados já funcionam no imóvel em questão há cerca de 10 anos, onde todos eles já estão totalmente adequados ao pleno funcionamento de suas atividades neste local;
- Considerando a localização privilegiada deste imóvel, sendo ele em área comercial da cidade e próximo a Rodovia que interliga os três principais núcleos do município;
- O valor mercadológico de locação de imóvel comercial nesta região esta numa curva crescente, ou seja, para o valor acordado para locação descrito no ofício acima citado vemos que está dentro do valor esperado para locação de imóvel comercial com as características deste que seria objeto de avaliação imobiliária;
- O prédio conta com estrutura necessária para o funcionamento, possuindo elevador, escadas de acesso, banheiros e estacionamento.

Outrossim, informamos que a referida infraestrutura do prédio atende perfeitamente as necessidades destes departamentos públicos e é de extrema importância a agilidade do processo licitatório para locação visto que seria um impedimento logístico e financeiro altíssimo ter que relocar todos estes departamentos.

Desde já, agradeço a compreensão e me coloco a disposição para maiores informações.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

Vanessa Cruz Souza

Engenheira Civil - SDU



Documento assinado eletronicamente por **Vanessa Cruz Souza, Diretora**, em 09/04/2024, às 12:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0026400** e o código CRC **D8EBDE7A**.

Folha 26 Quadra 7 Lote 7, S N - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-070

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505120.000003/2024-41

SEI nº 0026400



Prefeitura Municipal de Marabá

Secretaria Municipal De Administração
Departamento de Avaliação e Controle

CERTIFICADO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL VAGO/DISPONÍVEL

O MUNICÍPIO DE MARABÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº. 05.853.163/0001-30, com sede a Fl.. 31 S/N - , bairro Nova Marabá, cidade/P A, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração com sede na Av. VP 08, Folha 26 Quadra 07 Lote 04 - Bairro Nova Marabá, inscrita no CNPJ/MF nº 27.993.108/0001-89, representado neste ato por seu (a) secretário (a), o senhor (a) José Nilton de Medeiros, nomeado (a) pela portaria nº 011/2017-GP de 02 de janeiro de 2017, DECLARA, sob as penas da lei, para fins da contratação direta por inexigibilidade de licitação, processo administrativo n ° 050505120.000003/2024-41, que tem por objeto Locação de Imóvel destinado ao funcionamento das secretarias SEMAD-SEGFAZ-SEFIN-CONGEM, justificada a inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam as necessidades do cumprimento de suas atividades, quanto ao objeto requerido, em razão dos itens abaixo enumerados:

- I - Melhor localização espacial, o município de Marabá não dispõe de imóvel adaptado na área urbana para o desenvolvimento das atividades administrativas;
- II - As referidas secretarias não dispõem de espaço para oferecer melhor adequação de trabalho aos seus servidores, podendo ocasionar a paralisação dos serviços.
- III - A necessidade do cumprimento das atividades desenvolvidas pelas mencionadas repartições.

Marabá/PA, 26 de março de 2024

Documento assinado eletronicamente

José Nilton de Medeiros

Secretário Municipal de Administração



Documento assinado eletronicamente por **Jose Nilton de Medeiros, Secretario Municipal de Administração**, em 02/04/2024, às 16:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0023102** e o código CRC **F91019A1**.

Av. VP - 08, Folha 26, Quadra 07, Lote 04, Edifício Ernesto Frota - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68.509-060

semad.dac@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505120.000003/2024-41

SEI nº 0023102



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Administração
Departamento de Avaliação e Controle

JUSTIFICATIVA DE SINGULARIDADE DO IMÓVEL

De acordo com o deferimento de resposta do Departamento de Desenvolvimento Urbano e Habitacional - DDUH/SDU, que por sua responsável técnica a – Eng^a Civil Vanessa Cruz Souza - CREA - 1515292711, em suas atribuições, afirma que as repartições do prédio pretendido, já estão em efetivo uso e o mesmo oferece condições adequadas ao pleno funcionamento de suas atividades como – elevador, escadaria, sacada, estacionamento, acesso inclusivo e banheiros. Outro fator importante referente ao imóvel é quanto sua localização espacial e o valor mercadológico ser relevante para locação nesta região.

Considerando dá cumprimento ao princípio da continuidade, por sua finalidade e objetivo, quanto à prestação de serviços internos e externos administrativos para os setores públicos e a sociedade, em observância a conformidade, eficiência e economicidade em suprir os atendimentos de sua natureza. Por esse viés a relação de contratação nos moldes da legalidade, o prédio – Edifício Ernesto Frota, Avenida VP 08, Folha 26 Quadra 07 Lote 04 – ora, objeto deste contrato, possui aspectos em segurança habitacional e de desenvolvimento laboral para os usuários e transeuntes.

Dessa forma, por ser tornar um único espaço de infraestrutura adequada para o desenvolvimento dos serviços públicos no cenário econômico imobiliário da sede administrativa, por conter melhor localização, acessibilidade e inclusão, proximidade de redes bancárias e outras ferramentas comerciais urbanas, dá ao imóvel disponível a firmar a locação por suas características de singularidade.

Por fim, a Secretaria Municipal de Administração, ordenadora, firma propor o ato do contrato de locação visando o bem estar dos usuários para melhor desempenho administrativo à sociedade.

Marabá/PA, 09 de abril de 2024

Documento Assinado Eletronicamente

José Nilton de Medeiros

Secretário Municipal de Administração.



Documento assinado eletronicamente por **Jose Nilton de Medeiros, Secretario Municipal de Administração**, em 10/04/2024, às 16:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0026450** e o código CRC **642A3DA2**.

Av. VP - 08, Folha 26, Quadra 07, Lote 04, Edifício Ernesto Frota - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68.509-060

semad.dac@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505120.000003/2024-41

SEI nº 0026450

Marabá/PA, 27 de fevereiro de 2024.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

IMÓVEL

Imóvel: EDIFÍCIO COMERCIAL - 3 Pavimentos/pisos Comerciais: 1º e 2º pisos superiores e Subsolo, localizados na Avenida VP8, Folha 26 Quadra 07 Lote 04, 3º Andar – Nova Marabá – Marabá/PA.

PROPRIETÁRIO:

Proprietário: TWI Construções e Locações

CNPJ: 11.552.248/0001-81

IMÓVEL AVALIANDO:

Três pavimentos do imóvel comercial localizado na Avenida VP-8, Folha 26, Quadra 07 Lote 04-B, Edifício Ernesto Frota, 3º Piso, Nova Marabá – Marabá/PA. Cada pavimento possui 730m², com 04 banheiros e sacada de frente para a VP-8. O prédio possui acesso por escada e elevador, destinado às pessoas com dificuldades locomotoras. O subsolo apresenta a medida de 700.00m² tendo um pátio de estacionamento com 600.00m² para estacionamento e acesso pela rua de trás. O valor de mercado do mesmo é de R\$ 13.500.000.00 (treze milhões e quinhentos mil reais). O prédio possui bom estado de conservação e estrutura de boa qualidade.

Tomando por base as considerações descritas acima e tendo em vista quanto ao terreno, localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, característica da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, sua idade, fins de utilização, qualidade dos materiais utilizados em seu acabamento e estado geral de conservação, avaliamos os pavimentos comerciais quanto ao valor de comercialização do M² em R\$ 26,00, cujo valor individual deverá ser ofertado pelo valor de: R\$ 18.980.00 (dezoito mil novecentos e oitenta reais) mensal.

Atenciosamente,



Carlos César Marinho e Silva.

CRECI 8408– PA







Folha 32 Quadra Especial Lote 08, Nova Marabá - Marabá - PA.
Fone: (94)3323-6076, E-mail: investimobiliaria2010@gmail.com

Marabá/PA, 27/02/2024.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avaliador: Pedro de Araújo Chaves

Creci: 4299-PA

CNAI AVALIADOR 42548

Imóvel Avaliado: Três Pavimentos Comerciais, sendo o 1º, 2º pisos e Subsolo, localizado na Avenida VP8, Folha 26 Quadra 07 Lote 04, 3º Andar – Nova Marabá – Marabá/PA.

Proprietário: TWI Construções e Locações

CNPJ: 11.552.248/0001-81

Pedro de Araújo Chaves
CRECI: 4299 – PA/AP

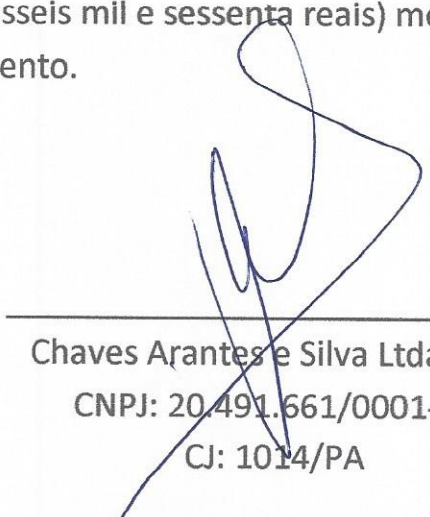


Esta avaliação tem por objeto três pavimentos do imóvel comercial localizado na Avenida VP-8, Folha 26, Quadra 07 Lote 04-B, Edifício Ernesto Frota, 3º Piso, Nova Marabá – Marabá/PA. Cada pavimento possui 730m², com 04 banheiros e sacada de frente para a VP-8. O prédio possui acesso por escada e elevador, destinado às pessoas com dificuldades locomotoras. O subsolo possui mede 700m² tendo um pátio de 600m² para estacionamento e acesso pela rua de trás. O valor de mercado do mesmo é de R\$ 12.900.000,00 (doze milhões e novecentos mil reais). O prédio é bem conservado e possui estrutura de boa qualidade. conforme pode ser verificado nas fotos em anexo.

Tomando por base as considerações descritas acima e tendo em vista quanto ao terreno, localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, característica da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, sua idade, fins de utilização, qualidade dos materiais utilizados em seu acabamento e estado geral de conservação, avaliamos os pavimentos comerciais quanto ao valor de comercialização do M² em R\$ 22,00, cujo valor individual deverá ser ofertado pelo valor de:

R\$ 16.060,00 (dezesseis mil e sessenta reais) mensais, para pagamento até as datas de vencimento.

Atenciosamente,



Chaves Arantes e Silva Ltda - ME

CNPJ: 20.491.661/0001-74

CJ: 1014/PA







AVALIAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

LOCAÇÃO

Avaliação Imobiliária

À TWI Construções e Locações

Imóvel: Prédio Comercial de 730 m², cada pavimento com 04 banheiros e acesso por escadas e elevador para idosos, grávidas e pessoas com dificuldade de locomoção.

Endereço: Avenida VP8, Folha 26 Quadra 07 Lote 04, 3º Andar – Nova Marabá – Marabá/PA.

Proprietário: TWI Construções e Locações

CNPJ: 11.552.248/0001-81

Esta avaliação tem por objeto um pavimento do imóvel comercial localizado na Avenida VP-8, Folha 26, Quadra 07 Lote 04-B, Edifício Ernesto Frota, Nova Marabá – Marabá/PA. O mesmo possui 730m², cada pavimento, possuindo 04 banheiros e sacada de frente para a VP-8. O prédio possui acesso por escada e elevador, destinado às pessoas com dificuldades locomotoras.

O valor de mercado do mesmo é de R\$ 14.100.000,00 (quatorze milhões e cem mil reais). O prédio é novo e está na sua primeira locação conforme pode ser verificado nas fotos em anexo, retiradas no ato da entrega das chaves à atual locatária.

Tomando por base as considerações descritas acima e tendo em vista quanto ao terreno, localização, formato, dimensões, área construída e condições de

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – LOCAÇÃO

aproveitamento, característica da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, sua idade, fins de utilização, qualidade dos materiais utilizados em seu acabamento e estado geral de conservação, avaliamos estes pavimentos comerciais quanto ao valor de locação do metro quadrado em R\$ 26,00, o pavimento térreo e R\$ 23,00 os demais pavimentos.

Considerando as informações de valores de pavimento, valor comercial de cada pavimento, avalio:

Valor de venda: R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de mil reais).

Valor de aluguel mensal por pavimento: R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais).

Atenciosamente,



MARIA DO AMPARO CABRAL FERREIRA
CRECI 12042 PA/AP



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – LOCAÇÃO



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – LOCAÇÃO



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – LOCAÇÃO



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – LOCAÇÃO



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – LOCAÇÃO



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – LOCAÇÃO



AValiação de Imóvel Comercial – Locação



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – LOCAÇÃO