



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUJARU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
DIRETORIA DE ENSINO
Setor de infraestrutura

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Localizado na Rod. PA 140 km 26, Vila São Marcos, s/nº, Zona Rural, Bujaru-PA, CEP: 68670-000, destinado a sediar temporariamente a E. M. E. F. São Marcos.

Bujaru-PA, 04 de fevereiro de 2026.

Av. Dom Pedro II, 38, Bairro-Centro, CEP: 68670-000 – CNPJ: 05.196.563/0001-10



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUJARU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
DIRETORIA DE ENSINO
Setor de infraestrutura

1 – RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação das condições de funcionabilidade e do valor de mercado para locação do imóvel situado na **Rod. PA 140 km 26, Vila São Marcos, s/nº, Zona Rural, Bujaru-PA, CEP: 68670-000**, imóvel de propriedade privada, neste ato representado pela **Sra. ANDREIA GOMES DE OLIVEIRA** RG nº 5555487 e CPF nº 546.527.312-72.

b) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente locação foi classificada Grau I, conforme dispõe o item 9.2.2 da NBR 14653-2 da ABNT.

c) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Para a locação do imóvel em tela, encontrou-se o seguinte valor final:

VF = R\$ 600,00 (Seiscentos Reais).

2 – SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Educação de Bujaru - SEMED.

3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O Município de Bujaru não dispõe de planta de valores comercial, onde o imóvel está inserido. Este fato restringiu a amostra, com vários elementos sendo descartados pela grande distorção que causavam nos resultados.

4 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1 – Caracterizações da região

- Localizado no contexto rural, com indicação dos principais polos de influência.
- Infraestrutura favorável com sistema viário, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação. Atendendo a necessidade do usuário.
- Atividades existentes: comércio e serviços.

4.2 – Caracterizações da Edificação e Benfeitorias

Trata-se de uma edificação térrea. O prédio é feito em alvenaria, cobertura com telha de cerâmica em fase de acabamento.

O imóvel possui 03 salas e 01 Banheiro.

OBS:

Área total aproximada = 60,00 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUJARU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
DIRETORIA DE ENSINO
Setor de infraestrutura

5 – DIAGNÓSTICO SOBRE O MERCADO

O mercado de locação de imóveis comerciais, para a região, apresenta-se normal com boa oferta.

6 – METODOLOGIA UTILIZADA

Na determinação do valor de locação do imóvel foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** com tratamento inferencial dos dados.

7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	São Sebastião	96,62	R\$ 1.000,00	10,35
2	Bela Vista	83,77	R\$ 800,00	9,55
3	São José	59,41	R\$ 600,00	10,10

$$ME = (10,35 + 9,55 + 10,10) : 3$$

Média Estabelecida – R\$ 10,00 / m² (DEZ REAIS POR METRO QUADRADO).

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- Portas e esquadrias existentes em alumínio;
- Cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmica tipo plan;
- Piso e paredes sem revestimento cerâmico;
- Paredes sem acabamento de pintura.

9 – AVALIAÇÃO

Com este diagnóstico, considerando a carência e indisponibilidade de outros imóveis na localidade, atesta-se que a edificação se apresenta em condições satisfatórias para a finalidade a que se destina, e sua avaliação será pela Média de mercado (Mm) multiplicada pela área construída.

$$A = 10,00 \times 60,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 600,00 \text{ (Seiscentos Reais)}$$

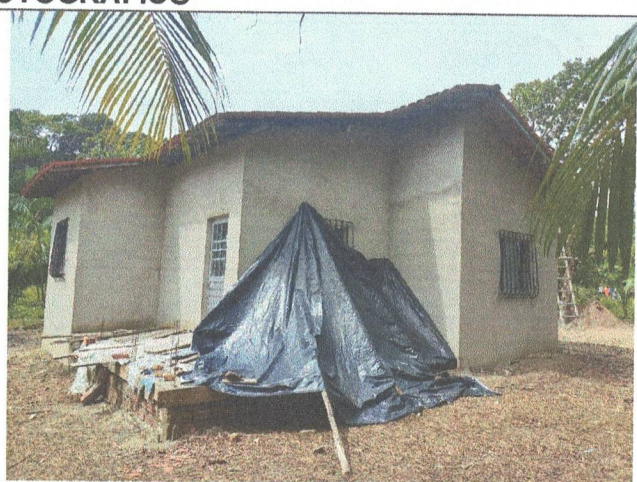
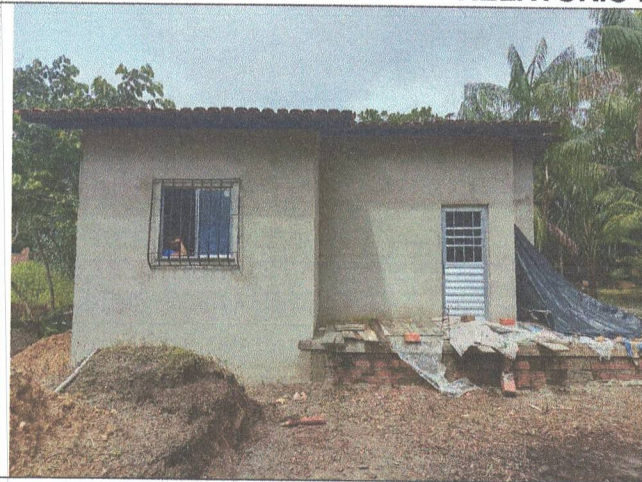
Bujaru-PA, 04 de fevereiro de 2026.


Fabiano Braga Miranda
Engenheiro Civil – CREA/PA 1517368081

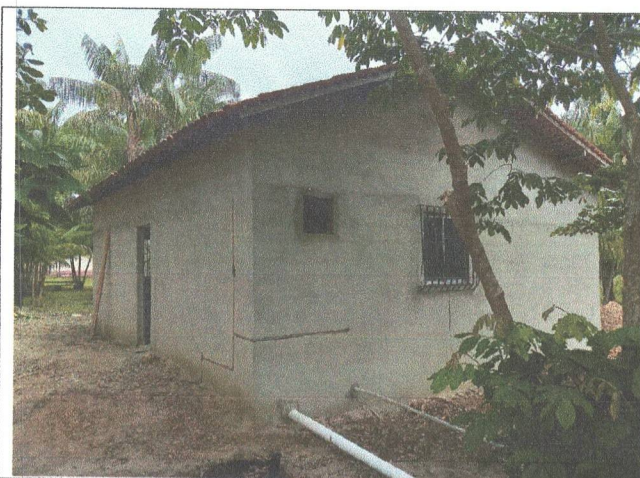


PREFEITURA MUNICIPAL DE BUJARU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
DIRETORIA DE ENSINO
Setor de infraestrutura

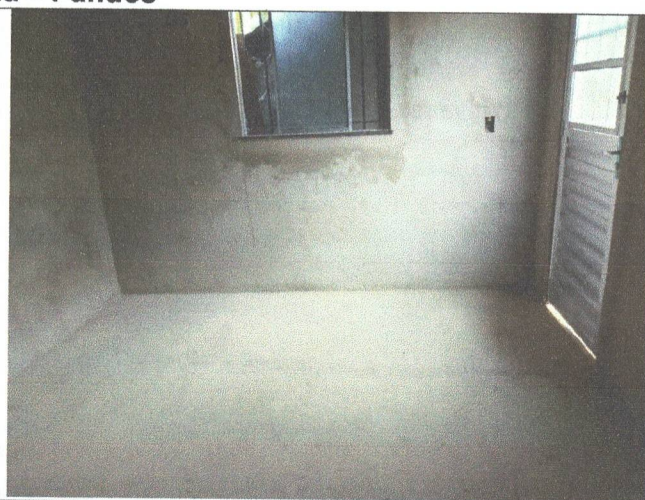
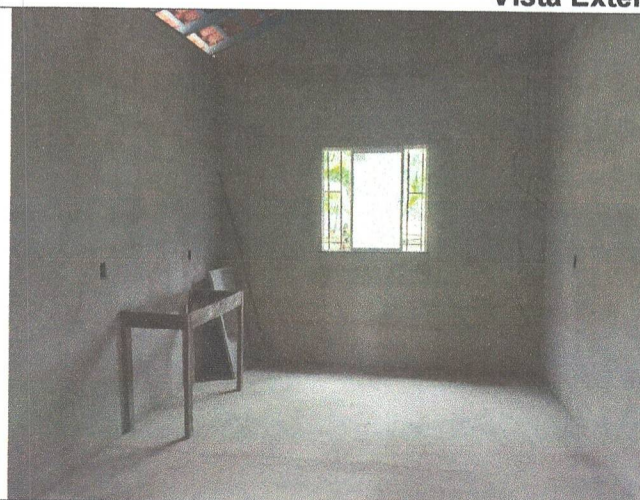
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista Frontal (Fachada)



Vista Externa – Fundos



Vista Interna – Salas



Comissão de Planejamento em Contratações Públicas – Portaria n.º 015/2024 – GP/PMB

COMISSÃO DE PLANEJAMENTO – RELATÓRIO E PESQUISA DE PREÇOS

PROCESSO n.º 22.914/2026

ÓRGÃO REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO– SEMED

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RODOVIA PA 140 KM 26, S/N,VILA SÃO MARCOS, ZONA RURAL DE BUJARU

1. Introdução – Documento parte integrante do Estudo Técnico Preliminar e fase preparatória em observância ao art. 18, inciso IV, §1º, incisos IV, V e VI da Lei de Licitações – 14.133/2021.

1.2. Descrição do Pedido: Locação de Imóvel Não residencial rural – Localizado na Rodovia PA 140, KM 26 S/N, Vila São Marcos, Zona Rural em Bujaru – Pará para funcionamento temporário da Escola São Marcos – Período de 12 (doze) meses

2. DA LEGISLAÇÃO APLICADA A PESQUISA DE PREÇOS:

2.1. Em atendimento ao disposto no art. 23, §1º e inciso III da lei 14.133/2021, a Comissão de Planejamento procedeu a pesquisa em mídia especializada, no fito de obter uma melhor aferição de preços praticados no mercado nacional e mural de licitações

2.2. Buscou também a orientação prevista na Instrução Normativa SEGES ME n.º 65 de 2021 que dispõe sobre pesquisa de preços no âmbito da administração pública

3. DOS PARÂMETROS UTILIZADOS NA PESQUISA DE PREÇOS.

3.1. Considerando a natureza jurídica da modalidade de contratação, a pesquisa de preços ficou adstrita à emissão do laudo de avaliação do imóvel por engenheiro da prefeitura de Bujaru com a competência para emissão do documento.

4. OBTENÇÃO DO PREÇO ESTIMADO – ART. 6º, IN SEGES 65/2021.

4.1. A obtenção do preço estimado seguiu os parâmetros do art. 74, V, §5º da Lei 14.133/21 - § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4.2. Da análise da pesquisa, a estimativa de contratação no valor **é de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), dividido em 12 parcelas mensais de R\$ 600 (seiscentos reais)**, podendo este valor variar dado as superveniências afetas ao mercado conforme o procedimento adotado.

CONCLUSÃO.

5.1. Entendendo-se o enquadramento da situação na inexigibilidade de licitação, facultado a esta Comissão de Planejamento a elaboração de Estudo Técnico Preliminar, de acordo com o art. 2º inciso I do Decreto Municipal n.º 01 de 02 de janeiro de 2024 e art. 3º, inciso I Decreto Municipal n.º 2 de 02 de janeiro de 2024.

5.3. Caso os órgãos de controle entendam por necessidade de novas pesquisas e diligências da comissão de planejamento, que os autos retornem para novas pesquisas e estudos.

Bujaru, 17 de março de 2026.

Adnacy Acácio Araújo da Silva
Setor de Planejamento



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO	22.914/ 2026
ÓRGÃO REQUISITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED
OBJETO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RODOVIA PA 140 KM 26, VILA SÃO MARCO S/N, ZONA RURAL, CEP 68.670-000, NO MUNICÍPIO DE BUJARU /PA, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DA ESCOLA MUNICIPAL SÃO MARCOS PELO PERÍODO DE 12 (DOZE MESES).

1. INTRODUÇÃO: O Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade apontar viabilidade e soluções para as demandas da prefeitura, suas secretarias e demais órgãos, de acordo com o art. 6º, XX da Lei 14.133/2021 – “documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação”.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E INTERESSE PÚBLICO ENVOLVIDO – ART. 18, INCISO I, LEI 14.133/2021.

2.1. Trata-se de solicitação da SEMED para locação destinada a funcionamento temporário da escola São Marcos pelo prazo de 12 (doze meses).

2.2. Caracterização do Interesse público: É obrigação do município primar pela manutenção dos serviços de educação no município.

2.3. Descrição do Objeto. Projetos, memorial descritivos e documentos necessários para o prosseguimento anexo ao Documento de Formalização de Demanda.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO - (ART. 7º, INCISO II DA IN 40/2020 E INCISO III DO § 1º DO ART. 18 , §1º, III LEI 14.133/2021.

3.1 Tratando-se de locação de imóvel não residencial, a contratação deverá obedecer ao disposto no art. 74, V, §5º da LEI 14.133/2021.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS.

4.1. A estimativa da contratação (locação) será pelo período de 10(dez) meses

5. LEVANTAMENTO E ESTUDO DE MERCADO.

5.1. A comissão de planejamento embasou-se no laudo de avaliação emitido pelo setor de engenharia da SEMED - I - **avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;** II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

5.2. Estimativa da Contratação: R\$7.200,00 (sete mil e duzentos reais), dividido em 12 parcelas mensais de R\$600 (seiscentos reais).

6. DO ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM A PCA/ LEI ORÇAMENTÁRIA DO MUNICÍPIO

6.1. Com base nos estudos e informações colacionadas a contratação encontra-se dentro da lei orçamentária do município e Plano de Contratações anual.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO – PARCELAMENTO E RESULTADOS PRETENDIDOS.

7.1. Aplicação do Princípio do Parcelamento. A administração pública sempre deve em suas contratações proceder com cautela, a fim de evitar prejuízos. O parcelamento deverá ser obedecido de acordo com a



Comissão de Planejamento em Contratações Públicas – Portaria n.º 015/2024 – GP/PMB

necessidade da administração execução deste projeto. Obedecendo-se a evolução e cronograma de trabalho.

7.2. Descrição da solução: Trata-se de locação de imóvel, sendo aplicável a lei 14.133/2021 – pelo instituto da inexigibilidade, de acordo com o art. 74, inciso V – “É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de”: “V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

7.3. Trata-se de Imóvel destinado a funcionamento de unidade escolar municipal, O pedido veio acompanhado de laudo de avaliação de imóvel, sendo demonstrado que o pedido de aluguel mensal no valor de R\$ 1.621,00 (hum mil, seiscentos e vinte e um reais) está dentro do praticado no mercado imobiliário na região e adequado as necessidades da escola.

8. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

8.1. Não há providência prévias a serem adotadas.

9. IMPACTOS AMBIENTAIS

9.1. Fundamentação: Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento. (Art. 7º, inciso XII da IN 40/2020)

9.2. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

9.3. Sob a ótica da dimensão ambiental da sustentabilidade, deverão ser identificados possíveis impactos em decorrência da contratação pretendida e relacionadas às medidas mitigadoras (ações de prevenção e contingência para afastar/tratar os riscos).

10. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

10.1. Esta comissão de Planejamento declara viável a pretendida contratação, facultando-se à equipe de contratação orientar-se pelas soluções e recomendações expostas ao longo deste estudo preliminar, cabendo o cancelamento deste estudo pela demais instância de controle do município.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS:

11.1. Desta forma, a Prefeitura Municipal poderá cumprir seu dever, com eficiência e eficácia, oferecendo aos munícipes um serviço de qualidade reconhecida, com o melhor aproveitamento possível dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive, observando-se as políticas de responsabilidade ambiental adotadas por este Órgão.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

12.1. Considerando que este Estudo Técnico Preliminar cumpriu todos os requisitos para análise de viabilidade e planejamento. Fica a disposição para eventuais esclarecimentos e novas análises.

Bujaru, 17 de março de 2026.


Alex Augusto de S. e Souza
Coordenador de Planejamento


Adnacy Acácio Araújo da Silva
Setor de Planejamento