



## JUSTIFICATIVA

### **OBJETO:**

LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS RUA SIQUEIRA MENDES, Nº 1209, NO BAIRRO ALGODOAL, NO MUNICÍPIO DE ABAETETUBA/PA, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DO EMPREENDEDOR DE ABAETETUBA, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA/PA.

### **FUNDAMENTAÇÃO E ADEQUAÇÃO:**

A presente locação tem como objetivo atender as demandas estruturais e necessidades precípuas da administração, em relevância aos serviços prestados pela Casa do Empreendedor do Município de Abaetetuba, onde estes necessitam de espaço físico e setores para prestação dos atendimentos, com a finalidade de agilidade e melhor atendimento aos munícipes, empresas da região e demais interessados. Vale salientar que tais serviços prestados são de natureza singular e de extrema importância, e não podem ser interrompidos, pois se trata do interesse público e necessidade da população, principalmente empresas, empreendedores e microempreendedores da região, e tal interrupção causaria transtornos e impactos na economia local.

Para a presente locação tem permissão legal está prevista no inciso X do Art. 24. Da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993. É dispensável a licitação da Lei Federal 8.666/93, que transcrevemos a seguir "in verbis":

*X - Para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994).*

Considerando: Que a Prefeitura Municipal do Município de Abaetetuba, não dispõe de prédio próprios ou espaços nos já existentes, necessitando locar outros espaços físicos e estruturais para o atendimento as necessidades da administração para alojar servidores e prover o atendimento e necessidades da população e interessados. E que paralelamente a isto, e devido ao grande número atendimentos no ramo do empreendedorismo a da crescente expansão do cenário atual do comércio local do município, necessita de um espaço adequado para a realização dos atendimentos, com a infraestrutura e adaptação adequados.

Considerando: O conhecimento do imóvel situado na Rua Siqueira Mendes, Nº 1209, no bairro Algodoal, no município de Abaetetuba/PA, visualizado após prévia pesquisa de campo, notando-se devidamente apto e bem localizado para atender os interesses que englobam o objetivo desta locação.

Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, por excelência, esclarece-nos:

1

*"Pode a Administração necessitar promover a contratação direta, hipótese restrita, ditada pelo interesse público." (in Fernandes, Jorge Ulisses Jacoby. Contratação Direta Sem Licitação. Brasília Jurídica).*

Perlustrando Marçal Justen Filho, resta claro o interesse público na contratação ora pretendida. Veja-se:

*"A contratação administrativa pressupõe atendimento ao interesse público. Isso significa que a ausência da contratação representaria um prejuízo para o bem público. Se inexistisse um interesse público em risco, nem caberia intervenção do Estado. A atividade pública não pode ser suprimida ou diferida para o futuro. Afinal, essas são características inerentes à Administração Pública." (ob. cit.).*

E, complementando, assevera:

*"Na generalidade dos casos em que o Estado dispõe-se a contratar, é motivado a atuar para evitar dano potencial." (ob. cit.).*

#### JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

O valor do imóvel, objeto da contratação em tela, ficou definido em **R\$ 3.000,00 (Três mil reais)** mensais, conforme proposta apresentada e avaliação prévia elaborada por Profissional Habilitado, através da Secretaria Municipal de Obras e Viação – SEMOB, justificando e demonstrando que o valor a ser compactuado está vantajoso e compatível com os valores da realidade local.

O valor global a ser pago, no período de 12 (doze) meses, pela locação será de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, com previsão orçamentária nos autos.

#### DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS PREVISTOS:

Os recursos orçamentários que irão fazer a cobertura dos custos advento da presente locação estão dispostos a seguir:

**Prefeitura Municipal**

**0707 Secretaria Municipal de Administração**

**04.122.0411.2.023 Operacionalização da Sala do Empreendedor**

**3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.**

**3.3.90.36.15 Locação de Imóveis**



#### CONCLUSÃO:

Concluem-se, portanto, a situação acima referida, que continuidade da Dispensa no fulcro do Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993, para LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS RUA SIQUEIRA MENDES, Nº 1209, NO BAIRRO ALGODOAL, NO MUNICÍPIO DE ABAETETUBA/PA, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DO EMPREENDEDOR DE

ABAETETUBA, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA/PA, para que sejam adotadas as devidas providências cabíveis

Abaetetuba, 27 de fevereiro de 2023.



  
**Raimunda Rosa Rodrigues Carvalho**  
Secretária Municipal de Administração de Abaetetuba-PA  
Portaria nº 015/2021-GAB/PMA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO  
FUNCIONAMENTO DA CASA DO EMPREENDEDOR NO MUNICÍPIO DE  
ABAETETUBA/PA.**

**DATA DA AVALIAÇÃO:** Janeiro de 2023

**Elaborador:** Michel Araújo Viana

Técnico De Edificações – Semob

CREA PA 8335



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

**01. IMÓVEL:**

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na RUA SIQUEIRA MENDES, nº 1209, Bairro CENTRO, Abaetetuba/Pa.

**02. SOLICITANTE:**

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO – SEMAD

**03. LOCADOR(A):**

Não informado – Locação.

**04. LOCATÁRIO:**

Nome: Prefeitura Municipal De Abaetetuba, através da SEMAD.

Endereço: - Centro, Abaetetuba: RUA SIQUEIRA MENDES, Nº 1359 - CEP: 68.440-000.

Cnpj: 05.105.127/0001-99

**05. OBJETIVO:**

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste laudo, no município de Abaetetuba/PA.

**06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:**

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com a NBR 14653 – Parte 01 (Procedimentos gerais) e Parte 2 (Imóveis urbanos), sendo que para a avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 e baseia-se:

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizada em 30/01/2023;
- Em informações obtidas junto a agentes de mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc).

**07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**

Abaetetuba é um município com população de 159.080, ocupa o 88º lugar no estado em renda per capita, com valor anual de 9.461,30 por habitante.

Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: [semob\\_abaetetuba@hotmail.com](mailto:semob_abaetetuba@hotmail.com)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAÉTETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

**08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO:**

O prédio referente ao espaço que será alugado possui uma **área total construída de 601,25m<sup>2</sup>**. Quanto ao espaço trata-se de um imóvel comercial de dois pavimentos, com pátio, 01 sala para atendimento, 1 banheiro, no segundo pavimento, uma sala com divisórias em madeirite, dotado de bom padrão construtivo e estado de conservação regular.

**09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO:**

O segmento em análise, valor de mercado de imóvel com potencial comercial, localizado no Município de Abaetetuba/PA, apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

**10. NÍVEL DE RIGOR:**

Expedido.

**11. CONCLUSÃO:**

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliando multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras. . Assim o valor total = 160,00m<sup>2</sup> x 23,00 R\$/m<sup>2</sup>= R\$ 3.680,00

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total de **R\$ 3.680,00 ( Três mil seiscentos e oitenta reais)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO**

**VALOR = R\$ 3.680,00**

**Três mil seiscentos e oitenta reais**

E nada mais tendo a acrescentar, encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

Abaetetuba, 30 de janeiro de 2023



**Michel Araújo Viana**

Técnico em Edificações – PMA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

**ANEXO 01 – MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**1. CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO EM RELAÇÃO AO M².**

**1.1. METODOLOGIA:**

Foi utilizado o parâmetro do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, assim fizemos a pesquisa de preço das amostras relacionadas nessa avaliação.

**1.2. HOMOGENEIZAÇÃO**

| IMÓVEL | PREÇO<br>(R\$/M²) | FATOR DE<br>OFERTA | FATOR DE<br>LOCALIZAÇÃO | FATOR DE<br>MELHORAMENTO<br>DE ESPAÇO | PREÇO<br>HOMOGENEIZADO<br>(R\$) |
|--------|-------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| A      | 23,00             | 1,00               | 1,00                    | 1,00                                  | 23,00                           |
| B      | 22,50             | 1,10               | 1,10                    | 1,10                                  | 22,50                           |
| C      | 22,00             | 1,00               | 1,00                    | 1,00                                  | 22,00                           |

$$X = (A + B + C) / 3$$

$$X = 23,00 + 22,50 + 22,00 / 3$$

ONDE 15,66 É A MÉDIA HOMOGENEIZADA DAS AMOSTRAS DE PREÇO POR M²;

**1.3. CAMPO DE ARBITRIO**

$$V_{\text{máx}} = 23,00 + 15\% = 26,45$$

$$V_{\text{mín}} = 23,00 - 15\% = 19,55$$

Eliminando-se todos os valores que estiverem fora do campo e considerando um fator de localização dos espaço avaliado, encontramos:

$$Vu = R\$ 23,00$$

**1.4. VALOR TOTAL**

$$At = 160,00$$

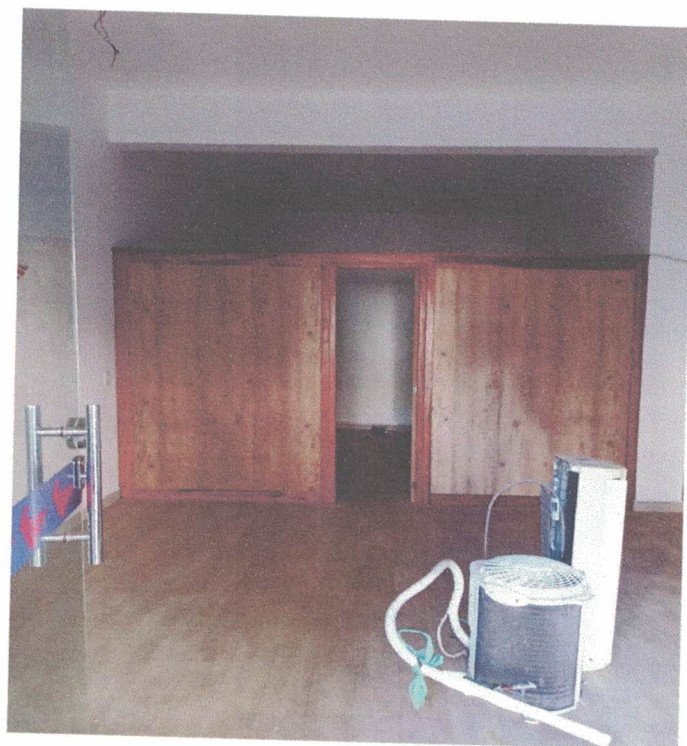
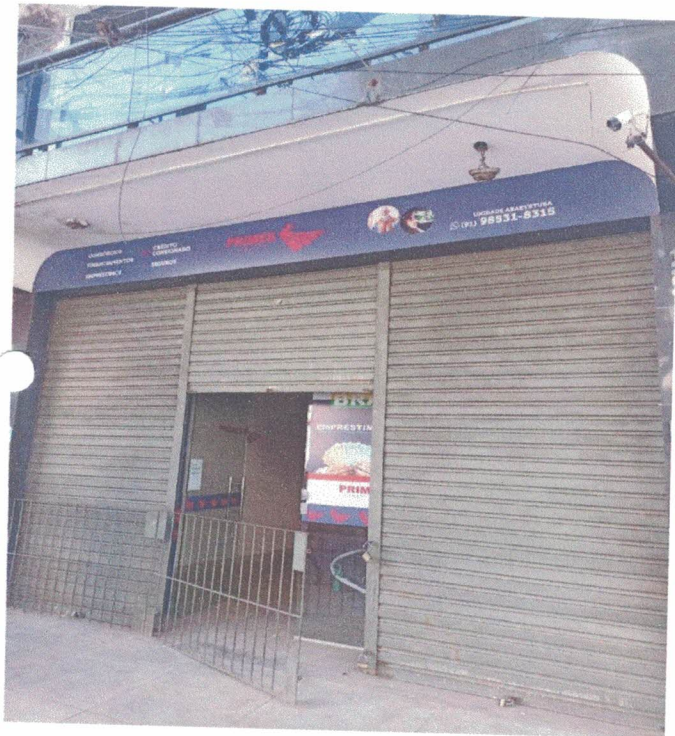
VL = At X Vu, ONDE At é a área total do espaço, e Vu é o valor unitário por /m².

$$\text{Valor do espaço por mês} = R\$ 3.680,00$$



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

**ANEXO 02 – ANEXO FOTOGRÁFICO**



Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: [semob\\_abaetetuba@hotmail.com](mailto:semob_abaetetuba@hotmail.com)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**



Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: [semob\\_abaetetuba@hotmail.com](mailto:semob_abaetetuba@hotmail.com)