

Ofício nº. 0022/2024/SEMED/LICIT.

São Félix do Xingu – PA, 01 de Fevereiro de 2024.

A Vossa Excelência Senhor
JOÃO CLEBER DE SOUSA TORRES
Prefeito Municipal
P.M.S.F.X. – PA

PROTOCOLO
Secretaria Municipal
de Governo
Recebi em: 05/02/2024
Às 14:54 hrs
[Assinatura]
SEMAGOV

Assunto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

Ao cumprimenta-lo cordialmente, solicitamos que vossa Excelência autorize o Departamento de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal de São Félix do Xingu a realizar processo licitatório em modalidade de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, para locação de imóvel conforme descrito a seguir:

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA CASTANHEIRA, S/N, DISTRITO NEREU, ZONA RURAL DE SÃO FELIX DO XINGU-PA, PARA FUNCIONAR COMO CASA DE APOIO JUNTO SISTEMA DE ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO – SOME, ATENDENDO AO ENSINO MÉDIO DA REDE PÚBLICA MUNICIPAL JUNTO SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED.

Justificativa e necessidade da contratação/locação (art. 18, § 1º, I, Lei 14.133/2021) – A locação do objeto deste Termo, justifica pois o Município não possui imóvel na localidade com instalações adequadas que atendam as necessidades de acomodações dos professores que atuam no sistema de ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO no Distrito do Nereu, localizado cerca de 50km da sede do Município. imóvel tem todos os parâmetros exigidos por esse órgão para a comodidade desses profissionais que se deslocam de suas casas para desenvolver suas atividades pedagógicas, assim se abstendo de comodidade e regalias de sua residência, com isso e fundamental a locação desse imóvel, buscando o melhor alojamento para esses profissionais. Conforme calendário letivo o retorno das aulas está previsto para o mês de fevereiro 2024.

[Assinatura]
DARCI DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal
de Educação - SEMED
Decreto 1247/2024

Sendo necessário a presente locação para dá suporte aos professores na localidade Distrito Nereu, o imóvel atende satisfatoriamente as necessidades, devido as suas dimensões e suas divisões internas, outro ponto relevante à locação é a localização centralizada do imóvel e não tendo outro imóvel no entorno que venha suprir as necessidades da dos profissionais e colaboradores. Em face da Seção II Da Inexigibilidade de Licitação Inciso V do caput do art. 74 da Lei Nº 14.133/2021, bem como a necessidade desta secretaria em realizar a locação do imóvel para atender e garantir os direitos dos alunos da Rede Municipal de Educação.

Ressaltamos que a presente locação será feita na MODALIDADE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, sendo inviável a competição em especial pela sua localização do objeto, suas dimensões necessárias a Administração e em especial pela inexistência de outro imóvel localizado na região capaz de suprir a demanda esperada, sob regime de execução direta, para atender o disposto no Artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

A realização desta contratação faz necessária para garantir o fiel cumprimento das obrigações da Secretaria Executiva Municipal de Educação junto os alunos da rede pública municipal, proporcionado um aprendizado de qualidade.

O presente processo de locação tem como locadora a senhora **VALCILENE DOS SANTOS PRIMO** brasileira, casada, Lavradora, portadora do RG sob o nº.4775243 e CPF 826.049.082-04, e se iniciará no dia 01 de Fevereiro de 2024, com valor Mensal de **R\$1.200,00 (Hum Mil e Duzentos Reais)**, e poderá ser revalidado por sucessivo períodos de acordo com as leis em vigor, pela necessidade de continuidade de locação de imóvel na região tão importante ao sistema público de ensino em nosso município.

Os recursos necessários para custear as despesas com a realização desta locação de imóvel serão provenientes do orçamento anual da Secretaria Executiva Municipal de Educação para o exercício de 2024, na ficha **12.122.0003.2.080 Manutenção da Secretaria Executiva Municipal de Educação**, Classificação Econômica 3.3.90.36.00 Outros Serv. De Terceiros Pessoa Física, SubElemento 3.3.90.36.15 Locação de Imóveis.

Em anexo, consta cópia dos documentos pessoais do locador, atestado de residência, comprovante de quitação eleitoral, certidão de antecedentes criminais, cópia do registro de casamento, declaração de inexistência de impedimento para locar o imóvel, proposta de preço da locação, comprovante de propriedade do imóvel, certidão negativa de tributos municipais, declaração de inexistência de dívida de energia e laudo técnico do engenheiro.

Certos de contarmos com vosso apoio nesse pleito, nos colocamos a disposição para sanar qualquer dúvida.

Atenciosamente,



DARCI DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal
de Educação - SEMED
Decreto 1247/2024

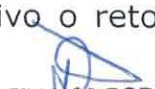
DFD – DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA	
NÚMERO DO DFD	003/2024
SECRETARIA DE ORIGEM	Secretaria Executiva Municipal de Educação - SEMED
NOME DO REQUISITANTE	Darcy de França Rodrigues
CARGO/MATRICULA	Secretária Executiva Municipal de Educação
E-MAIL	
TELEFONE	(94) 98151-1533
TECNICO RESPONSÁVEL	
TELEFONE	

INFORMAÇÕES DO OBJETO	
TIPO DO ITEM	
SERVIÇO (x)CONTINUADO ()NÃO CONTINUADO	BENS ()COMUNS/SERVIÇOS COMUNS
DESCRIÇÃO DO OBJETO : LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA CASTANHEIRA, S/N DISTRITO NEREU, ZONA RURAL DE SÃO FELIX DO XINGU/PA, PARA FUNCIONAR COMO BASE DE APOIO JUNTO AOS SISTEMA DE ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO – SOME, ATENDENDO AO ENSINO MÉDIO DA REDE PUBLICA MUNICIPAL.	

1. NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO.

A locação do objeto deste Termo, se justifica pois o Município não possui imóvel na localidade com instalações adequadas que atendam as necessidades de acomodações dos professores que atuam no sistema de ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO no Distrito do Nereu, localizado cerca de 50km da sede do Município.

O imóvel tem todos os parâmetros exigidos por esse órgão para a comodidade desses profissionais que se deslocam de suas casas para desenvolver suas atividades pedagógicas, assim se abstendo de comodidade e regalias de sua residência, com isso e fundamental a locação desse imóvel, buscando o melhor alojamento para esse profissionais. Conforme calendario letivo o retorno das aulas está previsto para mês de Fevereiro 2024.


DARCI DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal
de Educação - SEMED
Decreto 1247/2024

Sendo necessario a presente locação para da suporte aos professores na localidade Distrito Nereu o imóvel atende satisfatoriamente as necessidades, devido as suas dimensões e suas divisões internas, outro ponto relevante à locação é a localização centralizada do imóvel e não tendo outro imóvel no entorno que venha suprir as necessidades dos profissionais e colaboradores. Em face da Seção II Da Inexigibilidade de Licitação Inciso V do caput do art. 74 da Lei Nº 14.133/2021, bem como a necessidade desta secretaria em realizar a locação do imóvel para atender e garantir os direitos dos alunos da Rede Municipal de Educação.

Ressaltamos que a presente locação será feita na MODALIDADE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, sendo inviável a competição em especial pela sua localização do objeto, suas dimensões necessárias a Administração e em especial pela inexistência de outro imóvel localizado na região capaz de suprir a demanda esperada, sob regime de execução direta, para atender o disposto no Artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

2. QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM 5 COMODOS (02 DORMITORIOS, 1 COZINHA, 01 SALA E 1 BANHEIRO, ALEM DA VARANDA COBERTA E ÁREA DE SERVIÇO, TOTALIZANDO UMA ARÉA CONSTRUÍDA DE APROXIMADAMENTE 110,00M2	Und	1

3. PREVISÃO DE INICIO.

A locação do imóvel passa a valer a partir da assinatura do contrato, com termino para 31 de Dezembro de 2024.

4.INDICAÇÃO DE SERVIDOR

Fica nomeado como agente fiscalizador e para acompanhar a execução dos serviços o servidor público **Sr. WANDSON DE SOUSA SILVA**, que será responsável por fiscalizar todos os aspectos contratuais; se as partes estão cumprindo as cláusulas contratuais; se a execução do serviço prestado estar sendo realizada nas condições estipulado; se a parte CONTRATANTE está

realizando os pagamentos no prazo acertado, se a contratada está cumprindo e mantendo suas obrigações fiscais em dia, dessa forma garantindo que ambas as partes estejam cumprindo suas obrigações

conforme estabelecido em termo contratual. Tudo amparado legalmente pelo Art. 117 da Lei nº.14.133/2021.

Art.117. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

4. ENCAMINHAMENTO

Encaminho este DFD – Documento de Formalização de Demanda para a autoridade competente da gestão do Município de São Felix do Xingu, para que sejam avaliadas as necessidades e decidir motivadamente sobre o prosseguimento da contratação. Também, por este instrumento, declaro ter ciência da solicitação descrita neste documento e das competências do integrante técnico para nos auxiliar na futura contratação, bem como da minha indicação para exercer esse papel na equipe de Planejamento da Contratação.

DARCY DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal de Educação
Decreto nº 1247/2024

5. PARECER DA AUTORIDADE COMPETENTE

Por este instrumento declaro ter ciência das informações contidas no DFD – Documento de Formalização de Demanda, a solicitação está de acordo com o interesse público, atendendo a necessidades da Secretaria Executiva Municipal de Educação

Aprovo o prosseguimento do processo, dá-se continuidade a fase de elaboração do Estudo Técnico Preliminar, considerando as necessidades da secretaria requisitante.

DARCY DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal
de Educação - SEMED
Decreto 1247/2024

São Felix do Xingu, 01 de Fevereiro de 2024.



DARCY DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal de Educação
Decreto nº 1247/2024

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Base Legal: artigo 18, §1º, incisos I ao XIII da Lei nº 14.133/2021.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA CASTANHEIRA, S/N DISTRITO NEREU, ZONA RURAL DE SÃO FELIX DO XINGU/PA, PARA FUNCIONAR COMO BASE DE APOIO JUNTO AOS SISTEMA DE ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO – SOME, ATENDENDO AO ENSINO MÉDIO DA REDE PUBLICA MUNICIPAL.

1. Descrição da necessidade

1.1. 1. Justificativa e necessidade da contratação/locação (art. 18, § 1º, I, Lei 14.133/2021) – A locação do objeto deste Termo, justifica pois o Município não possui imóvel na localidade com instalações adequadas que atendam as necessidades de acomodações dos professores que atuam no sistema de ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO no Distrito do Nereu, localizado cerca de 50km da sede do Município. imóvel tem todos os parâmetros exigidos por esse órgão para a comodidade desses profissionais que se deslocam de suas casas para desenvolver suas atividades pedagógicas, assim se abstendo de comodidade e regalias de sua residência, com isso e fundamental a locação desse imóvel, buscando o melhor alojamento para esses profissionais. Conforme calendário letivo o retorno das aulas está previsto para o mês de fevereiro 2024. Sendo necessário a presente locação para dá suporte aos professores na localidade Distrito Nereu, o imóvel atende satisfatoriamente as necessidades, devido as suas dimensões e suas divisões internas, outro ponto relevante à locação é a localização centralizada do imóvel e não tendo outro imóvel no entorno que venha suprir as necessidades da dos profissionais e colaboradores. Em face da Seção II Da Inexigibilidade de Licitação Inciso V do caput do art. 74 da Lei Nº 14.133/2021, bem como a necessidade desta secretaria em realizar a locação do imóvel para atender e garantir os direitos dos alunos da Rede Municipal de Educação.

Ressaltamos que a presente locação será feita na MODALIDADE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, sendo inviável a competição em especial pela sua


DARCI DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal
de Educação - SEMED
Decreto 1247/2024

localização do objeto, suas dimensões necessárias a Administração e em especial pela inexistência de outro imóvel localizado na região capaz de suprir a demanda esperada, sob regime de execução direta, para atender o disposto no Artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

1.2. A realização desta contratação faz necessária para garantir o fiel cumprimento das obrigações da Secretaria Executiva Municipal de Educação junto os alunos da rede pública municipal, proporcionado um aprendizado de qualidade.

2. Descrição dos Requisitos da Contratação

2.1. Fornecer o objeto de acordo com os parâmetros estabelecidos no TR, atendendo os requisitos e observadas às normas constantes neste instrumento;

- Colocar à disposição da SEMED, os meios necessários à comprovação da qualidade do imóvel, permitindo a verificação das especificações em conformidade com o descrito no ANEXO I;
- Assumir os ônus e responsabilidades pelo recolhimento de todos os tributos Municipais que incidam ou venham a incidir sobre o objeto deste Termo;
- Disponibilização e fornecimento de todos os reparos e substituições necessários ao saneamento dos óbices ocorridos;
- Arcar com todas as despesas, diretas ou indiretas, decorrentes do cumprimento das obrigações assumidas, inclusive aquelas com reparos estruturais.

3. Levantamento de Mercado

3.1 É importante registrar que, apesar de se ter outros imóveis no Distrito Nereu, mapeados após uma busca ativa nas imediações, verificou-se a impossibilidade de locação devido à falta obrigatória de documentos, que possam ser capazes de comprovar sua idoneidade legal, a fim de finalizar a ação de contratação com o ente público. Nesse sentido, a locação do imóvel em tela se torna necessária para acomodações dos profissionais.

4. Estimativa das Quantidades a serem contratadas

4.1 Estimativas das quantidades para a contratação (art. 18, § 1º, IV, Lei 14.133/2021)
A estimativa de locação está previamente calculada na quantia de valores não uniforme,

pois pela quantidade do objeto, verifica-se que em nível de grau de atuação e ou estratégias a serem utilizadas, as quantidades não são uniforme, contudo é possível identificar este ponto ao analisarmos o DOD ou Termo de Referência do grupo de objeto, contudo somando-se o quantitativo unitário, chegamos ao fator de 1 (um) imóvel em alvenaria, 2 (dois) dormitório, 1(uma) Sala, 1 (uma)cozinha, 1(um) Banheiro, 1(uma) varanda coberta e 1(uma) área de serviço

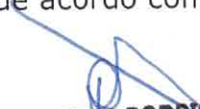
5. Estimativa do Valor da Contratação

Estimativa do valor da contratação (art. 18, § 1º, VI, Lei 14.133/2021) A partir da pesquisa de mercado numa divisão direta entre valor mensal e anual do objeto, sendo observado no Termo de Referência em anexo. Contudo, os valores foram o segundo ponto de pesquisa, sendo o documental o ponto inicial para possível fechamento de contrato. O fator documental interferiu no valor final devido a disponibilidade documental do imóvel em pauta.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM 5 COMODOS (02 DORMITORIOS, 1 COZINHA, 01 SALA E 1 BANHEIRO, ALEM DA VARANDA COBERTA E ÁREA DE SERVIÇO, TOTALIZANDO UMA ARÉA CONSTRUÍDA DE APROXIMADAMENTE 110,00M2	Und	12	1.200,00	R\$.14.400,00

6. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, §1º, VIII, Lei 14.133/2021) Será elaborado uma minuta de contrato que constará obrigatoriamente o compromisso mensal do CONTRATANTE E CONTRATADA ao longo de 12 meses obedecendo suas correções legais de acordo com Art. 182 da Lei 14.133/2021.


DARCI DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal
de Educação - SEMED
Decreto 1247/2024

7. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há necessidade/demanda de contratações correlatas ou interdependentes no presente objeto desta contratação.

8. Resultados Pretendidos

Demonstrativo dos resultados pretendidos (art. 18, §1º, IX, Lei 14.133/2021). Garantir o aprendizado dos estudantes, formar indivíduos capazes de pensar de maneira crítica, solucionar problemas e inovar gerando impactos na motivação e no engajamento dos alunos. Oferecer um ensino de qualidade onde as crianças recebam estímulos que contribuam para aumentar o interesse e o envolvimento delas no processo de aprendizagem. Assim, o aprendizado se torna agradável e os estudantes assimilam melhor os conteúdos. Além do fator estudante, também é relevante afirmar que os professores possam contar com um ambiente mais agradável onde possam fazer seus planejamento de aulas desempenharem o seu trabalho com qualidade. Assim, eles se sentem mais realizados e motivados a darem o melhor de si, o que possibilita o aprimoramento contínuo do ensino e atingir a qualidade social para todos e cada um dos seus alunos; garantir de forma sistemática a apropriação do conhecimento acumulado pela humanidade; desenvolver as diversas habilidades; contribuir para o desenvolvimento integral do sujeito histórico; para ter visão de mundo coesa, coerente e consistente; resolver conflitos individuais, de grupos e coletivos; alicerçada em valores éticos; estimular, promover e oportunizar o processo de construção coletiva, participativa na sociedade para manter e/ou transformá-la de forma consciente, crítica, criativa e responsável.

9. Declaração de Viabilidade

Declaração da viabilidade ou não da contratação (art. 18, § 1º, XIII, Lei 14.133/2021). Os arts. 205 e 206 da Constituição instituem a garantia de educação por isso, é de suma importância a locação do Imóvel em pauta ao qual após busca ativa no Distrito Nereu Zona Rural do Município, detectado que estamos diante de uma proposta singular por ser esse imóvel o único que contempla toda documentação necessária ao

fluxo processual, sendo a presente locação uma MODALIDADE DE INEXIGIBILIDADE, sendo inviável a competição em especial pela sua localização do objeto, suas dimensões necessárias a Administração e em especial pela inexistência de outro imóvel localizado na região capaz de suprir a demanda esperada, sob regime de execução direta, para atender o disposto na Lei nº 14.133/2021. onde a sua locação se justifica num patamar de URGÊNCIA.

10. Justificativa da Viabilidade

A locação do Imóvel demonstra viabilidade, na modalidade sugerida, haja vista que tratar-se de uma locação essencial, de forma a atender as necessidades da Secretaria Executiva Municipal de Educação.

São Felix do Xingu-PA, em 01 de Fevereiro de 2024.



DARCY DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal de Educação
Decreto nº 1247/2024

TERMO DE REFERÊNCIA – INEXIBILIDADE – CONTRATAÇÃO DIRETA

1.DO OBJETO

1.1-LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA CASTANHEIRA, S/N DISTRITO NEREU, ZONA RURAL DE SÃO FELIX DO XINGU/PA, PARA FUNCIONAR COMO BASE DE APOIO JUNTO AOS SISTEMA DE ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO – SOME, ATENDENDO AO ENSINO MÉDIO DA REDE PUBLICA MUNICIPAL.

1.2 -É importante registrar que, apesar de se ter outros imóveis no Distrito Nereu, mapeados após uma busca ativa nas imediações, verificou-se a impossibilidade de locação devido à falta obrigatória de documentos, que possam ser capazes de comprovar sua idoneidade legal, a fim de finalizar a ação de contratação com o ente público. Nesse sentido, a locação do imóvel em tela se torna necessária para acomodações dos profissionais.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM 5 COMODOS (02 DORMITÓRIOS, 1 COZINHA, 01 SALA E 1 BANHEIRO, ALEM DA VARANDA COBERTA E ÁREA DE SERVIÇO, TOTALIZANDO UMA ARÉA CONSTRUÍDA DE APROXIMADAMENTE 110,00M2	Und	11	1.200,00	R\$.13.200,00

1.3 -Os quantitativos e respectivos itens são os discriminados na tabela acima.

1.4-O contrato terá vigência pelo período de 11 (onze) meses, prorrogável por sucessivos períodos, ou enquanto perdurar a necessidade e saldo orçamentário na forma do Art. 05 da Lei nº 14.133, de 2021.

1. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.1-Preliminarmente, cumpre discorrer brevemente sobre algumas determinações cerca de processo licitatórios, aos termos Constituição Federal (CF 88) e da Lei 14.133/21, aludem que a administração pública obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Todos esses princípios, em consonância com outros princípios, como o da isonomia, possuem a função de nortear a administração pública, para garantir que o interesse público sempre se sobreponha ao interesse particular, e promover igualdade entre os que pretendem contratar com a administração.

1.2-Desse modo, atento ao ordenamento das leis que norteiam as contratações públicas em nosso país, a Lei nº 14.133/2021 prevê em seu artigo 74 quando pode ocorrer a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Art. 74. Dá inexigibilidade de licitação:

E 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.

2. METODOLOGIA PARA APURAÇÃO PREÇOS

2.1 É importante registrar que, apesar de se ter outros imóveis no Distrito Nereu, mapeados após uma busca ativa nas imediações, verificou-se a impossibilidade de locação devido à falta obrigatória de documentos, que possam ser capazes de comprovar sua idoneidade legal, a fim de finalizar a ação de contratação com o ente público. Nesse sentido, a locação do imóvel em tela se torna necessária para acomodações dos profissionais.

3. JUSTIFICATIVA SIMPLIFICADA DA CONTRATAÇÃO

Justificativa e necessidade da contratação/locação (art. 18, § 1º, I, Lei 14.133/2021) – A locação do objeto deste Termo, justifica pois o Município não possui imóvel na localidade com instalações adequadas que atendam as

necessidades de acomodações dos professores que atuam no sistema de ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO no Distrito do Nereu, localizado cerca de 50km da sede do Município. imóvel tem todos os parâmetros exigidos por esse órgão para a comodidade desses profissionais que se deslocam de suas casas para desenvolver suas atividades pedagógicas, assim se abstendo de comodidade e regalias de sua residência, com isso é fundamental a locação desse imóvel, buscando o melhor alojamento para esses profissionais. Conforme calendário letivo o retorno das aulas está previsto para o mês de fevereiro 2024.

Sendo necessário a presente locação para dar suporte aos professores na localidade Distrito Nereu, o imóvel atende satisfatoriamente as necessidades, devido as suas dimensões e suas divisões internas, outro ponto relevante à locação é a localização centralizada do imóvel e não tendo outro imóvel no entorno que venha suprir as necessidades dos profissionais e colaboradores. Em face da Seção II Da Inexigibilidade de Licitação Inciso V do caput do art. 74 da Lei Nº 14.133/2021, bem como a necessidade desta secretaria em realizar a locação do imóvel para atender e garantir os direitos dos alunos da Rede Municipal de Educação.

Ressaltamos que a presente locação será feita na MODALIDADE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, sendo inviável a competição em especial pela sua localização do objeto, suas dimensões necessárias a Administração e em especial pela inexistência de outro imóvel localizado na região capaz de suprir a demanda esperada, sob regime de execução direta, para atender o disposto no Artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

A realização desta contratação faz necessária para garantir o fiel cumprimento das obrigações da Secretaria Executiva Municipal de Educação junto os alunos da rede pública municipal, proporcionando um aprendizado de qualidade.

4. DA ESTIMATIVA DE VALORES E RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

4.1-Para custeio das despesas decorrentes da contratação, indicamos recursos previstos no orçamento anual da Secretaria Executiva Municipal de Educação para o exercício de 2024, estando livres e não comprometidos para celebração da referida locação

4.2-O valor total estimado para a presente contratação é de **R\$.14.400,00** (Quatorze mil e Quatrocentos Reais), conforme dotação abaixo relacionada:



DARCI DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal
de Educação - SEMED
Decreto 1247/2024

DOT: 12.122.0003.2.080 - MANUTENÇÃO DA SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Elemento Despesa: 3.3.90.39.00 – Outros Serv. de Terceiro Pessoa Física.

Subelemento da despesa 3.3.90.36.15 Locação de Imóvel.

5. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO.

- 5.1 Apresentar proposta de preços e documentações de forma clara e detalhada, citando especificação e outras características que permitam identificá-los, de acordo com os requisitos indicados nos anexos deste Termo de Referência;
- 5.2 Indicar o valor mensal e valor anual da proposta que o proponente propõe a fornecer, em algarismo e por extenso, já incluídas, discriminadamente, todas e quaisquer despesas tais como IPTU etc, inclusive, observadas as isenções previstas na legislação, com cotações em moeda corrente nacional;
- 5.3 Indicar a proposta que o preço mensal do objeto ofertado será fixo ao longo de 12 (doze) meses e reajustado, se conveniente e após o período de 12 (doze) meses de acordo com o Art. 182, III da Lei 14.133/2021.
- 5.4 Indicar o prazo de validade da proposta, que não poderá ser inferior a 120 (cento e vinte) dias contados da data de sua apresentação;
- 5.5 Apresentar na proposta a garantia dos serviços estruturais ao longo da vigência do contrato, não podendo ser inferior que 12(doze) meses a contar da data de entrega;
- 5.6 Qualquer opção oferecida, que não atenda as especificações contidas no anexo deste TR, não será levada em consideração durante o julgamento.

6. RAZÃO DA ESCOLHA O IMÓVEL:

- 6.10 imóvel ora locado foi escolhido por sua localização, dimensão, edificação e destinação, fazendo do mesmo o mais adequado ao atendimento como casa de apoio aos professores, sendo que o órgão municipal solicitante desta locação se prostra pela razão do primeiro inexistir possibilidade de competição entre particulares.

7. LOCADOR DO IMÓVEL.


DARCI DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal
de Educação - SEMED
Decreto 1247/2024

7.1 VALCILENE DOS SANTOS PRIMO, brasileira, casada, lavradora, portador do CPF nº 826.049.082-04, RG nº.4775243, residente e domiciliado no Sítio Céu Azul, zona rural de São Félix do Xingu/PA.

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1 O imóvel a ser entregue deverá ser disponibilizado as chaves **no dia de assinatura do CONTRATO** O local devidamente adequado ao uso de acordo com relatório preliminar do setor de engenharia.

8.2 A aceitação do imóvel está condicionada ao atendimento das especificações mínimas constantes deste Termo de Referência;

8.3 Não será aceito imóvel diferente dos especificados neste Termo de Referência, fora dos prazos mínimos estipulados, em mau estado de conservação, de qualidade inferior, com estrutura danificada ou com reparos não acabados.

9. DA FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

5.1-Fica nomeado como agente fiscalizador do(s) contrato(s) o servidor público Sr. Wandson de Sousa Silva que será responsável por fiscalizar todos os aspectos contratuais; se as partes estão cumprindo as cláusulas contratuais; se a execução do objeto está sendo realizada no prazo estipulado; se a parte CONTRATANTE está realizando os pagamentos no prazo acertado, se a contratada está cumprindo e mantendo suas obrigações fiscais em dia, dessa forma garantindo que ambas as partes estejam cumprindo suas obrigações conforme estabelecido em termo contratual. Tudo amparado legalmente pelo Art. 117 da Lei nº.14.133/21.

Art. 117. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um representante da Administração especialmente designado, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações pertinentes a essa atribuição.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

10.1 Fornecer o objeto de acordo com os parâmetros estabelecidos no TR, atendendo os requisitos e observadas às normas constantes neste instrumento;

- 10.2 Colocar à disposição da SEMED, os meios necessários à comprovação da qualidade do imóvel, permitindo a verificação das especificações em conformidade com o descrito no DFD;
- 10.3 Assumir os ônus e responsabilidades pelo recolhimento de todos os tributos Municipais que incidam ou venham a incidir sobre o objeto deste Termo;
- 10.4 Disponibilização e fornecimento de todos os reparos e substituições necessários ao saneamento dos óbices ocorridos;
- 10.5 Arcar com todas as despesas, diretas ou indiretas, decorrentes do cumprimento das obrigações assumidas, inclusive aquelas com reparos estruturais.
- 10.6 Manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Inexigibilidade de Licitação a qual resultará contrato;

11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 11.1 Proporcionar todas as facilidades para que a(o) proprietária(o) possa cumprir suas obrigações dentro das condições estabelecidas;
- 11.2 Rejeitar os imóveis cujas especificações não atendam, em quaisquer dos itens, aos requisitos mínimos constantes dos Anexos deste Termo de Referência;
- 11.3 Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato se houver por intermédio da comissão designada para este fim, de acordo com o **Art. 104, III** da Lei Federal **Nº 14.133/2021**;
- 11.4 Encaminhar para pagamento o RECIBO da contratada, após a efetivo uso mensal do imóvel;
- 11.5 Notificar a(o) proprietário, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades que compõe o objeto deste termo, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias
- 11.6 Manter em dia os pagamentos de energia elétrica, sendo que as contas deverão estar em nome do respectivo locatário.

12. DOS PAGAMENTOS E EMPENHOS



DARCI DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal
de Educação - SEMED
Decreto 1247/2024

12.1 Os pagamentos referentes ao processo de INEGIBILIDADE licitatório, serão feitos em conta corrente da locadora CONTRATADA mediante emissão de Recibo que deverá ser entregue na Tesouraria da Secretaria Executiva Municipal de Educação e que realizara o pagamento em até 30 (trinta) dias úteis contados a partir de seu recebimento, desde que a empresa esteja legalmente em dia com os tributos federais, estaduais e municipais e demais obrigações assumidas conforme processo de Dispensa e Termo Contratual.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 Aplicam-se à execução dos termos contratuais provenientes deste processo e aos casos omissos, as normas da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, os preceitos de direito público, os princípios da administração e teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado e outras legislações pertinentes;

13.2 Caso o contratado, deixar de entregar documentação exigida, apresentar documentação falsa, ensejar o retardo da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato, comporta-se de modo indôneo, fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal, ficará sujeito às sanções previstas na **Lei nº 14.133/202**

São Félix do Xingu-Pa, 01 de Fevereiro de 2024


DARCI DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal
de Educação - SEMED
Decreto 1247/2024

JUSTIFICATIVA CONTRATUAL

A **SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO** do município de São Félix do Xingu, Estado do Pará, faz saber e justifica-se pelo ato do processo de LOCAÇÃO DE IMÓVEL conforme abaixo descreve:

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA CASTANHEIRA, S/N, DISTRITO NEREU, ZONA RURAL DE SÃO FELIX DO XINGU-PA, PARA FUNCIONAR COMO CASA DE APOIO JUNTO SISTEMA DE ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO – SOME, ATENDENDO AO ENSINO MÉDIO DA REDE PÚBLICA MUNICIPAL JUNTO SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED.

Justificativa e necessidade da contratação/locação (art. 18, § 1º, I, Lei 14.133/2021) – A locação do objeto deste Termo, justifica pois o Município não possui imóvel na localidade com instalações adequadas que atendam as necessidades de acomodações dos professores que atuam no sistema de ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO no Distrito do Nereu, localizado cerca de 50km da sede do Município. imóvel tem todos os parâmetros exigidos por esse órgão para a comodidade desses profissionais que se deslocam de suas casas para desenvolver suas atividades pedagógicas, assim se abstendo de comodidade e regalias de sua residência, com isso e fundamental a locação desse imóvel, buscando o melhor alojamento para esses profissionais. Conforme calendário letivo o retorno das aulas está previsto para o mês de fevereiro 2024.

Sendo necessário a presente locação para dá suporte aos professores na localidade Distrito Nereu, o imóvel atende satisfatoriamente as necessidades, devido as suas dimensões e suas divisões internas, outro ponto relevante à locação é a localização centralizada do imóvel e não tendo outro imóvel no entorno que venha suprir as necessidades da dos profissionais e colaboradores. Em face da Seção II Da Inexigibilidade de Licitação Inciso V do caput do art. 74 da Lei Nº 14.133/2021, bem como a necessidade desta secretaria em realizar a locação do imóvel para atender e garantir os direitos dos alunos da Rede Municipal de Educação.

Ressaltamos que a presente locação será feita na MODALIDADE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, sendo inviável a competição em especial pela sua localização do objeto,

suas dimensões necessárias a Administração e em especial pela inexistência de outro imóvel localizado na região capaz de suprir a demanda esperada, sob regime de execução direta, para atender o disposto no Artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

A realização desta contratação faz necessária para garantir o fiel cumprimento das obrigações da Secretaria Executiva Municipal de Educação junto os alunos da rede pública municipal, proporcionado um aprendizado de qualidade.

São Félix do Xingu-PA, 01 de Fevereiro de 2024.



DARCI DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal
de Educação - SEMED
Decreto 1247/2024

MEMO nº 030/2024/CONTABILIDADE/SEMED/FME

ORGÃO: Secretaria Executiva Municipal de Educação - SEMED

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA CASTANHEIRA, S/N, DISTRITO NEREU, ZONA RURAL DE SÃO FELIX DO XINGU-PA, PARA FUNCIONAR COMO CASA DE APOIO JUNTO SISTEMA DE ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO - SOME, ATENDENDO AO ENSINO MÉDIO DA REDE PÚBLICA MUNICIPAL JUNTO SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED.

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Executiva Municipal de Educação - SEMED

Trata-se de demonstração de compatibilidade e a previsão de recursos orçamentários em consonância com a Lei nº 14.133, art. 18 inciso IV, *caput II*, art. 72º, inciso IV, *caput VIII*, para continuidade das demais fases do processo administrativo de licitação para o objeto subscrito.

Indicação Orçamentária: FME

Classificação Econômica:

12.122.0003.2.080 MANUTENÇÃO DA SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - FME

Classificação Econômica:

Elemento da despesa: 3.3.90.36.00 Outros Serv. De Terceiros Pessoa Física.

SubElemento da despesa: 3.3.90.36.15 Locação de Imóvel.

Consta no plano plurianual e no orçamento municipal vigente, viabilidade orçamentária para continuidade do processo administrativo.

São Félix do Xingu-PA, 01 de Fevereiro de 2024.



Rhayza Nunes de Sá
Contabilidade - SEMED
Decreto 080/2021

DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA
(Inciso II, Art. 16, Lei Complementar nº 101 / 2000)

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA CASTANHEIRA, S/N, DISTRITO NEREU, ZONA RURAL DE SÃO FELIX DO XINGU-PA, PARA FUNCIONAR COMO CASA DE APOIO JUNTO SISTEMA DE ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO – SOME, ATENDENDO AO ENSINO MÉDIO DA REDE PÚBLICA MUNICIPAL JUNTO SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED.

Na qualidade de ordenadora de despesas da **Secretaria Executiva Municipal de Educação**, declaro, para os efeitos do inciso II do artigo 16 da Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal, que a despesa acima especificada possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO).

São Félix do Xingu – PA, 01 de Fevereiro de 2024.


DARCI DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal
de Educação - SEMED
Decreto 1247/2024

RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

A **SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED** faz saber e justifica-se pela razão de escolha do imóvel o qual se discrimina da seguinte forma: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA CASTANHEIRA, S/N, DISTRITO NEREU, ZONA RURAL DE SÃO FELIX DO XINGU-PA, PARA FUNCIONAR COMO CASA DE APOIO JUNTO SISTEMA DE ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO – SOME, ATENDENDO AO ENSINO MÉDIO DA REDE PÚBLICA MUNICIPAL JUNTO SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED.**

O imóvel foi escolhido por sua localização, dimensão, edificação e destinação, fazendo do mesmo o mais adequado ao atendimento como casa de apoio aos professores junto ao SOME (Sistema de Organização Modular de Ensino) na localidade denominada **Distrito Nereu** zona rural deste município de São Félix do Xingu-Pa.

O preço proposto pela LOCADORA está de acordo com os preços praticados na região conforme atesta Laudo de Avaliação expedido pelo serviço de Engenharia da Secretaria Executiva Municipal de Educação, o que demonstram sem maiores aprofundamentos, que o valor está adequado ao praticado no mercado imobiliário sendo o mais vantajoso para esta secretaria.

Certos de contarmos com sua valiosa colaboração, colocamos-nos a disposição para eventuais esclarecimentos.

São Félix do Xingu-PA, 01 de Fevereiro de 2024.



DARCI DE FRANÇA RODRIGUES
Secretaria Executiva Municipal
de Educação - SEMED
Decreto 1247/2024



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PARECER TÉCNICO

Parecer técnico 001/2024 – Setor de Engenharia SEMED-PMSFX

I. Dados do Requerente:

Nome/Razão Social: Secretaria Executiva Municipal de Educação; Prefeitura Municipal de São Félix do Xingu/PA;

Documento Solicitante: Secretaria Executiva Municipal de Educação – PMSFX;

Assunto: Laudo Técnico de Avaliação (Parecer Técnico) referente às condições mínimas exigidas de ordens práticas e funcionais apresentados no prédio destinado a casa de apoio a professores da zona rural junto a Secretaria Executiva Municipal de Educação (SEMED) e análise de seu valor locativo;

II. Dados da Edificação:

Nome: Prédio da Casa de Apoio a Professores, Supervisores e a Terceiros em São Félix do Xingu, para atender o Sistema de Organização Modular de Ensino – SOME.

Endereço: Avenida Castanheira, 28, Distrito do Nereu, zona Rural de São Félix do Xingu – PA;

Tamanho da Área Construída: Aproximadamente 110,00 m².

III. Dados do Responsável Técnico:

Nome: Helson Fontes Ribeiro;

Cargo Exercido: Engenheiro Civil;

CREA/PA: 151953248-2;

IV. Descrição Prévia:

O presente documento tem como objetivo principal realizar uma avaliação referente às condições mínimas exigidas de ordens práticas e funcionais apresentados no **Prédio da Casa de Apoio a Professores, Supervisores e a Terceiros em São Félix do Xingu**, para atender o **Sistema de Organização Modular de Ensino – SOME**. Análise de seu valor locativo, para que a mesma possa atender aos interesses da Secretaria Executiva Municipal de Educação de São Félix do Xingu; com devidos esclarecimentos e justificativas das conclusões finais e apresentar proposta que solucionam tais questões não resolvidas, quando necessárias.

V. Objetivos:

Além dos objetivos inerentes da avaliação do objetivo e valor da análise de seu valor locativo, serão oferecidas soluções – quando existentes – para os problemas no no **Prédio da Casa de Apoio a Professores, Supervisores e a Terceiros em São Félix do Xingu**, para



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FELIX DO XINGU
SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



atender o **Sistema de Organização Modular de Ensino – SOME** – visando a efetiva funcionalidade dos ambientes utilizados e também propor melhorias no que diz respeito à evolução dos pontos reivindicados neste parecer técnico.

VI. Análise:

Primeiramente, é constatado que a edificação em questão, neste caso o **Prédio da Casa de Apoio a Professores, Supervisores e a Terceiros em São Félix do Xingu**, para atender o **Sistema de Organização Modular de Ensino – SOME** – possui um total de 5,00 cômodos (2,00 dormitórios, 1,00 cozinhas, 1,00 sala e 1,00 banheiros), além da varanda coberta e área de serviço, totalizando uma área construída de aproximadamente 110,00 m².

Pela visita técnica do imóvel, confirma-se um padrão baixo de acabamento (edificação em alvenaria, cobertura de telhas cerâmicas, piso interno de Cerâmica e piso grosso na área externa, rebocada, pintada). Foi constatado que a casa foi construída a muito tempo, apresentando assim infiltração na área externa da casa e o piso em algumas localidades apresenta buracos. Recomenda-se que ocorra reparos para uma possível locação de imóvel.

Pela visita técnica do imóvel, confirma-se um padrão médio de acabamento (edificação em alvenaria, cobertura de telhas cerâmicas, piso interno e externo de cerâmica, rebocada, pintada e forrada). Foi constatado que a casa está bem conservada, não apresentando nenhum problema patológico visível, sendo assim apto para ser alugada.

Como não há uma base de dados na região para locação do imóvel, o valor locativo do prédio em questão será calculado da seguinte forma. É sabido que muitos são as variantes incidentes no valor final da mesma, entre elas, localização, padrão da edificação, tamanho, idade, entre outras. Para o cálculo do intervalo de valores da edificação na região selecionada, geralmente se usa o valor para locação de 0,5% a 1% do valor de compra e venda do imóvel, como o valor foi de **R\$ 196.629,47 (Cento e noventa e seis mil seiscientos e vinte nove reais e quarente e sete centavos)**, o valor para alugar o imóvel gira em torno de **R\$ 983,15 (Novecentos e oitenta e três reais e quinze centavos)** a **R\$ 1.966,30 (Mil novecentos e sessenta e seis reais e trinta centavos)** respectivamente. Para o **Prédio da Casa de Apoio a Professores, Supervisores e a Terceiros em São Félix do Xingu**, para atender o **Sistema de Organização Modular de Ensino – SOME** – o custo de locação que foi solicitado foi um valor de **R\$ 1.200,00 (Mil e duzentos reais)**, está na faixa do valor de locação, porém bem próximo.

Não sendo necessário realizar outras análises, devendo aos demais departamentos competentes efetuar suas ponderações, alegações e conclusões, S.M.J. Nenhum aspecto, situação ou detalhe desta obra, com relevada importância, além do já supracitado foi observado e, portanto, encerra-se este documento.

VII. Conclusão:

Pela visita “in-loco” e mediante os estudos das condições de uso da referida edificação e demais análises realizadas, conclui-se e propõe-se:

1. Execução e realização de um sistema de proteção e combate a incêndio por meio de extintores de incêndio devidamente projetada e calculada para o prédio;
2. No que se refere ao valor de locação proposto para este imóvel, neste caso é **R\$ 1.200,00 (Mil e duzentos reais)**, conclui-se que o mesmo é acima do aceitável, porém dentro dos padrões praticados nesta cidade;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FELIX DO XINGU
SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



3. É necessário que o locatário realize alguns reparos, principalmente no telhado e no piso externo da casa.
4. Desta forma, fica concludente que as argumentações e posições apresentadas por este documento, devem ter apreciação minuciosa e outorgado grau de confiabilidade merecidas, S.M.J.

É o que nos cabe relatar. À consideração superior.
São Félix do Xingu – Pará, 01 de fevereiro de 2024.

Helson Fontes Ribeiro
Engenheiro Civil da PMSFX – PA.
CREA/PA nº 151953248-2



1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação e Vistoria de Imóveis Urbanos do Município de São Félix do Xingu – PA, por solicitação do(a) SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED) por meio do Processo nº: SEMED 001/2023.

2 FINALIDADE E OBJETIVO DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade subsidiar a formação de preço justo com vistas ao(à) COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL PARA ALUGUEL e tem como objetivo o(a) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL.

3 PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliando é constituído por um terreno de área de 360,00 m² e é enquadrado como residência unifamiliar. Possui área construída de 110,00 m². Neste sentido, faz-se necessário avaliar o valor do imóvel levando em consideração o valor do terreno e das benfeitorias existentes. Assim, optou-se pelo uso do Método Evolutivo na presente avaliação.

De modo a garantir compatibilidade com os procedimentos padrões desta Comissão e regulamentadas no Decreto 1.743/2018, optamos por usar a Tabela de Comparativo Direto de Mercado do referido Decreto para avaliar o valor de mercado do terreno em questão, e bases orçamentárias padrões, CUB ou SINAPI, para avaliar os valores das benfeitorias.

4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1 ORIGEM DOS DADOS

Os dados dispostos neste Parecer foram fornecidos pelo solicitante, por meio do processo SEMED 001/2023 e foram considerados como válidos e corretos; o corpo técnico da presente comissão.

O Levantamento Topográfico Georreferenciado foi efetuado pela Equipe Técnica de Topografia, liderado por NÃO REALIZADA, S/N, S/N, que realizou vistoria e certificou os vértices, ficando homologado e validado o serviço executado pelo município.

Para efeitos desta avaliação, o imóvel foi considerado como livre de penhoras,



arrestos, hipotecas, contaminação de solo ou ônus de qualquer natureza.

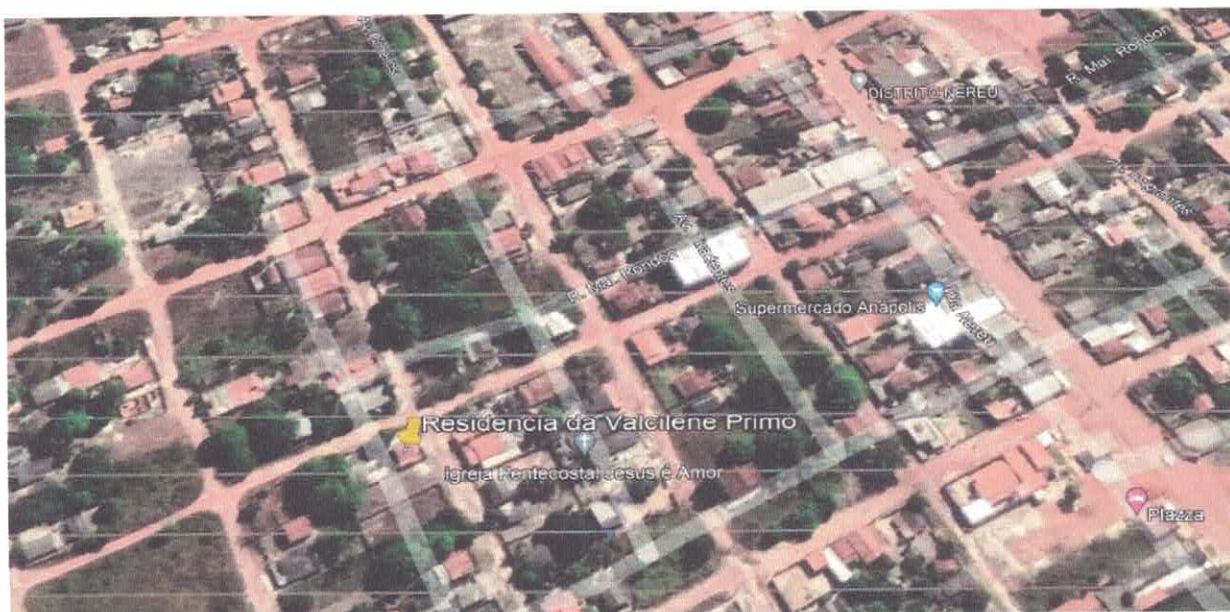
4.2 LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

O imóvel avaliando está localiza-se à Avenida Castanheiro, nº 28, Lote 0028, Quadra 044, Setor 0001, Bairro Boa Esperança, Distrito Nereu, na sede do município de São Félix do Xingu - PA.

Figura 1 - Mapa de Situação Cadastral



Figura 2 - Mapa de Localização





4.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região Urbana de São Félix do Xingu, sendo sua via principal a Avenida 22 de março com acesso, ainda, a outras vias secundárias. A referida via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais, tipo casas. O Bairro Boa Esperança, Distrito Nereu, especificamente na região onde está localizado o terreno Lote nº 0003, possui a seguinte infraestrutura e melhoramentos urbanos:

- Rede de abastecimento de energia elétrica, nas proximidades: **NÃO POSSUI**
- Rede telefônica: **NÃO POSSUI**
- Guias e sarjetas: **NÃO POSSUI**
- Pavimentação: **NÃO POSSUI**
- Rios, lagos, córregos nas proximidades: **NÃO POSSUI**

O imóvel é servido, ainda, de:

- Serviços dos Correios: **NÃO POSSUI**
- Serviços de Limpeza pública: **POSSUI**
- Serviços de Iluminação pública: **POSSUI**

4.4 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Variável	Valor
Área	360,00 m ²
Perímetro	84
Topografia	Semi-plano
Pedologia	Firme
Formato	Polígono Irregular

- Medidas e confrontantes: conforme Levantamento Georreferenciado em anexo;
- Edificação residenciais no entorno: **POSSUI**

4.5 DESEMPENHO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região onde o imóvel está inserido, conclui-se que a liquidez do imóvel é: Normal.

Variável	Valor
Desempenho de Mercado	Normal
Número de Ofertas	Normal
Prazo Provável de Venda	24 meses



4.6 RESSALVAS

A Comissão de Avaliação não se responsabiliza por quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte deste trabalho verificar possíveis contaminações do solo. Por fim, a Comissão não se responsabiliza ou autoriza a construção (edificação), no terreno em questão, ficando a cargo dos departamentos competentes as devidas autorizações e aprovações.

5 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se a Tabela formulada através do Método Comparativo de Amostras de Dados para o cálculo do valor do imóvel. Salientamos que, o Município possui planta genérica de valores venais de imóveis urbanos, porém a mesma encontra-se com seus respectivos valores defasados, e que carece de uma ampla atualização, já que, a última revisão foi elaborada no ano de 2002.

Desta forma, com o intuito de definir clareza aos valores dos terrenos na Zona Rural do Município de São Félix do Xingu / PA foram realizadas diversas pesquisas no mês de Abril de 2018, na Região do Bairro Boa Esperança, Distrito Nereu, onde foram coletadas amostras, gerando, assim elementos devidamente homogêneos à situação do avaliado, visando obter o valor justo, para o atual contexto de mercado.

Adotou-se a Tabela de Comparativo Direto de Dados de Mercado para a Avaliação de Terreno Urbano, conforme Decreto nº 1.743/2018, de 19 de Abril para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogêneos para representar a situação do terreno paradigma (referência de uma determinada região).

O VALORES DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terrenos no bairro em questão, após pesquisas de mercado interno e consulta ao mercado imobiliário da cidade, é de:

MEDIANO	R\$	322,79
MÍNIMO	R\$	145,26
MÉDIO	R\$	408,33
MÁXIMO	R\$	1.129,76

Valor adotado para avaliação:

MÉDIO

Neste sentido, o Valor de Mercado do Terreno é:



Área (m ²)	X	Preço Unitário R\$/m ²	= Preço do Terreno R\$
360,00		137,84	R\$ 49.622,40

6 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias instaladas no terreno ainda não estão acabadas, de modo que a aplicação do CUB resultaria em grandes distorções. Por conta disso, optou-se por avaliar as benfeitorias a partir do SINAPI, incluindo apenas os serviços efetivamente executados, conforme Planilhas Orçamentárias em anexo.

6.1 CÁLCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO (C)

O imóvel residencial localizado no bairro Boa Esperança no distrito Nereu do município de São Félix do Xingu/PA. Possui uma área construída de 110 m² e tem um padrão construtivo Residência unifamiliar padrão baixo sendo assim o INCC do mês de setembro do ano de 2021 é R\$ 1470,14 /m². Com a fórmula a seguir podemos calcular o custo de reedificação através do INCC = CUB.

$$C = [CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S}] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde vamos fazer as seguintes considerações para a avaliação do imóvel:

$$5\%CUB = \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S}$$
$$BDI = (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Com isso podemos obter a seguinte equação para o cálculo do custo de reedificação:

$$C = (1 + 0,05)CUB * (1 + BDI)$$

$$C = \text{R\$ } 1.794,95$$

6.2 CUSTO DE REPRODUÇÃO DA BENFEITORIA (C_{REP}):

$$C_{REP} = C * S$$
$$C_{REP} = \text{R\$ } 197.444,80$$

S = Área Construída

6.2 DEPRECIAÇÃO (D): PARA VALOR RESIDUAL (V_d) DE 20% DO VALOR NOVO, TEMOS:

$$V_d = 0,80 * C_{REP}$$
$$V_d = \text{R\$ } 157.955,84$$



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS - SEMURB
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



$$D = Vd * \text{Percentual de Depreciação}$$
$$D = R\$ 28.590,01$$

6.3 CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA (CB):

$$CB = C_{REP} - D$$
$$CB = R\$ 168.854,79$$

6.4 APLICAÇÃO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO E OBTENÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (VI):

$$VI = (VT + CB) * FC$$
$$VI = R\$ 196.629,47$$

VT = Valor do Terreno
FC = Fator de Comercialização


Helson Fontes Ribeiro
Engenheiro Civil
Crea/PA: 151953248-2