



MEMO 4553/2024 - GABIN

Para: Central de Licitação e Contratos – CLC

Atte. Senhora coordenadora, Fabiana de Souza Nascimento

DATA: 05 de agosto de 2024

ASSUNTO: Solicitação de aditivo de prazo e valor do contrato de nº 20220656.

Fabiana de Souza Nascimento
Central de Licitações e Contratos
Coordenadora - Dec. 102/2017

Solicitamos a Vossa Senhoria providências quanto à emissão de aditivo de prazo e valor ao contrato de locação de imóvel nº 20220656, firmado entre a PMP e a empresa MUIRAQUITÃ ARTES DA AMAZONIA-ME que atualmente encontra-se com uma nova razão social, MUIRAQUITÃ EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 13.655.422/0001-47, neste ato representada pela Sra Kelly de Oliveira, inscrita no CPF nº 633.706.702-91, localizado na Avenida E, Quadra 50, Lote 12, no bairro Beira Rio II, Parauapebas/PA, CEP 68.515.000.

Considerações: proceder

O supracitado contrato tem seu prazo de validade até 31 de agosto de 2024.

Os motivos expostos no relatório do fiscal do contrato.

A vantajosidade do preço, comprovada através de nova avaliação realizada no referido imóvel.

Justificativa: Justificamos que o referido aditivo se faz necessário tendo em vista a utilização do imóvel para funcionamento da ASCOM (Assessoria de Comunicação). Dentre os imóveis pesquisados o mesmo foi o único que atendeu as necessidades de espaço físico para uma boa execução dos trabalhos, com um ambiente adequado, além de sua ótima localização, dimensão e edificação. Atendendo todos os requisitos necessários para funcionamento deste departamento, acolhendo nas suas particularidades.

Logo, solicitamos o aditamento de prazo de 12 (doze) meses, no valor mensal de R\$ 15.000,00 e valor global de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), do Contrato nº 20220656, nos termos da Lei 8.245/91 e do Artigo 57, incisos II da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Atenciosamente

Wanderlir Bandeira Nunes
Wanderlir Bandeira Nunes
Chefe de Gabinete
Dec. 909/2024.

CENTRAL DE LICITAÇÃO E CONTRATOS - CLC
RECEBEMOS EM 05/08/24
ÀS _____ H.
Fabiana de Souza Nascimento
ASSINATURA

Gra



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
GABINETE DO PREFEITO



Ofício 0880/2024 - GABIN

Para: Lindaray Costa dos Santos da Silva
CRECI-PA 6284

DATA: 03 de julho de 2024.

ASSUNTO: Solicitação de avaliação mercadológica.

Solicitamos a Vossa Senhoria a elaboração de Laudo de Avaliação Imobiliária Mercadológica referente ao valor real de aluguel do imóvel urbano localizado na Avenida E, Quadra 50, Lote 12, no bairro Beira Rio II, CEP 68.515-000, Parauapebas/PA, visando facilitar a negociação futura de aluguel sobre o valor do terreno edificado com suas benfeitorias.

Atenciosamente

Assinado de forma
digital por MARINEIDE
FREITAS:62292129272 OLIVEIRA
FREITAS:62292129272

Marineide de Freitas
Chefe de Gabinete Adjunto
Dec. 004/2023.

GRA

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

INTRODUÇÃO:

VISA O PRESENTE PARECER, ATENDENDO A SOLICITAÇÃO PARA AVALIAR O IMÓVEL ABAIXO DESCRITO E CARACTERIZADO, LOCALIZADO NESTA CIDADE, O QUAL TEM POR FINALIDADE DE VALORES DE MERCADO IMOBILIÁRIO PARA FINS DE LOCAÇÃO.

ESTE PARECER DE AVALIAÇÃO ATENDE A TODOS OS REQUISITOS DA LEI 6.530/78, QUE REGULAMENTA A PROFISSÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS, E A RESOLUÇÃO Nº 957/2006 E 1.066/2007 DO COFECI – CONSELHO FEDERAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

SOLICITANTE | PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS (ATRAVÉS DO GABINETE DO PREFEITO)

PROPRIETÁRIA: MUIRAQUITÃ ARTES DA AMAZÔNIA LTDA CNPJ N. 13.655.422/0001-47
KELLY DE OLIVEIRA GONÇALVES, CPF 633.706.702-91

LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL AVALIANDO | UM EDIFÍCIO COMERCIAL LOCALIZADO À AVENIDA "E" QUADRA 50, LOTE 12, NO BAIRRO BEIRA RIO II, NA CIDADE DE PARAUAPEBAS / PA, CEP: 68.515-000, CONTENDO AS SEGUINTE CONFIGURAÇÕES, DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS: LOTE COM 360 M² DE ÁREA, COM FRENTE PARA A AVENIDA "E" E ÁREA EDIFICADA CONTENDO 369,81 M² SENDO PAVIMENTO TÉRREO E PAVIMENTO SUPERIOR.

DESCRIÇÃO:

TÉRREO: ENTRADA PRINCIPAL E HALL DE CIRCULAÇÃO, 01 SALA AMPLA COM BANHEIRO E ESPAÇO DE ARQUIVO PARA OPERAÇÕES DIVERSAS, 01 ÁREA MULTIUSO, LIVRE, COBERTA COM PÉ DIREITO DUPLO CONTENDO ESPAÇO PARA DEPOSITO / ALMOXARIFADO, BANHEIRO MASCULINO COM BANHO E SANITÁRIO, BANHEIRO FEMININO COM BANHO E SANITÁRIO, BANHEIRO PDC, COPA / COZINHA, 01 HALL DE CIRCULAÇÃO DE ACESSO PARA DUAS SALAS AMPLAS CONSIDERADAS COMO ESTÚDIOS.

PAVIMENTO SUPERIOR: ESCADARIA DE PATAMAR, 01 SALA AMPLA CONTENDO ESPAÇO PARA ARQUIVO, BANHEIRO, SALA DE REUNIÕES E SALA ADMINISTRATIVA.

O REFERIDO IMÓVEL AVALIANDO É CONSTRUÍDO EM ALVENARIA CONVENCIONAL, BEM ACABADO EM SUA TOTALIDADE SENDO O PISO EM PORCELANATO, COM PINTURA NOVA, BANHEIROS E DEMAIS ÁREAS HÚMIDAS DO IMÓVEL COM REVESTIMENTO CERÂMICO ATÉ O TETO, TELHADO COM FECHAMENTO EM LAJE E PARTE EM ESTRUTURA METÁLICA, COM BOA ILUMINAÇÃO NATURAL, BOA VENTILAÇÃO NATURAL, PORTAS FRONTAIS DE AÇO / METAL, PORTA DE ENTRADA ALTERNATIVA EM METAL, HALL DE CIRCULAÇÃO AO AR LIVRE COM PERGOLADO E PAISAGISMO, JANELAS TODAS EM VIDRO TEMPERADO E ESQUADRIA DE ALUMÍNIO, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRO SANITÁRIAS EM PLENO FUNCIONAMENTO.

EQUIPAMENTOS JÁ INSTALADOS:

TODOS OS ARMÁRIOS, MODULADOS E MÓVEIS FIXOS DO IMÓVEL SÃO PLANEJADOS EM MDF

02 FRIGOBAR CONSUL – 117LTS
01 GELADEIRA CONSUL – 342 LTS
01 BEBEDOURO GELADO ELECTROLUX
01 MICRO-ONDAS ELECTROLUX 01 FOGÃO 4 BOCAS MÔNACO
02 CENTRAIS DE AR DE 36.000 BTUS – AGRATTO
01 CENTRAL DE AR DE 30.000 BTUS – AGRATTO
01 CENTRAL DE AR DE 24.000 BTUS – GREE
03 CENTRAIS DE AR DE 18.000 BTUS – TCL
02 CENTRAIS DE AR DE 12.000 BTUS – TCL

FINALIDADE DO PARECER | PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA PESQUISA MERCADOLÓGICA DE VALOR LOCATÍCIO.

SERVIÇOS PÚBLICOS DISPONÍVEIS:

(X) ÁGUA (X) TRANSPORTE COLETIVO (X) TELEFONE (X) LUZ
(X) PAVIMENTAÇÃO (X) ILUMINAÇÃO PÚBLICA () GÁS (X) ESGOTO.

Recebido em
25/07/2015
Gradilene Silva Lima
Auxiliar Administrativo
Matrícula: 6288/2015

Linda Silva
Corretora de Imóveis
CRECI 6284 AP / PA CNAI 32733
CPF: 462.535.642-34



FINALIDADE DO PARECER:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL.

SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS

AVALIADORA:

LINDARAY COSTA DOS SANTOS, BRASILEIRA, DIVORCIADA, NATURAL DE ZÉ DOCAS-MA, NASCIDA EM 19/08/1979, CORRETORA DE IMÓVEIS, INSCRITA NO CRECI DA 12ª REGIAO SOB O REGISTRO CRECI Nº 6284, CNAI: 32733 E PORTADORA DO CPF Nº 462.535.642-34, RESIDENTE E DOMICILIADA NA RUA SOL POENTE Nº 95, BAIRRO: DA PAZ PARAUAPEBAS/PA, CEP: 68.515-000.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS:

ESTE PARECER ESTÁ EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NO ART. 3º DA LEI 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978 (D.O.U. DE 15/05/1978), QUE REGULAMENTA A PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS, E COM AS RESOLUÇÕES DO CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI) NºS 957, DE 22 DE MAIO DE 2006 (D.O.U. DE 26/06/2006), E 1.066, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2007 (D.O.U. DE 29/11/2007), QUE DISPÕEM SOBRE A COMPETÊNCIA DO CORRETOR DE IMÓVEIS PARA A ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA E REGULAMENTAM A SUA FORMA DE ELABORAÇÃO.

CONSIDERAÇÕES DA SETORIZAÇÃO:

O IMÓVEL LOCALIZA-SE EM UM BAIRRO CENTRAL DA CIDADE, CONSTRUÍDO ESSENCIALMENTE DE CASAS E IMÓVEIS COMERCIAIS, SUPERMERCADOS, ESCOLAS, CLÍNICAS E HOSPITAIS. NO BAIRRO O MERCADO IMOBILIÁRIO NA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS NA ÁREA ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL APRESENTA UM CRESCIMENTO BOM NA VALORIZAÇÃO DE SEUS IMÓVEIS, SE COMPARADOS COM OS IMÓVEIS DOS BAIRROS MAIS VALORIZADOS DA CIDADE. O IMÓVEL AVALIADO DEVIDO A SUA LOCALIZAÇÃO REPRESENTA UMA BOA PERSPECTIVA DE COMERCIALIZAÇÃO ESPECIALMENTE PARA CLIENTES QUE DESEJAM TER PONTOS COMERCIAIS EM UMA RUA COM CARACTERÍSTICAS ESSENCIALMENTE COMERCIAL.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL FOI UTILIZADO O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, QUE PERMITE A DETERMINAÇÃO DO VALOR LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO AS DIVERSAS TENDÊNCIAS E FLUTUAÇÕES DO MERCADO IMOBILIÁRIO, NORMALMENTE DIFERENTES DAS FLUTUAÇÕES E TENDÊNCIAS DE OUTROS RAMOS DA ECONOMIA, SENDO POR ISSO O MAIS RECOMENDADO E UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.

A DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO RESULTA DA COMPARAÇÃO DESTA COM OUTROS DE NATUREZA E CARACTERÍSTICAS INTRÍSECAS E EXTRÍSECAS SEMELHANTES, A PARTIR DE DADOS PESQUISADOS NO MERCADO. AS CARACTERÍSTICAS E OS ATRIBUTOS DOS DADOS OBTIDOS SÃO PONDERADOS POR MEIO DE TÉCNICAS DE HOMOGENEIZAÇÃO NORMATIZADAS.

DESTA FORMA, CONCLUI-SE QUE O IMÓVEL AVALIADO CONFORME COTAÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE PARAUAPEBAS, ESTADO DO PARÁ, É **NO VALOR DE ALUGUEL ATUAL DE R\$ 18.000,00 (DEZOITO MIL REAIS)**.

VISTORIA DO IMÓVEL:

A VISTORIA FOI REALIZADA NO DIA 05 DE JULHO DE 2024.

DADOS DO CORRETOR DE IMÓVEIS /AVALIADOR:

NOME: LINDARAY COSTA DOS SANTOS

ENDEREÇO: RUA SOL POENTE Nº 95, BAIRRO: DA PAZ, PARAUAPEBAS/PA, CEP: 68.515-000.

QUALIFICAÇÃO: CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS.

CRECI: 6284-12ª REGIÃO-PA.

FORMAÇÃO PROFISSIONAL: CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS-PA

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL: CONSULTOR DE VENDAS, PROPRIETÁRIA DA IMOBILIÁRIA ONDE EXERCE O CARGO DE DIRETORA GERAL.

ENCERRAMENTO:

O PRESENTE PARECER DE AVALIAÇÃO É COMPOSTO DE 02 PÁGINAS, TODAS DE UM LADO SÓ, RUBRICADAS PELO AVALIADOR, QUE SUBSCREVE ESTA ÚLTIMA.

VALIDO POR 90 DIAS

PARAUAPEBAS-PA, 05 DE JULHO DE 2024

Lindaray Costa dos Santos

LINDARAY COSTA DOS SANTOS

CRECI: 06284 – CNAI: 32733

CPF: 462.535.642-34

Lindaray Silva

Corretora de Imóveis

CRECI 6284 AP / PA CNAI 32733

CPF: 462.535.642-34



RELATÓRIO DA FISCALIZAÇÃO

Contratado: MUIRAQUITÃ EMPREENDIMENTOS LTDA.

Assunto: Justificativa para aditivo de prazo e valor – CT. 20220656

Objeto: Locação de imóvel localizado na Avenida E, Quadra 50, Lote 12, no bairro Beira Rio II, Parauapebas/PA, CEP 68.515.000, destinado ao funcionamento da ASCOM (Assessoria de Comunicação).

Mediante as atribuições de fiscal do contrato, determinadas por meio da Portaria 02/2022 – GABIN datada e publicada no dia 31 de agosto de 2022, DECLARO que fiscalizei o contrato e o locador do imóvel em pauta MUIRAQUITÃ EMPREENDIMENTO LTDA, não descumpriu nenhuma cláusula contratual.

O aditamento se faz necessário, devido às necessidades de alocarmos a Assessoria de Comunicação – ASCOM, para realização das atividades diárias de competência daquela assessoria, dentre as atividades, existe a necessidade da equipe de criação e de produção de matérias institucionais da Prefeitura Municipal de Parauapebas. Considerando que a Assessoria de Comunicação - ASCOM é de suma importância para promoção das ações que visam a implementação de políticas públicas para a comunidade de Parauapebas.

O imóvel trata-se de uma estrutura com características adequadas, a justificativa para aditarmos o contrato é disponibilidade deste imóvel em situação privilegiada, com instalação suficiente e adequada, atendendo todos os requisitos necessários para funcionamento deste departamento, acolhendo nas suas particularidades.

Além de que o imóvel em tela possui uma ótima localização geográfica por se encontrar em bairro com ruas asfaltadas, avenida comerciais, calçadas com meio fio, iluminação, drenagem de águas pluviais.

Assim, considerando a indisponibilidade de imóvel próprio da administração com espaço adequado para uma boa execução dos trabalhos deve-se levar em consideração um ambiente adequado, sendo dever da Administração fornecê-lo.

Sendo assim, a empresa proprietária MUIRAQUITÃ EMPREENDIMENTOS LTDA, está de comum acordo com a prorrogação contratual.

Sobre o pedido de reajuste previsto no contrato na Cláusula Sétima, Parágrafo Terceiro, que diz: "o contrato cuja vigência ultrapassar doze meses, poderão ter seus valores referente ao aluguel, anualmente reajustados por índice adotado em lei, através da variação do Índice Geral de Preços - IGPM, divulgado pela fundação Getúlio Vargas, havendo interesse das partes". Contudo, a presente solicitação prevê apenas o aditivo por igual prazo e valor ao contrato, o qual foi aceito por parte do proprietário e, manifestado através da resposta ao Ofício nº 0902/2024-GABIN, no qual concorda pela continuidade da locação. Além disso, enfatizamos que manifestamos ao proprietário, através do Ofício nº 0902/2024- GABIN, a solicitação para redução no valor do aluguel, o proprietário diante da solicitação se manifestou contrário ao pedido, permanecendo, portanto, o atual valor mensal avençado no instrumento contratual.

Destacamos que não foi encontrado débitos relativos a serviços de água, IPTU e energia.

O indeferimento do referido aditivo implicará em interrupções nas atividades da Assessoria de Comunicação - ASCOM e que para que isso não aconteça faz-se necessário o



aditamento ao Contrato nº 20220656, que versa a locação de imóvel localizado na Avenida E, Quadra 50, Lote 12, no bairro Beira Rio II, Parauapebas/PA, CEP 68.515.000.

Pelo exposto, concluímos ser vantajosa e viável para administração pública a prorrogação contratual, solicitamos a formalização do aditivo ao contrato nº 20220656, nos termos do art. 57, inciso II da Lei 8.666/93, pelo período de 12 (doze) meses e no valor anual de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), para continuidade dos serviços contratados nas mesmas condições inicialmente pactuadas. O indeferimento acarretará sérios prejuízos ao regular serviços prestados.

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Unit.	Valor Total
1	Locação de imóvel localizado na Avenida E, Quadra 50, Lote 12, no bairro Beira Rio II, Parauapebas/PA, CEP 68.515.000	Mês	12	R\$15.000,00	R\$180.000,00

É o relatório,

Parauapebas/PA, 05 de agosto de 2024.

Rafaelly Pinheiro Menezes

Rafaelly Pinheiro Menezes

Fiscal do contrato