



Memorando 216/2024– GSMS/PMMR

Mãe do Rio, 16 dezembro de 2024.

À

Comissão Permanente de Licitação.

Sirvo-me do presente para encaminhar em anexo documentação de imóvel Para que seja feito o contrato de aluguel onde funcionará o **CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO (CEIR)** referente ao contrato N° **20230046**, Processo Administrativo **7/2023-0011**, pelo período de 1 ano. A presente locação é justificável por não ter local próprio para o funcionamento e pela extrema necessidade de se manter o funcionamento do CEIR.

1. Proprietário:

MURILO MOURA GUEDES

Servirá como **CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO (CEIR)** -

Secretaria Municipal de Saúde

Valor do aluguel: R\$ **3.000,00**

Atenciosamente,

LAURA VITORIA

RABELO

OLIVEIRA:01852891262

Assinado de forma
digital por LAURA

VITORIA RABELO

OLIVEIRA:01852891262

Laura Rabelo
Secretária Municipal de Saúde

DECLARAÇÃO DE PRORROGAÇÃO DE CONTRATO

Eu, MURILO MOURA GUEDES, portador do CPF: 010.805.422-56, declaro que, estou de acordo com a prorrogação por igual período e valor, do contrato Nº 20230046, nas mesmas condições contratuais firmadas com a Secretaria Municipal de Saúde de Mãe do Rio, cujo objeto é LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, localizado NA RUA PEDRO VIEIRA, Nº 791, BAIRRO SILAS FREITAS, ONDE IRÁ FUNCIONAR CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO(SEIR), PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE MÃE DO RIO - PARÁ

Mãe do Rio, 17 de Dezembro de 2024



MURILO MOURA GUEDES

Proprietário



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: RUA PEDRO VIEIRA, Nº 791. BAIRRO: SILAS FREITAS

LOCADOR: MURILO MOURA GUEDES

CPF: 010.805.422-56

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de um pavimento em alvenaria de tijolo de barro, pilares e vigas em concreto armado convencional, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica tipo Plan. Piso cerâmico interno e externo, piso da garagem em concreto, revestimento cerâmico na parede dos banheiros e cozinha, forro em madeira e PVC, partes do forro em madeira precisando de reparos devido a goteiras, e parte do teto da recepção sem forro. Pintura PVA interna e externa, acabamento em *padrão popular*, pintura interna de alguns ambientes precisando de uma nova repaginação e pintura externa precisando de uma nova repaginação em algumas partes. Fiações externas precisando de reparos.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Mãe do Rio, sendo sua via de acesso principal a Rua Pedro Vieira. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo
- Vias Asfaltadas

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

5. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

PLANEJAMENTO E CONVÊNIO

c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

6. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	MÉDIA
1,15	1,15	0,90

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{O_C}$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{O_C} = Localização do Imóvel

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

$$V_M = 3.000,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 0,90$$

$$V_M = R\$ 3.570,75$$

9. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 6) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 8).

Portanto:

$$R\$ 3.000,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 3.570,75$$

Encerra-se o trabalho composto 5 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Mãe do Rio (PA), 01 de Dezembro de 2024



Paulo Kelvi Costa Ramos
ARQUITETO E URBANISTA
CAU-PA Nº A266136-6

PAULO KELVI COSTA RAMOS
ARQUITETO E URBANISTA
CAU-PA A 266136-5