Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal de Saúde
Departamento de Planejamento e Licitações

RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Processo nº 05050558.000065/2025-71

1. DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata os presentes autos de procedimentos que tem por objeto a Locação de de imóvel para funcionamento do Almoxarifado, Patrimônio e Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) para atender às necessidades da [unidade demandante], conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas nos documentos constantes no processo.

2. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Em 01 de abril de 2021 entrou em vigor a Lei 14.133/2021, iniciando um novo marco nas Licitações e contratos.

Objetivo da Licitação é contratar a proposta mas vantajosa primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade, e publicidade. Licitar é a regra.

Entretanto ha requisições que por características específicas tornam-se impossíveis ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais . Na ocorrência de licitações inviáveis ou impossíveis a lei previu exceções as regras, as Dispensas de Licitações e a Inexibilidade de licitação. Trata-se de certame realizado sob obediência ao estabelecido no artigo 72, lei 14.133/2021.

> Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:
>
> I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
>
> II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
>
> III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
>
> IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
>
> V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
>
> VI - razão da escolha do contratado;
>
> VII - justificativa de preço;
>
> VIII - autorização da autoridade competente.
>
> Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

No nosso caso em questão verifica-se a Inexigibilidade de licitação com base jurídica no artigo 74 da Lei nº 14133/2021:

> Art. 74. 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.
>
> § 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.

3. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR OU EXECUTANTE

Atrela-se tanto à justificativa de preço, quanto à habilitação e qualificação do contratado, além da caracterização e comprovação da situação fática que autoriza a inexigibilidade ou dispensa de licitação por meio de parecer técnico, quando for o caso.

Em analise aos presentes autos, observamos os preços apresentados pela empresa, estão compatíveis com os praticados no mercado, obedecendo ao Termo de referência.

A prestação de serviços disponibilizados pela empresa supracitada é compatível e não apresenta diferença que venha influenciar na escolha, ficando esta vinculada a verificação da habilitação e de critérios do menor preço. Além disso, a escolha do Fornecedor se deu principalmente, devido a redução dos custos com o frente, por ser fornecedor do município, além deste tipo de serviços necessitarem de ajustes o que ocasionalmente necessitaria do retorno do prestador para realizar as correções, o que poderia acarretar em aumento dos custos. Outra opção para escolha de fornecedor local seria para fomentar o desenvolvimento econômico local, com os prestadores locais, faria que o dinheiro circulasse na região.

4. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Com vistas a identificação de que o preço apresentado está compatível com o valor de mercado, foi realizada confecção de parecer técnico (0597428) junto à Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU), a qual atestou que com base nas informações encaminhadas e constantes no processo nº 05050558.000065/2025-71 e considerando as características para localização do imóvel como também que o local está alcançando a finalidade pra pronto uso, com estruturas em boas condições para utilização, não há óbice ao preço sugerido de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais.

Constata-se, ainda, pesquisa de mercado sob o Id SEI 0541613.

Em relação ao preço, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de serviço similar, podendo a Administração adquiri-lo sem qualquer afronta á lei de regência dos certames licitatórios.

5. DA ESCOLHA

A empresa escolhida neste processo para sacramentar a Locação de de imóvel para funcionamento do Almoxarifado, Patrimônio e Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) foi a **LUMIERE GESTAO DE IMOVEIS LTDA CNPJ: 15.528.360/0001-38.**

6. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL

Nos procedimentos administração para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no artigo 62 Lei 14.133/2021.

> Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:
>
> I - jurídica;
>
> II - técnica;
>
> III - fiscal, social e trabalhista;

Diante disso resta deixar resignado que a contratada demostrou habilmente sua habilitação jurídica e regularidade fiscal.

7. DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS COM O COMPROMISSO A SER ASSUMIDO

Os recursos para custear tais despesas são advindos do Orçamento de 2025, conforme demostrado no parecer orçamentário, bem como listado abaixo:

061201.10 122 0001 2.045 Manutenção Secretaria Municipal de Saúde;

Elemento de Despesa:

3.3.90.39.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

Subelemento:

3.3.90.39.10 - Locação de Imóvel

Marabá-PA, 08 de maio 2025.

Documento assinado eletronicamente
Carlos Alexandre de Araújo Pinto
Técnico em Gestão

Documento assinado eletronicamente por **Carlos Alexandre de Araújo Pinto**, **Técnico em Gestão**, em 08/05/2025, às 17:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0607237** e o código CRC **C75CEB20**.

COMPRAS SMS Prefeitura de Marabá - SMS <compras.sms@maraba.pa.gov.br>

PROPOSTA COMERCIAL - LOCAÇÃO ALMOXARIFADO, CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO E PATRIMÔNIO.

3 mensagens

COMPRAS SMS Prefeitura de Marabá - SMS <compras.sms@maraba.pa.gov.br> 27 de maio de 2025 às 11:31
Para: cristianolessa123@gmail.com

Prezados, boa tarde, solicito a apresentação de proposta comercial para locação do imóvel localizado na Rua Guarani, Quadra 185, bairro Liberdade, Marabá/PA.

A proposta deverá ser endereçada ao Fundo Municipal de Saúde, com a assinatura do responsável e a indicação do CNPJ do proprietário do imóvel.

--
Alexandre Pinto
Departamento de Planejamento de Licitação
Secretaria Municipal de Saúde
Rod. Transamazonica, sn, Agropolis do Incra, Bairro: Amapá - Marabá-PA
Telefone:(94) 992058709

COMPRAS SMS Prefeitura de Marabá - SMS <compras.sms@maraba.pa.gov.br> 27 de maio de 2025 às 16:24
Para: cristianolessa123@hotmail.com

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Jairo Cristiano Lessa Cosa <cristianolessa123@hotmail.com> 6 de junho de 2025 às 17:58
Para: COMPRAS SMS Prefeitura de Marabá - SMS <compras.sms@maraba.pa.gov.br>

Prezado, segue laudo assim como solicitado.

Att:. Cristiano Lessa

Obter o Outlook para Android

From: COMPRAS SMS Prefeitura de Marabá - SMS <compras.sms@maraba.pa.gov.br>
Sent: Tuesday, May 27, 2025 4:24:09 PM
To: cristianolessa123@hotmail.com <cristianolessa123@hotmail.com>
Subject: Re: PROPOSTA COMERCIAL - LOCAÇÃO ALMOXARIFADO, CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO E PATRIMÔNIO.

[Texto das mensagens anteriores oculto]

CCF06062025_250606_175702.pdf
845K

DO LAUDO DE AVALIAÇÃO E SUAS CONCLUSÕES

Levamos em consideração ainda a vistoria presencial do imóvel para mediar os valores atualizados para os quais observamos: • Localização; • Área útil; • Imóveis limítrofes; • Serviços Públicos; • Vias de Acesso; DO VALOR ESTIMADO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO chegamos ao valor estimado pra LOCAÇÃO dos imóveis em questão de: R$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais). VALOR ESTE ESTIMADO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO Considerando a área total de 2.600 m² (dois mil e seiscentos metros quadrados) e o valor médio do m² (metro quadrado) de R$ 10,76 (dez reais e setenta e seis centavos)

Sem mais a considerar, EU, **JAIRO CRISTIANO LESSA COSTA**, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis, CRECI Nº **7261** – 12ª PA/AP e inscrito no CPF **895.490.152-20** residente nesta cidade de Marabá, Estado do Pará.

Expeço o **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA FINS DE LOCAÇÃO** em atendimento ao requisitante.

Marabá/PA, 04 de junho de 2025.

Jairo Cristiano Lessa Costa

JAIRO CRISTIANO LESSA COSTA

Corretor de Imóveis

CRECI Nº **7261** – 12ª PA/AP e inscrito no CPF **895.490.152-20**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COMERCIAL GALPÃO

1.0

Data base 04 de junho de 2025.

2.0

Objeto de avaliação.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL*- Imóveis Comerciais sendo 03(três) GALPÕES URBANOS totalizando 2.600 m²de área construída com área de pátio.*

Endereço*- Rua- Guarani QUADRA-185 S/N e também o Lote 01Bairro Bom Planalto zona urbana desta cidade de Marabá-PA.*

Matriculas: 57.244, 64.327 *Cartório: 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Marabá/PA.*

3.0-SOLICITANTE.

Secretária Municipal de Saúde de Marabá/PA.

4.0- PROPRIETÁRIO OU RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL.

LUMIERE GESTÃO DE IMÓVEIS com o seguinte CNPJ- 15.528.360/0001-38 com a seguinte inscrição estadual 15.371.491-3 e inscrição Municipal 0102A660010001 registrada no seguinte endereço Folha-22 QD-19 LT-13 Nova Marabá/Marabá/PA aqui representada pelo seu proprietário FERNANDO AURELIO MOREIRA , brasileiro, empresário, estado civil casado, portador do CPF/MF 485.146.406-15.

Trata-se de 03 três imóveis comerciais urbanos edificados galpões localizado no endereço acima neste município de Marabá-PA; com uma Área total de 2.600 m², Zona Urbana desta cidade de MARABÁ-PA, conforme REGISTRO DE IMÓVEIS - 1° OFÍCIO DAS MATRICULAS EM DESTAQUE ACIMA MATRÍCULAS ESTAS JÁ IDENTIFICADAS. As áreas circunvizinhas constam várias propriedades comerciais. A área esta com muitos empreendimentos, constando outros imóveis de alto valor e de finalidade comercial, incluindo serviços públicos próximos, tais como hospitais, escolas, posto de combustíveis, vias de acesso e saídas do município de Marabá.

Cristiano Bosso

5.0 Serviços essenciais do bairro.

- ***Policiamento***
- ***Transporte Coletivo***
- ***Coleta de lixo***
- ***Escolas***
- ***Farmácias***
- ***Lojas variadas***
- ***Igrejas***
- ***Posto de saúde***

6.0 *URBANIZAÇÃO.*

- ***Telefone: Existente***
- ***Iluminação publica: Existente***
- ***Água encanada tratada: Existente***
- ***Rede esgoto: inexistente***
- ***Sinais de todas operadoras de telefonia móvel Regular.***

Cristiano Lesse

COMPRAS SMS Prefeitura de Marabá - SMS <compras.sms@maraba.pa.gov.br>

PROPOSTA COMERCIAL - LOCAÇÃO ALMOXARIFADO, CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO E PATRIMÔNIO.

COMPRAS SMS Prefeitura de Marabá - SMS <compras.sms@maraba.pa.gov.br> 27 de maio de 2025 às 11:31
Para: mmdmelo@hotmail.com

Prezados, boa tarde, solicito a apresentação de proposta comercial para locação do imóvel localizado na Rua Guarani, Quadra 185, bairro Liberdade, Marabá/PA.

A proposta deverá ser endereçada ao Fundo Municipal de Saúde, com a assinatura do responsável e a indicação do CNPJ do proprietário do imóvel.

--
Alexandre Pinto
Departamento de Planejamento de Licitação
Secretaria Municipal de Saúde
Rod. Transamazonica, sn, Agropolis do Incra, Bairro: Amapá - Marabá-PA
Telefone:(94) 992058709

Data base da vistoria nos imóveis **09** de junho de **2025**

1.0-Objeto de Avaliação

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS-

Endereço- *Imóveis Comerciais sendo 03(três) GALPÕES URBANOS totalizando 2.600 m²de área construída com área de pátio.*

Rua- *Guarani QUADRA-185 S/N e também o Lote 01Bairro Bom Planalto zona urbana desta cidade de Marabá-PA.*

2.0 - PROPRIETÁRO DO IMÓVEL

LUMIERE GESTÃO DE IMÓVEIS com o seguinte CNPJ- **15.528.360/0001-38** com a seguinte inscrição estadual **15.371.491-3** e inscrição Municipal **0102A660010001** registrada no seguinte endereço Folha-22 QD-19 LT-13 Nova Marabá/Marabá/PA aqui representada pelo seu proprietário **FERNANDO AURELIO MOREIRA ,** brasileiro, empresário, estado civil casado, portador do CPF/MF **485.146.406-15**.

3.0-SOLICITANTE.

Secretária Municipal de Saúde de Marabá/PA.

4.0-FINALIDADE DESTA AVALIAÇÃO.

Determinar o valor Mercadológico de LOCAÇÃO destes 03 Imóveis.

5.0-ANÁLISE TÉCNICA EXECUTIVA

O Corretor de Imóveis ***LUZIEL DA SILVA DE SOUZA*** *CPF-****526.088.672-00*** *e CRECI PF-****4878*** *PA/AP 12ª Região.*

Scanned with CamScanner

Este Corretor de Imóveis acima já devidamente identificado foi contratado para determinar o valor de mercado de LOCAÇÃO dos imóveis acima já devidamente qualificados, na data base de 09 de junho de 2025.

Os fundamentos técnicos empregados no presente parecer estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de AVALIAÇÃO NBR 14653-2:2004 da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas conforme resolução nº 1.066/2007 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis-COFECI, ato normativo nº001/2008 e cálculos de avaliação para fundamentação dos valores apresentados, foram elaborado o método de comparativo direto.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidas por terceiros na forma de entrevistas verbais e baseados em documentos e informações fornecidas por moradores, comerciantes e proprietários de imóveis próximos a este avaliado.

6.0-PADRÃO DESCRITIVO DO IMÓVEL.

GALPÕES CONSTRUIDOS E COBERTOS COM TELHAS DE ZINCO GALVANIZADAS, COM PORTÕES DE FERRO E DOCA PRIVATIVA EM UM DOS GALPÕES SENDO ESSE DE CANTO COM O MURO DO CONDOMINIO RESIDENCIAL ARAÇAGY.

7.0 CARACTERISTICAS DO BAIRRO

***OCUPAÇÃO**: A vistoria-in-loco e a pesquisa de mercado foram feitas em datas distintas, portanto de acordo com a pesquisa de mercado constatamos que a oferta por imóveis neste padrão e neste bairro são*

Scanned with CamScanner

poucas, este prédio tem muitos fatores positivos, isto devido sua ótima localização ficando de frente para VP-08 umas das vias mais valorizadas do município com fácil acessibilidade e a estrutura de modo geral da instituição.

Fazendo algumas visitas no bairro constatamos que não existem ofertas com o padrão oferecido ou com características semelhantes ao avaliado no mercado local, porém a oportunidade de negocio projetada para este imóvel lhe atribui uma expectativa elevada de absorção pelo mercado.

Considerando as condições atuais do mercado imobiliário local, se admite que o imóvel venha possuir uma liquidez que varia entre média e grande.

NIVEL SÓCIO ECONÔMICO: *Médio*

BAIRRO: *Desenvolvido*

8.0 SERVIÇOS ESSENCIAS COMUNITARIOS E OUTROS PROXIMOS A ÁREA EM QUESTÃO:

- ***Transporte Coletivo***
- ***Coleta de lixo***
- ***Postos de combustíveis***
- ***Iluminação publica***
- ***Bairros populosos próximos***

9.0 URBANIZAÇÃO.

- ***Telefone: Existente***
- ***Iluminação publica: Existente***

Scanned with CamScanner

- ❖ ***Água encanada tratada: Existente***
- ❖ ***Rede esgoto: Existente***

10 - ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DOS GALPÕES.

Com uma área total construída de 2.600m².

11- PRINCIPIOS E RESSALVAS.

O presente Parecer Técnico obedece criteriosamente os princípios fundamentais a seguir.

- *O presente Parecer atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-2:2004 da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas.*
- *O Corretor e avaliador de Imóveis deste presente PATAM não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida e tampouco obterá vantagem do mesmo.*
- *Os honorários profissionais deste Parecer de forma alguma estão sujeitos à conclusão do mesmo.*
- *No presente PATAM o Corretor e avaliador de imóveis assume como corretas as informações dadas por terceiros.*

Scanned with CamScanner

12-ALGUNS DADOS DO MUNICIPIO DE MARABÁ-PA.

DISTANCIA DA CAPITAL: *448 km*

LOCALIZAÇÃO: *O município de Marabá pertence à mesorregião Sudeste Paraense e à microrregião Marabá sede municipal, apresenta as seguintes coordenadas geográficas: 05°21'54" de latitude sul e 04°07'24" de longitude Oeste de Greenwich(SEPLAN ESTASTISTICA)*

EXTENSÃO TERRITORIAL: *15.092,30 Km²*

13-VALOR DETERMINANTE DE MERCADO PARA LOCAÇÃO DESTES IMÓVEIS

.

VALOR MÁXIMO= R$ 27.500.000,00(vinte e sete mil e quinhentos reais)

VALOR MÉDIO=R$ 27.000.00,00 (vinte e sete mil reais)

VALOR MÍNIMO= R$ 26.900,00 (vinte e seis mil e novecentos reais)

RELATORIO FINAL COM SUAS ALEGAÇÕES.

De posse dos dados levantados no mercado obtive estes valores com base, em valores constantes do município sua localização do imóveis que qualificaram para obtenção destes valores acima. Os valores expressos acima forma obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na

Scanned with CamScanner

presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis em questão, suas características físicas sua localização e a oferta de imóveis vizinhos assemelhados no mercado imobiliário, no desenvolvimento deste presente trabalho foram observadas informações importantes.

Nada mais tendo a acrescentar, encerro o presente trabalho com 06 (SEIS) folhas impressas.

Marabá-PA. 09/06/2025

Luziel da Silva de Souza

CRECI 4878 PA/AP 12ª REGIÃO

Scanned with CamScanner

COMPRAS SMS Prefeitura de Marabá - SMS <compras.sms@maraba.pa.gov.br>

PROPOSTA COMERCIAL - LOCAÇÃO ALMOXARIFADO, CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO E PATRIMÔNIO.

1 mensagem

COMPRAS SMS Prefeitura de Marabá - SMS <compras.sms@maraba.pa.gov.br> 19 de março de 2025 às 16:37
Para: solimar.essencial.mab@hotmail.com

Prezados, boa tarde, solicito a apresentação de proposta comercial para locação do imóvel localizado na Rua Guarani, Quadra 185, bairro Liberdade, Marabá/PA.

Ainda, solicito que apresente a documentação pessoal do proprietário do imóvel, bem como a matrícula/registro que comprove a posse do imóvel ao proprietário.

A proposta deverá ser endereçada ao Fundo Municipal de Saúde, com a assinatura do responsável e a indicação do CNPJ do proprietário do imóvel.

--
Alexandre Pinto
Departamento de Planejamento de Licitação
Secretaria Municipal de Saúde
Rod. Transamazonica, sn, Agropolis do Incra, Bairro: Amapá - Marabá-PA
Telefone:(94) 992058709

Solimar Paraense
CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI - 4877 12ª PA/AP

(94) 99160-1300
Av. Marechal Deodoro, 2656 B
Bairro do Amor, Santa Rosa.
Marabá-PA

1.0 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA- PTAM.

Data base 24 de março de 2025

2.0-Objeto de Avaliação

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL*- Imóveis Comerciais sendo 03(três)* ***GALPÕES URBANOS*** *totalizando 2.600 m²de área construída com área de pátio.*

Endereços- Rua- Guarani QUADRA-185 S/N e também o Lote 01Bairro Bom Planalto zona urbana desta cidade de Marabá-PA.

Matriculas: 57.244 ,64.327

Cartório: 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Marabá/PA.

Dados gerais do município de Marabá-PA.

Área do município : 15.128 km²

Gentílico: Marabaense (HOUAISS)

Estimativa da População: 288.513 fonte (IBGE) 2024

Eleitores: 197.255 fonte (TRE)-PA.2019

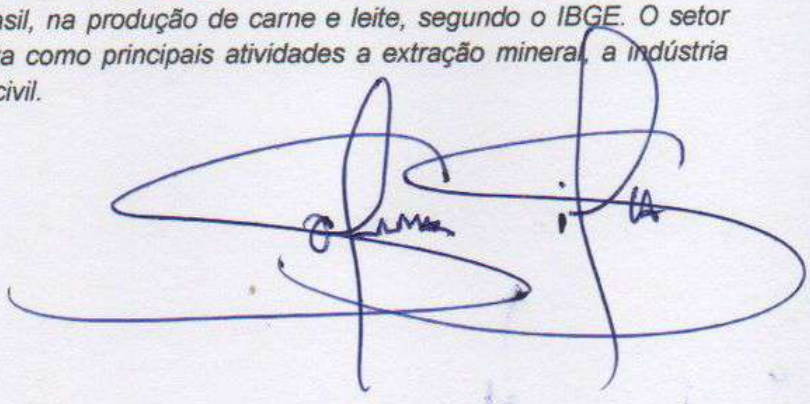
Distância da Capital: Em linha reta a distância entre Marabá e Belém é de 442 km e via BR-150 e PA-275 a distância é de 554,6 Km.

Atualmente Marabá é um grande entroncamento logístico, interligada por cinco rodovias ao território nacional, por via aérea, ferroviária e fluvial.

É o quinto mais populoso do Pará, com *288.513* habitantes, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE/2024) e com o 4º maior produto interno bruto (PIB) do estado em 2020, com 12 bilhões de reais.[5] O seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é 0,668, considerado médio pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD/2010). Sua renda per capita em 2021 era de 47.010,21 reais.[5] É o principal centro socioeconômico do sudeste paraense e um dos municípios mais dinâmicos do Brasil.

Marabá tem, como característica, sua grande miscigenação de pessoas e culturas, que faz jus ao significado popular do seu nome: *"filho da mistura"*.[nota 1] É também conhecida como Capital do Carajás, Terra da Castanha e Cidade Poema; este último apelido remete ao poema *Marabá* do escritor Gonçalves Dias.

É o principal centro socioeconômico do sudeste paraense e um dos municípios mais dinâmicos do Brasil. Com mais de 1,1 milhão de cabeças de gado, Marabá se notabilizou como a 5ª mais importante praça pecuária do Brasil, na produção de carne e leite, segundo o IBGE. O setor secundário marabaense apresenta como principais atividades a extração mineral, a indústria de transformação e a construção civil.



3.0-SOLICITANTE.

Secretária Municipal de Saúde de Marabá/PA.

4.0- PROPRIETÁRIO OU RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL.

LUMIERE GESTÃO DE IMÓVEIS *com o seguinte CNPJ-* ***15.528.360/0001-38*** *com a seguinte inscrição estadual* ***15.371.491-3*** *e inscrição Municipal* ***0102A660010001*** *registrada no seguinte endereço Folha-22 QD-19 LT-13 Nova Marabá/Marabá/PA aqui representada pelo seu proprietário* ***FERNANDO AURELIO MOREIRA*** *, brasileiro, empresário, estado civil casado, portador do CPF/MF* ***485.146.406-15.***

5.0-FINALIDADE DESTA AVALIAÇÃO.

Determinar o valor Mercadológico de locação dos presentes Imóveis já todos devidamente identificados acima com seus devidos endereços.

6.0-ANÁLISE EXECUTIVA

O Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Solimar Silva de Souza Paraense, devidamente inscrito na 12º Região PA/AP CRECI-PF ***4877****. Foi contratado para determinar o valor de locação de mercado do imóvel acima já devidamente qualificado, na data base de 24 de março de 2025.*

Os fundamentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de AVALIAÇÃO NBR 14653-2:2011 da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas e cálculos estimatórios.

Esta parte da ABNT NBR 14653 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT NBR 14653-1 para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Para fundamentação dos valores foram elaborados de acordo com o método de comparativo direto como vistoria nos galpões que irão ser utilizados, pesquisa na região para identificação de amostras de imóveis assemelhados e ofertados no âmbito de locação no mercado imobiliário.

Na elaboração deste trabalho também foram utilizados dados e informações fornecidas por moradores e proprietários de imóveis próximos a este avaliado.

Imóvel este devidamente Escriturado e Registrado no Cartório RGI deste município sob os seguintes números de matriculas ***64.327 Ficha-01*** *do livro -****02*** *e CNM* ***129635.2.0064327-09*** *e* ***57.244 Ficha-01*** *do livro -****02****.*

7.0- PADRÃO DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL.

Imóveis estes construídos com telhas metálicas com piso de concreto usinado industrial e polido, colunas e telhado de chapa de estrutura metálica com poço artesiano o galpão de 1.200 m² tem 02(dois) banheiros sociais e uma mini copa com pia e torneira, o galpão de Nº 01 tem repartições com divisórias e 02(dois) banheiros internos e 700m² de área construída , o galpão de Nº 02(dois) tem 700m² de área construída sem banheiros deixando claro neste parecer que os 03(três) galpões podem serem todos interligados internamente .

8.0- VISTORIAS E CARACTERISTICAS DO BAIRRO

OCUPAÇÃO: *O bairro Bom Planalto é subdividido em ruas, quadras e lotes, esta rua no qual os galpões urbanos estão localizados tem uma localização privilegiada ,sendo ocupado por*

algumas residências e muitos imóveis comerciais, as áreas deste bairro são bastante requisitadas no âmbito de aluguel, compra e venda sendo que encontramos ainda muitos terrenos agrestes sem construções, a procura nesta área é muito boa, devido sua proximidade ao centro comercial de Marabá que hoje também gira em torno destes bairros- Laranjeiras, Bom Planalto, Liberdade, Belo Horizonte, Novo Horizonte e Cidade Nova. O terreno no qual os galpões foram construídos tem uma malha urbana plana, regular, possui uma acessibilidade e uma boa localização sendo confrontante a travessa GUARANI e pelo seu lado direito com a travessa ARAÇAGY e pelo esquerdo com a Rua do ARAME e pelos fundos com quem é de direito, rua essa que no momento passa por uma urbanização.

***NIVEL SÓCIO ECONÔMICO**: Médio inferior*

***BAIRRO:** Subdesenvolvido*

9.0-SERVIÇOS ESSENCIAIS, COMUNITÁRIOS E OUTROS.

- ***Policiamento***
- ***Transporte Coletivo***
- ***Coleta de lixo***
- ***Escolas***
- ***Farmácias***
- ***Lojas variadas***
- ***Igrejas***
- ***Posto de saúde***

10.0 - URBANIZAÇÃO.

- ***Telefone: Existente***
- ***Iluminação publica: Existente***
- ***Água encanada tratada: Existente***
- ***Rede esgoto: inexistente***
- ***Sinais de todas operadoras de telefonia móvel Regular.***

11.0- ÁREA DO TERRENO-LIMITES E CONFRONTAÇÕES

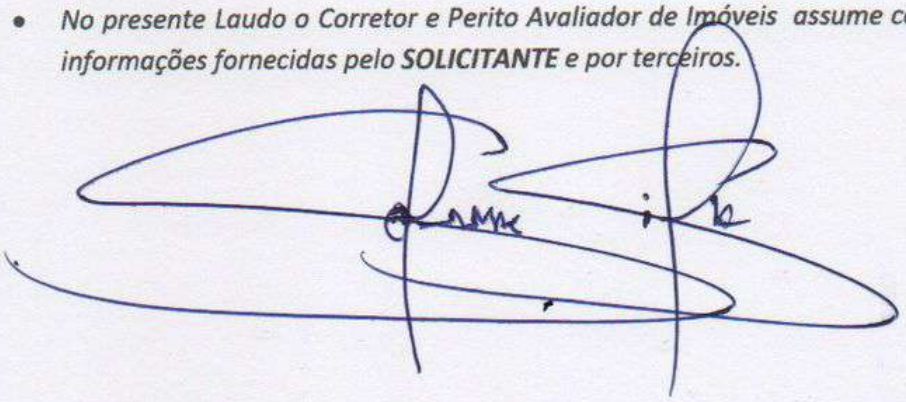
Limitando pela frente com a Travessa Guarani, pelo lado direito limita-se com a Travessa Araçagy e pelo lado esquerdo limita-se com Rua do Arame e pelos fundos com quem é de

direito, conforme consta nas matriculas dos imóveis avaliados, os esses 03 (três) galpões tem uma área de 2.600 m² sendo o de esquina com a travessa ARAÇAGY tem uma área total de 1.200m² contando com o pátio privativo com área de carga e descarga com doca e os outros 02(dois) com 700m² cada um .

12.0 - PRINCIPIOS E RESSALVAS.

O presente Laudo obedece criteriosamente os princípios fundamentais a seguir.

- *O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-2: 2011 da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas.*
- *O presente PTAM tem validade de 90 dias contados a partir da entrega datada e assinada por esse autor deste Parecer Técnico.*
- *O Corretor e Perito Avaliador de Imóveis deste presente Laudo não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida e tampouco obterá vantagem do mesmo.*
- *Os honorários profissionais deste Laudo de forma alguma estão sujeitos a conclusão do presente Laudo.*
- *No presente Laudo o Corretor e Perito Avaliador de Imóveis assume como corretas as informações fornecidas pelo **SOLICITANTE** e por terceiros.*



13.0- RESULTADO DO PARECER TÉCNICO COM VALORES ATUALIZADOS E DETERMINANTES DE LOCAÇÃO DE MERCADO DESTES IMÓVEIS.

Diante dos fundamentos técnicos acima já demostrados, os imóveis em pauta foram avaliados pelos valores total de :

VALOR MÁXIMO PARA LOCAÇÃO R$-26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos reais) ficando o m² a R$-10,19 (dez reais e dezenove centavos)

VALOR MÉDIO PARA LOCAÇÃO R$-25.800,00 (vinte cinco mil e oitocentos reais)ficando o m² a R$-09,92(nove reais e noventa e dois centavos)

VALOR MINIMO PARA LOCAÇÃO R$-25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ficando o m² a R$-09,61 (nove reais e sessenta e um centavos)

14.0- RELATÓRIO FINAL COM SUAS OBSERVAÇÕES

De posse dos dados levantados no mercado obtive estes valores com base, em valores constantes do município sua localização e benfeitorias no imóvel que qualificaram para obtenção destes valores acima. Os valores expressos acima forma obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, no desenvolvimento deste presente trabalho foi feito uma vistoria in-loco externa e observadas informações importantes como localização dos imóveis na malha urbana, relatório fotográfico, matrículas dos imóveis atualizadas e de inteiro teor.

Nada mais tendo a acrescentar, encerro o presente trabalho com 14 (quartoze) folhas impressas, sendo que da 1º (primeira) a 5º (quinta) folha rubricadas e a 6º(sexta) assinada e 4 (quatro) folhas com fotos também rubricadas e 04(quatro) folhas impressas sendo as matriculas dos imóveis atualizadas .

Marabá/PA 25/03/2025

Solimar S. de Souza Paraense

CRECI PF 4877 PA/AP 12ª REGIÃO PA/AP

CNM

MATRÍCULA
57.244

FICHA
01

1º Ofício de Registro de Imóveis
ESTADO DO PARÁ – MUNICÍPIO E COMARCA DE MARABÁ
Marcos Alberto Pereira Santos - Registrador

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Marabá, PA, 14 de janeiro de 2021

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na **TRAVESSA GUARANI, QUADRA 185, S/N, BAIRRO BOM PLANALTO**, Zona Urbana desta Cidade e Comarca de Marabá-PA, com área total de **5.560,864 m²** e perímetro de 299,205 m, contendo os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice DTX-P-5557, de coordenadas N 9.404.100,294m e E 707.647,091m; deste, segue confrontando com a RUA DO ARAME, com os seguintes azimutes e distâncias: 178°54'21" e 61,063 m até o vértice DTX-P-5559, de coordenadas N 9.404.039,242m e E 707.648,257m; deste, segue confrontando com a TRAVESSA GUARANI, com os seguintes azimutes e distâncias: 268°39'14" e 92,341 m até o vértice DTX-P-5554, de coordenadas N 9.404.037,073m e E 707.555,942m; deste, segue confrontando com a TRAVESSA ARAÇAGI, com os seguintes azimutes e distâncias: 359°10'41" e 49,557 m até o vértice DTX-P-5558, de coordenadas N 9.404.086,625m e E 707.555,231m; 50°47'08" e 19,409 m até o vértice DTX-P-5553, de coordenadas N 9.404.098,896m e E 707.570,269m; 88°57'27" e 76,835 m até o vértice DTX-P-5557, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Brasilia , de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. **Número do Registro Anterior: Matrícula nº 13.171**, do Livro Ficha nº 02 de REGISTRO GERAL, no Registro Geral de Imóveis de Marabá-PA. Emolumentos: R$86,87, Selo: R$0,85, FRJ: R$15,80, FRC: R$2,63, ISS: R$5,27, Ato 181 (Item da Tabela TJPA). Selo do Tipo Geral n. 012945286. Série H. Marabá - PA, em 14 de janeiro de 2021. Eu, Jessé Alves Grismino, escrevente autorizado. Dou fé.

R-1/57.244 - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. Prenotação nº **80.845**, datada de 28 de outubro de 2020. Pelo Procedimento Administrativo de Usucapião e conforme Ata Notarial de 21 de outubro de 2020, lavrada no livro 0180-E, às fls nºs 104/108, do Serviço Notarial desta Serventia, o imóvel objeto desta matrícula foi usucapido, passando a pertencer a titularidade do domínio do imóvel desta matrícula à **Lumiére Gestão de Imóveis LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Folha 22, Quadra 19, Lote 13, Bairro Nova Marabá, na Cidade de Marabá-PA e inscrita no CNPJ/MF nº 15.528.360/0001-38,, valor de avaliação para fins fiscais **R$ 50.000,00** (cinquenta mil reais). Emolumentos: R$144,70, Selo: R$0,85, FRJ: R$26,31, FRC: R$4,39, ISS: R$8,77, Ato 184 (Item da Tabela TJPA). Selo do Tipo Geral n. 012945288. Série H. Marabá - PA, em 14 de janeiro de 2021. Eu, Jessé Alves Grismino, escrevente autorizado. Dou fé.

AV-2/57.244 - AVERBAÇÃO DE ENFITEUSE - Prenotação nº **97.613**, datada de 04 de março de 2024. Pela presente, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado de ônus enfitêutico, nos termo do art. 678 do Código Civil de 1916, tendo como senhorio direto o **Município de Marabá**, inscrita no CNPJ sob n. 05.853.163/0001-30, e como titular do domínio útil e enfiteuta, **Lumiére Gestão de Imóveis LTDA**. Emolumentos: R$304,17, Selo: R$0,85, FRJ: R$55,31, FRC: R$9,22, ISS: R$18,44, Ato 252 (Item da Tabela TJPA). Selo Digital do Tipo Geral n. 2753111. Série A. Marabá - PA, em 08 de março de 2024. Eu, Beatriz Castro Menezes, escrevente autorizada. Dou fé.

AV-3/57.244 - RETIFICAÇÃO DE ÁREA - GEORREFERENCIAMENTO - Prenotação nº **97.613**, datada de 04 de março de 2024. **AVERBA-SE**, a retificação na presente matrícula, com o fim de atualizar as coordenadas geográficas, e que depois de retificado passe a constar o seguinte: **IMÓVEL - TERRENO URBANO**, fazendo frente com a **TRAVESSA GUARANI**, representado pelo **LOTE 01, QUADRA 185**, bairro **BOM PLANALTO**, Zona Urbana da cidade de **MARABÁ-PA**, com área total de **5.560,864 m²** e perímetro de 299,205 m, contendo os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice DTX-P-5557, de coordenadas N 9.404.100,294m e E 707.647,091m; deste, segue confrontando com RUA DO ARAME, com os seguintes azimutes e distâncias: 178°54'21" e

Continua no verso.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 49969b9d-cb30-4543-8c22-42461420aa84
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MARABÁ-PA - CERTIDÃO
Marcos Alberto Pereira Santos - Notário e Registrador

Esse documento foi assinado digitalmente por VIVIAN MOURA DE JESUS - 03/04/2025 11:20 PROTOCOLO: S25040087194D
www.registradores.onr.org.br
saec
88-88587620000

66.862

Certidão assinada digitalmente
Baixar assinador digital Arisp para confirmação da assinatura.

MATRÍCULA
57.244

CNM
129635.2.0057244-15

FICHA
01

61,063 m até o vértice DTX-P-5559, de coordenadas N 9.404.039,243m e E 707.648,257m; deste, segue confrontando com TRAVESSA GUARANI, com os seguintes azimutes e distâncias: 268°39'13" e 92,340 m até o vértice DTX-P-5554, de coordenadas N 9.404.037,073m e E 707.555,942m; deste, segue confrontando com TRAVESSA ARAÇAGI, com os seguintes azimutes e distâncias: 359°10'41" e 49,557 m até o vértice DTX-P-5558, de coordenadas N 9.404.086,625m e E 707.555,231m; 50°47'08" e 19,409 m até o vértice DTX-P-5553, de coordenadas N 9.404.098,896m e E 707.570,269m; 88°57'27" e 44,586 m até o vértice DTX-P-12257, de coordenadas N 9.404.099,707m e E 707.614,848m; 88°57'26" e 20,000 m até o vértice DTX-P-12258, de coordenadas N 9.404.100,071m e E 707.634,845m; 88°57'28" e 12,248 m até o vértice DTX-P-5557, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. Apresentados Requerimento assinado pela proprietária, com firma reconhecida, em data de 26 de dezembro de 2023, memorial descritivo, planta, CD e TRT devidamente assinados pelo responsável - Carlos Adonay Silva Bispo, Técnico de Grau Médio em Agrimensura, CFT nº 89688295272, Cod. Credenciado: DTX. Emolumentos: R$304,17, Selo: R$0,85, FRJ: R$55,31, FRC: R$9,22, ISS: R$18,44, Ato 252 (Item da Tabela TJPA). Selo Digital do Tipo Geral n. 2753110. Série A. Marabá - PA, em 08 de março de 2024. Eu, Beatriz Castro Menezes, escrevente autorizada. Dou fé.

AV-4/57.244 - ENCERRAMENTO - Prenotação nº **97.613**, datada de 04 de março de 2024. **AVERBA-SE** que, o imóvel descrito nesta matrícula foi objeto de retificação, sendo aberta **1 (uma)** matrícula autônoma em nome da proprietária referida, conforme faz prova a matrícula de nº **64.326**, do Livro Ficha nº 02 de Registro Geral de Imóveis desta Serventia, ficando esta **ENCERRADA** na forma legal. Emolumentos: R$304,17, Selo: R$0,85, FRJ: R$55,31, FRC: R$9,22, ISS: R$18,44, Ato 252 (Item da Tabela TJPA). Selo Digital do Tipo Geral n. 2753116. Série A. Marabá - PA, em 08 de março de 2024. Eu, Beatriz Castro Menezes, escrevente autorizada. Dou fé.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

1-CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº **57244**, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Marabá, Estado do Pará, 03/04/2025.

Vivian Moura de Jesus - Escrevente Autorizada

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 49969b9d-cb30-4543-8c22-42461420aa84

Esse documento foi assinado digitalmente por VIVIAN MOURA DE JESUS - 03/04/2025 11:20 PROTOCOLO: S25040087194D

saer Serviço de Atendimento Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MARABÁ-PA - CERTIDÃO
Marcos Alberto Pereira Santos - Notário e Registrador
88-885876200000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
SELO DIGITAL CERTIDÃO Nº 2678588 - SÉRIE: A - SELADO EM: 03/04/2025
CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº 8858762000008405333480230

QTD ATO	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
1	60.80	9.12	1.52

66.862
03/04/2025 11:16:35 pag. 2

Certidão assinada digitalmente
Baixar assinador digital Arisp para confirmação da assinatura.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Marabá, PA, 08 de março de 2024

IMÓVEL: TERRENO URBANO, fazendo frente com a **TRAVESSA GUARANI**, representado pelo **LOTE 01, QUADRA 185**, bairro **BOM PLANALTO**, Zona Urbana da cidade de **MARABÁ-PA**, com área total de **4.938,400 m²** e perímetro de 361,452 m, contendo os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice DTX-P-5557, de coordenadas N 9.404.100,294m e E 707.647,091m; deste, segue confrontando com RUA DO ARAME, com os seguintes azimutes e distâncias: 178°54'21" e 61,063 m até o vértice DTX-P-5559, de coordenadas N 9.404.039,243m e E 707.648,257m; deste, segue confrontando com TRAVESSA GUARANI, com os seguintes azimutes e distâncias: 268°39'13" e 92,340 m até o vértice DTX-P-5554, de coordenadas N 9.404.037,073m e E 707.555,942m; deste, segue confrontando com TRAVESSA ARAÇAGI, com os seguintes azimutes e distâncias: 359°10'41" e 49,557 m até o vértice DTX-P-5558, de coordenadas N 9.404.086,625m e E 707.555,231m; 50°47'08" e 19,409 m até o vértice DTX-P-5553, de coordenadas N 9.404.098,896m e E 707.570,269m; 88°57'27" e 44,586 m até o vértice DTX-P-12257, de coordenadas N 9.404.099,707m e E 707.614,848m; deste, segue confrontando com LOTE 01-A, com os seguintes azimutes e distâncias: 179°25'37" e 31,168 m até o vértice DTX-P-12259, de coordenadas N 9.404.068,541m e E 707.615,160m; 88°42'33" e 20,000 m até o vértice DTX-P-12260, de coordenadas N 9.404.068,991m e E 707.635,155m; 359°25'46" e 31,081 m até o vértice DTX-P-12258, de coordenadas N 9.404.100,071m e E 707.634,845m; deste, segue confrontando com TRAVESSA ARAÇAGI, com os seguintes azimutes e distâncias: 88°57'28" e 12,248 m até o vértice DTX-P-5557, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. **Proprietária: Lumiére Gestão de Imóveis LTDA**, Sociedade Empresária Limitada, com sede na Folha 22, Quadra 19, Lote 13, bairro Nova Marabá, na cidade de Marabá-PA e inscrita no CNPJ/MF nº 15.528.360/0001-38. **Número do Registro Anterior**: Matrícula de nº **64.326**, do Livro Ficha nº 02 de REGISTRO GERAL no Registro Geral de Imóveis de Marabá-PA. Emolumentos: R$107,41, Selo: R$0,85, FRJ: R$19,53, FRC: R$3,26, ISS: R$6,51, Ato 181 (Item da Tabela TJPA). Selo Digital do Tipo Geral n. 2753115. Série A. Marabá - PA, em 08 de março de 2024. Eu, Beatriz Castro Menezes, escrevente autorizada. Dou fé.

AV-1/64.327 - Consta no **AV- 1** da matricula nº **64.326**, o transporte de ato da matrícula **57.244**, constante no **AV-2**, do Registro Geral de Imóveis de Marabá-PA, o ato feito de **AVERBAÇÃO DE ENFITEUSE** Prenotação nº **97.613**, datada de 04 de março de 2024. Pela presente, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado de ônus enfitêutico, nos termo do art. 678 do Código Civil de 1916, tendo como senhorio direto o **Município de Marabá**, inscrita no CNPJ sob n. 05.853.163/0001-30, e como titular do domínio útil e enfiteuta, **Lumiére Gestão de Imóveis LTDA**. Emolumentos: R$ 0,00. Ato 252 (Item da Tabela TJPA). Selo Digital do Tipo Gratuito n. 950698. Série A. Marabá - PA, em 08 de março de 2024. Eu, Beatriz Castro Menezes, escrevente autorizada. Dou fé.

AV-2/64.327 DESMEMBRAMENTO - Prenotação nº **97.613**, datada de 04 de março de 2024. **AVERBA-SE**, para ficar constando que a presente matrícula fora aberta em virtude de desmembramento do imóvel objeto da matrícula de **64.326**, do Livro Ficha nº 2 de Registro Geral de Imóveis desta Serventia. Apresentados Requerimento assinado pela proprietária e com firma reconhecida, com data de 26 de dezembro de 2023, memorial descritivo, planta, CD e TRT devidamente assinados pelo responsável - Carlos Adonay Silva Bispo, Técnico de Grau Médio em Agrimensura, CFT nº 89688295272, Cod. Credenciado: DTX. e Laudo correspondente ao Processo de Desmembramento de Área nº 30098/2023, expedido em 24 de outubro de 2023, pelo Diretor de Assuntos Fundiários - Clóvis Silva Evangelista Filho, portaria 008/2017, encaminhado através do Ofício 702/2023-SDU, datado de 01 de novembro de 2023, assinado pelo Superintendente Adjunto - João Alfredo Veloso de Souza, Portaria nº 004/2017 - GB. Emolumentos: R$304,17, Selo: R$0,85, FRJ: R$55,31, FRC: R$9,22, ISS: R$18,44, Ato 252 (Item da Tabela TJPA). Selo Digital do Tipo Geral n. 2753113. Série A. Marabá - PA, em 08 de março de 2024.

Continua no verso.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 9e48e44c-15f4-4555-92e3-986ec0466e96
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MARABÁ-PA - CERTIDÃO
Marcos Alberto Pereira Santos - Notário e Registrador

Esse documento foi assinado digitalmente por VIVIAN MOURA DE JESUS - 03/04/2025 11:20 PROTOCOLO: S25040087195D
87-78587620000
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Certidão assinada digitalmente
Baixar assinador digital Arisp para confirmação da assinatura.

MATRÍCULA
64.327

FICHA
01

CNM
129635.2.0064327-09

Eu, Beatriz Castro Menezes, escrevente autorizada. Dou fé.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

1-CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº **64327**, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Marabá, Estado do Pará, 03/04/2025.

Vivian Moura de Jesus - Escrevente Autorizada

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 9e48e44c-15f4-4555-92e3-986ec0466e96

Esse documento foi assinado digitalmente por VIVIAN MOURA DE JESUS - 03/04/2025 11:20 PROTOCOLO: S250400871950

87-78587620000

saec Serviço de Atendimento Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MARABÁ-PA - CERTIDÃO
Marcos Alberto Pereira Santos - Notário e Registrador

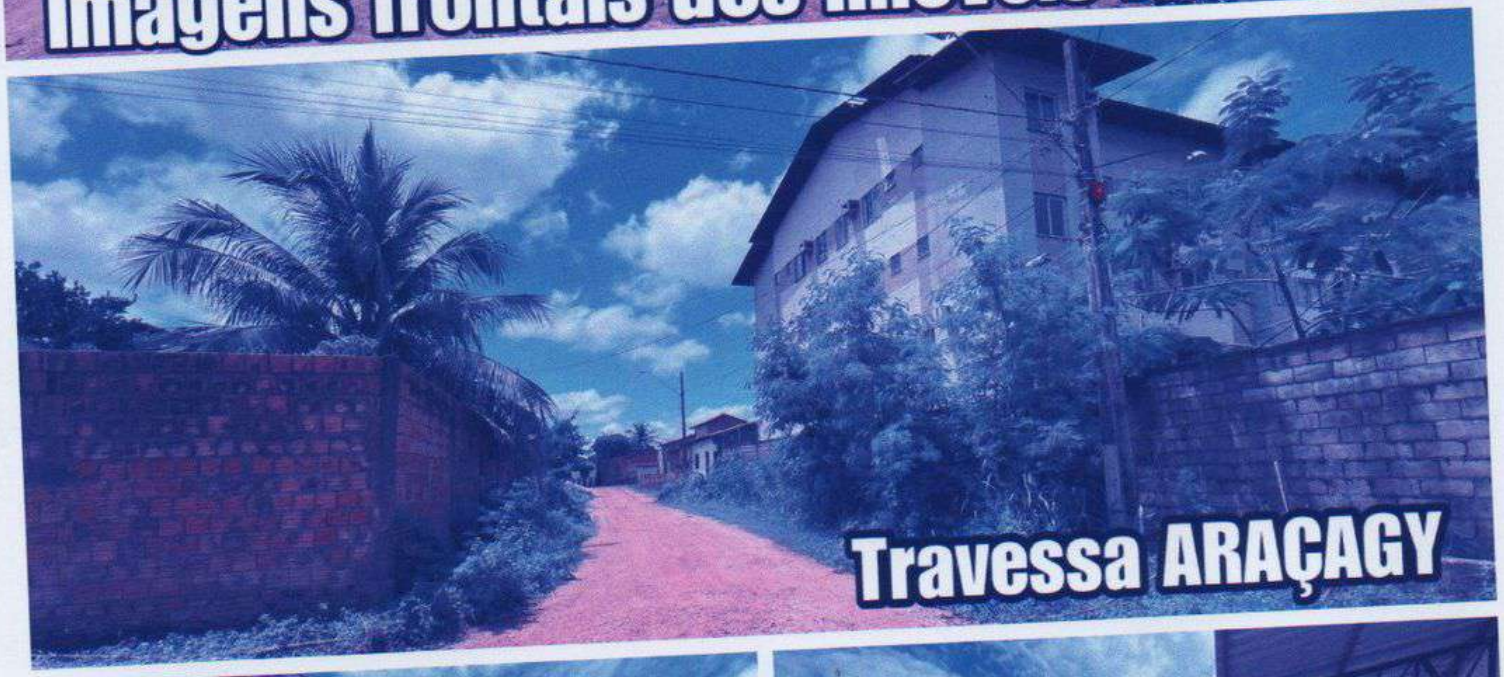
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
SELO DIGITAL CERTIDÃO Nº 2678587 - SÉRIE: A - SELADO EM: 03/04/2025
CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº 78587620000063053334802 30

QTD ATO	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
1	60.80	9.12	1.52

66.862

Certidão assinada digitalmente
Baixar assinador digital Arisp para confirmação da assinatura.

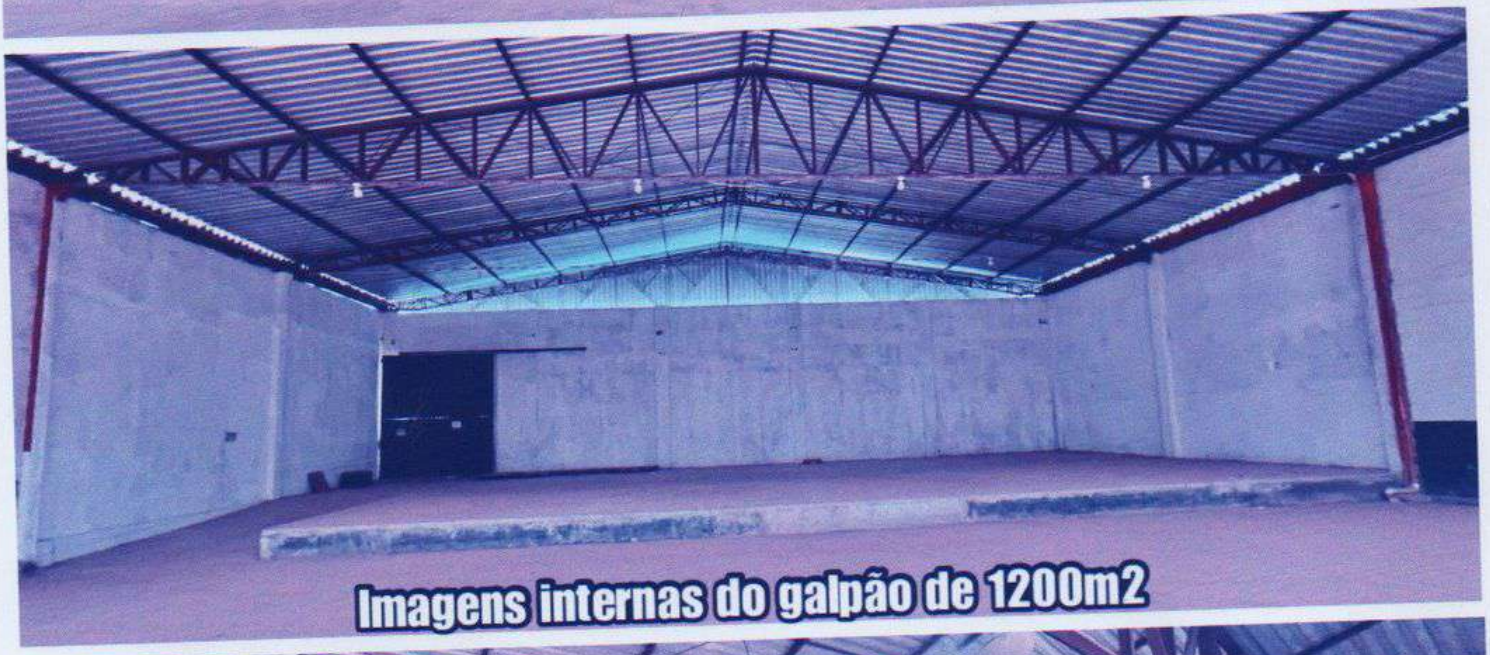
Imagens frontais dos imóveis locados.



Travessa ARAÇAGY

Doca e pátio privativo para carga e descarga

10 de abr. de 2025



Imagens internas do galpão de 1200m2

10 de abr. de 2025

Imagem frontal e interna do galpão de n• 01 de 700m2

10 de abr. de 2025

Imagem frontal e interna do galpão de n• 02 de 700m2.

10 de abr. de 2025

Prefeitura Municipal de Marabá

Secretaria Municipal de Saúde
Departamento de Planejamento e Licitações

ESTIMATIVA DA DESPESA

Processo nº 05050558.000065/2025-71

Em atendimento ao art. 23 da Lei nº 14.133/2021, à Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021 e ao art. 58 do Decreto Municipal nº 383/2023, estima-se a despesa da contratação por inexigibilidade, nos termos do art. 74, caput, da Lei nº 14.133/2021, fundamentada na inviabilidade de competição em razão da singularidade do imóvel e de sua localização estratégica para o funcionamento integrado do Almoxarifado Central, Central de Abastecimento Farmacêutico e Setor de Patrimônio da Secretaria Municipal de Saúde. A pesquisa de preços foi realizada nos termos abaixo descritos:

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO A SER CONTRATADO (ART. 56, I, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO I, IN 65/2021)

Locação de imóvel urbano edificado, com infraestrutura e dimensões adequadas, destinado à instalação do Almoxarifado Central, da Central de Abastecimento Farmacêutico e do Setor de Patrimônio da Secretaria Municipal de Saúde, visando à centralização logística e à melhoria da gestão do estoque, da distribuição e do patrimônio da pasta.

2. IDENTIFICAÇÃO DO AGENTE RESPONSÁVEL PELA PESQUISA (ART. 56, II, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO II, IN 65/2021)

Carlos Alexandre de Araújo Pinto – Técnico em Gestão.

3. CARACTERIZAÇÃO DAS FONTES CONSULTADAS (ART. 56, III, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO III, E ART. 5º, IN 65/2021)

Foram consultadas três propostas emitidas por corretores de imóveis devidamente habilitados, com registro regular no CRECI:

a) Jairo Cristiano Lessa Costa – Valor estimado: R$ 28.000,00;

b) Luziel da Silva de Souza – Valor estimado: R$ 26.900,00;

c) Solimar S. de Sousa Paraense – Valor estimado: R$ 25.000,00.

Além disso, a compatibilidade do valor contratado foi atestada pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU), conforme Documento SEI nº 0597428.

4. JUSTIFICATIVA PARA A METODOLOGIA UTILIZADA, EM E SPECIAL PARA A DESCONSIDERAÇÃO DE VALORES INEXEQUÍVEIS, INCONSISTENTES E EXCESSIVAMENTE ELEVADOS, SE APLICÁVEL (ART. 56, VI, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO VI, E ART. 6º, § 3º, IN 65/2021)

Todos os valores coletados apresentaram compatibilidade com a realidade do mercado imobiliário local, **aplicando-se o menor preço**, não havendo proposta considerada inexequível, inconsistente ou excessivamente elevada, razão pela qual nenhuma foi desconsiderada.

5. CASO NÃO TENHA SIDO IDENTIFICADO NENHUM PREÇO NO PAINEL DE PREÇOS OU CONTRATAÇÕES SIMILARES DE OUTROS ENTES PÚBLICOS, JUSTIFICA-SE (ART. 3º, INCISO VIII E ART. 5º, § 1º, IN 65/2021)

Não foi possível identificar valores de referência aplicáveis ao objeto pretendido nos sistemas oficiais de pesquisa de preços, como o Painel de Preços do Governo Federal, o Banco de Preços em Saúde ou o Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP. A **especificidade do objeto** – locação de imóvel urbano com características estruturais, logísticas e geográficas adequadas ao funcionamento conjunto do Almoxarifado Central, Central de Abastecimento Farmacêutico e Setor de Patrimônio da Secretaria Municipal de Saúde – torna incabível a utilização de parâmetros genéricos extraídos de bases nacionais, os quais não contemplam variáveis essenciais como localização estratégica, zoneamento urbano, infraestrutura existente, segurança, acessibilidade de veículos de carga e compatibilidade com a dinâmica operacional da rede pública de saúde municipal.

Ademais, mesmo entre entes públicos que realizam contratações de natureza semelhante, os imóveis locados apresentam peculiaridades próprias, inviabilizando a equiparação objetiva com contratos anteriores ou vigentes, uma vez que o mercado imobiliário apresenta alta variabilidade regional e os preços estão diretamente atrelados às condições urbanas específicas da localidade.

Diante disso, optou-se por realizar pesquisa direta com corretores de imóveis legalmente habilitados e atuantes no mercado imobiliário local, método que melhor reflete a realidade regional e proporciona maior precisão na estimativa do valor de locação, garantindo a adequação ao princípio da eficiência e ao interesse público.

6. VALOR ESTIMADO DA DESPESA E MEMÓRIA DE CÁLCULO (ART. 55, I, ART. 56, VII DO DECRETO Nº 383/2023)

O valor estimado da despesa é de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, perfazendo um total de R$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais) durante todo o período da contratação.

Item	Especificação	CATSER	Unidade de Medida	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO do Almoxarifado, Patrimônio e Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), UNIDADES VINCULADAS A SECRETARIA MUNIICIPAL DE SAÚDE	4316	meses	36	R$ 20.000,00	R$ 720.000,00

Após a realização de pesquisa de preços em conformidade com o disposto no Decreto 383/2023, certifica-se que o preço estimado para a presente contratação é vantajoso para a Administração.

Marabá-PA, 27 de junho de 2025.

Documento assinado eletronicamente
Carlos Alexandre de Araújo Pinto
Técnico em Gestão

Documento assinado eletronicamente por **Carlos Alexandre de Araújo Pinto**, **Técnico em Gestão**, em 27/06/2025, às 10:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0755402** e o código CRC **B4D15454**.

Rod. Transamazônica, Sn, Agropolis do Incra - Bairro Amapá - Marabá/PA - CEP 68502-620

compras.sms@maraba.pa.gov.br, 33230345 - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 05050558.000065/2025-71 SEI nº 0755402

WERBERT RIBEIRO CARVALHO:58979760230
Assinado de forma digital por WERBERT RIBEIRO CARVALHO:58979760230
Dados: 2025.06.27 14:31:40 -03'00'

FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE DE MARABA:18478187000107
Assinado de forma digital por FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE DE MARABA:18478187000107
Dados: 2025.06.27 14:37:39 -03'00'