

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 21052224/2022/SEMAF
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 030103-2023

TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

A Comissão Permanente de Licitação do Município de Augusto Corrêa, Estado do Pará, instituída através do Decreto Municipal nº 192-C/2021, de 15 de julho de 2021, consoante autorizações do Excelentíssimo Sr. **Francisco Edinaldo Queiroz de Oliveira** - Prefeito Municipal, na qualidade de ordenadora de despesa, com fundamento no Art. 24, inciso X da Lei Federal nº 8.666/93, resolvem reconhecer e declarar a **DISPENSA DE LICITAÇÃO** para **locação de imóvel para o funcionamento da Defensoria Pública Estadual, conforme termo de cooperação técnica com o Município de Augusto Corrêa/PA**, conforme fundamentações abaixo.

1. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente Dispensa de Licitação encontra-se fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores, conforme diploma legal abaixo citado:

Art. 24 - É dispensável a licitação:

I - OMISSIS

X - *“para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;”*

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

O presente processo administrativo tem por objeto suprir as necessidades do Município de Augusto Corrêa, atendendo à demanda da **PREFEITURA MUNICIPAL**, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, em obediência ao Princípio da Continuidade do Serviço Público, que por sua vez, viabiliza a contratação em comento, tornando o caso em questão, dentro das exigências requeridas por este dispositivo.

De acordo com o termo de referência, segue os trechos:

Considerando também que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada.

Considerando que o município não dispõe de recursos para construir uma sede própria para abrigar o setor acima descrito.

Considerando a estrutura do prédio e localização de forma estratégica, para as atividades do serviço de acolhimento.

3. DAS RAZÕES DA ESCOLHA

A escolha recaiu sobre o imóvel do Sr. **ADEMAR RAIOL ALVES**, CPF: nº 862.825.062-04, residente e domiciliado na Travessa Anastácio de Brito, nº 275, Bairro: Santa Cruz, CEP: 68.610-000, Augusto Corrêa/PA. De acordo com o Laudo de avaliação e relatório

fotográfico do imóvel, o valor mensal de mercado estaria entre R\$ 1.500,00 (valor médio) a R\$ 2.380,50 (valor máximo para o imóvel avaliado).

Diante dos valores previstos, a Prefeitura Municipal definiu o valor mensal de **R\$ 1.500,00 (um mil, e quinhentos reais)**, portanto, valor global (12 meses) de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**, considerando que o imóvel está localizado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso, contando com rede de energia elétrica e coleta de lixo.

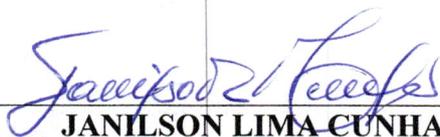
Além do mais, segundo o laudo emitido pelo Arquiteto e Urbanista, Sr. Raimundo Francisco Costa Filho, assim como a apresentação da documentação exigida por lei, entendemos que o valor de locação do imóvel é vantajoso para administração, preenche os requisitos e se adequa perfeitamente as necessidades e finalidade do órgão solicitante.

4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A escolha do imóvel, foi realizada decorrente da Avaliação realizada pelo Arquiteto e Urbanista do quadro efetivo do município, Sr. Raimundo Francisco Costa Filho, onde apontou que o imóvel está localizado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso, contando com rede de energia elétrica e coleta de lixo, bem como nos permite inferir que o preço contratado é compatível com os praticados no mercado imobiliário.

Face ao exposto, a contratação pretendida foi realizada com o senhor **ADEMAR RAIOL ALVES**, no valor de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**, levando-se em consideração o bom estado de conservação do imóvel bem como o preço é vantajoso para administração, conforme documentos acostados aos autos deste processo.

Augusto Corrêa/PA, 29 de dezembro de 2022.


JANILSON LIMA CUNHA

Presidente da Comissão de Licitação
Decreto nº 192-C/2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PARA FUNCIONAMENTO DA DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO CONFORME TERMO
DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ASSINADO
COM O MUNICÍPIO DE
AUGUSTO CORRÊA - PA

ENDEREÇO:	TRAVESSA: ANASTÁCIO DE BRITO, Nº 275.
BAIRRO:	SANTA CRUZ
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	ADEMAR RAIOL ALVES
DESTINAÇÃO:	PARA FUNCIONAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO CONFORME TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ASSINADO COM O MUNICÍPIO DE AUGUSTO CORRÊA/PA

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


KALMUNGO FRANCISCO COSTA FILHO
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
MATRÍCULA Nº 010016-1

01



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**
- **ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**


Ramonão Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
AB8705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA IP 010018-1

02



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

01 – OBJETIVO

Este Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de imóvel para locação com base no mercado imobiliário da região.

02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel térreo em alvenaria medindo 9,20m (frente) x 10,15m (fundo), totalizando uma área total construída de 93,38m², com 01 hall, 01 sala de recepção, 01 suíte, 01 sala, 01 banheiro social, 01 copa cozinha, 01 área de serviço e 01 garagem. Com piso e revestimento em cerâmica e revestimento em reboco e pintura acrílica com emassamento. O imóvel possui energia e água, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- 01 – Localizado em área do setor administrativo, comercial e financeiro do município.
- 02 – Está implantado em área de terreno plano.
- 03 - Infraestrutura urbana: servido por linha de ônibus próxima e abastecido por rede de água, luz, internet, celular, coleta de lixo e asfalto.
- 04 – Equipamento comunitário e de serviços à população: dotado de segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos, bancos etc.

04 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.635-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“ 9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o desempenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles 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 grau 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.”

05 – DATA DA VISITA: 22.12.2022

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


FRANCISCO COSTA FIU
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
AR8705-8 - SEPLADE
MATRICULA Nº 010016-1



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

06 – 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 mobiliárias e por pesquisa de mercado.

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

São eles:

1 – PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

2 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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

3 – LOCALIZAÇÃO

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

07 – VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Mercado** para o cálculo de VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DE 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).

$$V_{MM} = \text{R\$ } 1.500,00$$

08 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


KADOMIANO FRANCISCO COSTA FILHO
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
AB8703-A - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

04



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

09 – VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

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

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{OC} = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.500,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.380,50$$

10 – ENCERRAMENTO

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 07) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 09), conforme exposto abaixo:

$R\$ 1.500,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.380,50$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 1.500,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 2.380,50

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
ABR705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1 05

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal.

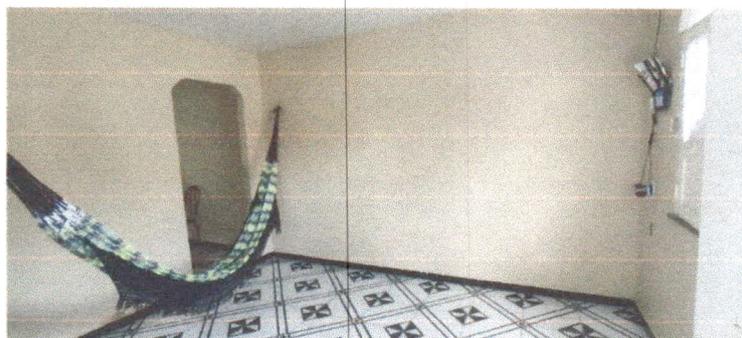


Foto 02: Sala de Recepção.



Foto 03: Suíte 01.



Foto 04: Vista dos fundos com área de serviço e garagem.

11 – CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso. Contando com asfalto na frente e no entorno da escola, com rede de energia elétrica e coleta de lixo são pontos de valorização do imóvel.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência é um ponto de desvalorização do referido imóvel.

Possuindo todas as características acima citadas, e o preço de locação dos imóveis no entorno ser compatível com os praticados na cidade para prédios com características semelhantes, colocamos o referido prédio como apto para locação da administração pública.

Este **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** é composto por 07 (sete) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 26 de dezembro de 2022.

Raimundo Francisco Costa Filho

Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula Nº 010016-1

Raimundo Francisco Costa Filho
RAIMUNDO FRANCISCO COSTA FILHO
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
MATRÍCULA Nº 010016-1

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022