

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2912224-A/2022/SEMAF
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2912001-2022

TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

A Comissão Permanente de Licitação do Município de Augusto Corrêa, Estado do Pará, instituída através do Decreto Municipal nº 004-A/2023, de 03 de janeiro de 2023, consoante autorizações do Excelentíssimo Sr. **Francisco Edinaldo Queiroz de Oliveira** - Prefeito Municipal e da Ilustríssima Senhora **Marta Melo Machado** - Secretária Municipal de Assistência Social, 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 não residencial para servir de apoio ao funcionamento do Conselho Tutelar, a fim de atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social 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 precípuas 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 do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, 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:

A política de Assistência Social no município de Augusto Corrêa-PA é executada pela Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMAS, possuindo unidades socioassistenciais como o Conselho Tutelar, que é um órgão municipal permanente responsável por zelar pelos direitos da criança e do adolescente. Cabendo a esse órgão receber e acompanhar casos de crianças ou adolescentes que estejam com seus direitos ameaçados ou violados.

A locação de imóvel não residencial para servir de apoio ao funcionamento do Conselho Tutelar é imprescindível para suprir as necessidades desta secretaria no desenvolvimento das atividades finalísticas realizadas por este centro no atendimento ao público.

A Secretaria Municipal de Assistência Social de Augusto Corrêa, não dispõe de prédios próprios suficientes para funcionar todas as repartições necessárias as atividades, portanto necessita de espaço físico que corresponda à sua demanda de trabalho.

3. DAS RAZÕES DA ESCOLHA

A escolha recaiu sobre o imóvel do Sr. **JOAO DAILSON DE SOUZA FERREIRA**, CPF: nº 094.847.232-41, residente e domiciliado na Rua Joaquim Ferreira Seixas, bairro: São Benedito, 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\$ 2.000,00 (valor médio) a R\$ 3.174,00 (valor máximo para o imóvel avaliado).

Diante dos valores previstos, o Fundo Municipal de Assistência Social definiu o valor mensal de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, portanto, valor global (12 meses) de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro 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.

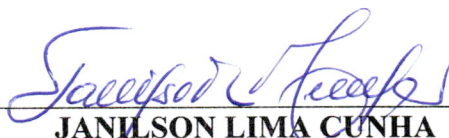
Além do mais, segundo o laudo emitido pelo Arquiteto e Urbanista, Sr. Raimundo Francisco Costa Filho, assim como a apresentação da documentação exigida por lei, entendemos que o valor de locação do imóvel é vantajoso para administração, preenche os requisitos e se adequa perfeitamente as necessidades 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 **JOAO DAILSON DE SOUZA FERREIRA** no valor de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro 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, 05 de janeiro de 2023.



JANILSON LIMA CUNHA
Presidente da Comissão de Licitação
Decreto nº 004-A/2023



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

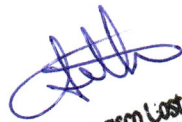
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CONSELHO TUTELAR
AUGUSTO CORRÊA

ENDEREÇO:	RUA: RAIMUNDO ARAÚJO DE MORAES Nº 694
BAIRRO:	SANTA CRUZ
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADORA:	JOÃO DAILSON DE SOUZA FERREIRA
DESTINAÇÃO:	CONSELHO TUTELAR

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA
ABR705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1



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

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Ramundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA
AB8705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010018-4

02

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 e medindo 5,25m (frente) x 12,04m (fundo), totalizando uma área total construída de 63,21m², com 01 sala de recepção e espera, 02 salas de atendimento, 01 copa cozinha, 01 banheiro social, 01 área de serviço e uma garagem, com piso em todo prédio e revestimento em cerâmica a meia altura no banheiro, com revestimento em reboco e pintura acrílica com emassamento. O imóvel possui energia e água e é todo murado e gradeado, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rua: Joaquim Ferreira de Seixas S/Nº – Bairro São Benedito, Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico e blocos isolados.

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: Com portas e janelas em esquadrias de madeira e pintadas com tinta óleo em bom estado.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cerâmico em todos os ambientes internos em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura no banheiro.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Com ausência de luminárias de emergência, porém, estando o resto do prédio em bom estado de conservação e manutenção.

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Em bom estado.

PINTURA: Com tinta acrílica interior e exterior em todos os ambientes.

FORRO: Em PVC em bom estado de conservação.

04 – 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.

05 – 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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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.”

06 – DATA DA VISITA: 19.12.2022

07 – 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.

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

08 – 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).

$$V_{MM} = R\$ 2.000,00$$

09 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022

Assinatura
Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
AB8705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 810016-1



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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

10 – 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

$$V_M = 2.000,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 3.174,00$$

11 – ENCERRAMENTO

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 08) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 10), conforme exposto abaixo:

$$R\$ 2.000,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 3.174,00$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 2.000,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 3.174,00


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
MATRÍCULA Nº 010016-1



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal.



Foto 02: Recepção e espera.



Foto 03: Sala de atendimento 01.



Foto 04: Banheiro social.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

12 – 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), 20 de dezembro de 2022.

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

Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
A88705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022