

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2532324/2023-SEMAF-PMAC**  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2811001/2023**

**TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO**

A Comissão Permanente de Licitação do Município de Augusto Corrêa, Estado do Pará, instituída através do Decreto Municipal nº 117/2023, de 13 de setembro de 2023, consoante autorizações do Excelentíssimo Sr. **Francisco Edinaldo Queiroz de Oliveira** - Prefeito Municipal e da Senhora **Ivanez Baldez do Nascimento** - Secretária Municipal de Educação, 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 destinado ao funcionamento do anexo de sala de aula da Escola Emiliano Picanço, localizado na Vila do Araí, zona rural, para atender as demandas da Secretaria Municipal de Educação 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 EDUCAÇÃO**, 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 o trecho:

A locação do imóvel busca atender os alunos da Vila do Araí, que precisam de um ambiente disponível para realizar as atividades de ensino, o qual é de suma importância para o rendimento da educação do aluno, proporcionando um espaço de qualidade e agradável, visto que, a escola da localidade não tem salas suficientes para todas as demandas de turma, sendo necessário e imprescindível a contratação deste espaço, como forma, de atender as demandas da Secretaria Municipal de Educação, junto a Escola Emiliano Picanço.

**3. DAS RAZÕES DA ESCOLHA**

A escolha recaiu sobre o imóvel do Sr. **ANTONIO CARLOS PEREIRA ALVES**, CPF nº 697.961.222-00, residente e domiciliado na rua Maria Tavares, nº 538, Vila do Araí, Augusto

Corrêa/PA, CEP 68.610-000. 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 Educação 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 e plano, 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 e plano, bem arejado, localizado em área central e 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 **ANTONIO CARLOS PEREIRA ALVES**, 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, 21 de dezembro de 2023.



**JANILSON LIMA CUNHA**  
Presidente da Comissão de Licitação  
Decreto nº 117/2023



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

**SEPLADE**  
Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**ANEXO ESCOLA EMILIANO PICANÇO  
VILA DO ARAÍ  
AUGUSTO CORRÊA -PA**

**ENDEREÇO: TRAVESSA CONRADO S/Nº- VILA DO ARAÍ**

**MUNICÍPIO: AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000- ZONA RURAL**

**LOCADOR: ANTÔNIO CARLOS PEREIRA ALVES**

**DESTINAÇÃO: ANEXO DA ESCOLA EMILIANO PICANÇO**



**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**



### **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 e determinar o real estado de conservação do imóvel para um diagnóstico geral sobre o prédio, identificando as eventuais ANOMALIAS CONSTRUTIVAS ou FALHAS DE MANUTENÇÃO para análise dos riscos oferecidos aos usuários ou a finalidade a que se destina no contrato de locação do imóvel.

### **02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Imóvel com térreo e um pavimento com laje sendo: Térreo com 01 sala, banheiros masculino e feminino, medindo 12,90m (frente) x 5,49m (fundo), totalizando uma área construída de 70,82 m<sup>2</sup>, contando ainda com uma copa e recreio coberto na área externa, e no pavimento superior com 02 salas com varanda medindo 12,90m (frente) x 6,49m (fundo), totalizando uma área de 83,72 m<sup>2</sup> e uma somatória de área total de 154,54 m<sup>2</sup>.

Todo o prédio com piso e revestimento em cerâmica na copa e banheiros a meia altura e reboco na alvenaria nas duas faces e pintura em tinta PVA sem emassamento. O imóvel possui energia e água, porém, com ausência de iluminação de emergência.

### **03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

**LOCALIZAÇÃO:** TRAVESSA CONRADO S/Nº- VILA DO ARAÍ, Zona Rural de Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

**ESTRUTURA:** Fundação corrida em concreto ciclópico com blocos isolados.

**ALVENARIA:** Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

**ESQUADRIAS:** Portas e janelas em esquadrias de madeira estando em bom estado.

**PISO E REVESTIMENTO:** Piso cerâmico nas salas, copa e banheiros e revestimento cerâmico nos banheiros a meia altura, alvenaria rebocada nas duas faces em bom estado.

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

**INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS:** Com água encanada nos banheiros e copa.

**PINTURA:** Com tinta PVA sem emassamento no interior das salas e em todo o prédio.

**FORRO:** Com ausência de forro em todo o prédio.

### **04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

01 – Localizado em área do setor rural 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, celular, coleta de lixo com asfalto na frente.

04 – Equipamento comunitário e de serviços à população: dotado de segurança, educação, saúde, lazer, templos religiosos, 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. 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: 06.11.2023**

## 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 imobiliárias 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 homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

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



### 09 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

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

### 10 – VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

$V_M$  = Valor Máximo

$V_{MM}$  = Valor Médio de Mercado

$P_C$  = Padrão Construtivo

$E_C$  = Estado de Conservação

$LO_C$  = 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

**ANEXO I**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 01: Vista principal.



Foto 02: Sala 01.



Foto 03: Sala 02.



Foto 04: Área do recreio.



Foto 05: Sala 03.

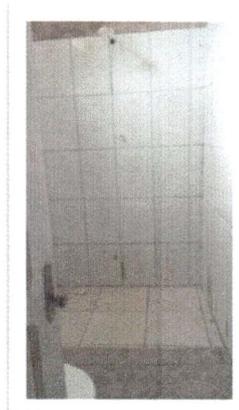


Foto 06: Banheiro masculino.



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

**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), 14 de novembro de 2023.

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