AGUEDA CLEIDE DE SOUZA PEREIRA:64546225253
Assinado de forma digital por AGUEDA CLEIDE DE SOUZA PEREIRA:64546225253
Dados: 2024.10.23 11:07:01 -03'00'

SMS
Nº 20.
Rubr.
LICITAÇÃO

REDENÇÃO
PREFEITURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SMS
DIVISÃO DE LICITAÇÃO E GESTÃO DE CONTRATOS
CNPJ. 11.190.128/0001-81

CERTIFICAÇÃO DE VANTAJOSIDADE

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO COM CERTIFICAÇÃO DE VANTAJOSIDADE	
Objeto	**LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, EM ALVENARIA DE PROPRIEDADE DO LOCADOR, LOCALIZADO NA RUA HENRIQUE TIMÓTE, S/N, LOTE 09, QUADRA 61, NÚCLEO URBANO, MATRÍCULA 9956, PARA INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DO CEO- CENTRO DE ESPECIALIDADES ODONTOLÓGICAS.**
Interessado	Secretaria Municipal de Saúde de Redenção/PA.
Área de interesse	Média e Alta Complexidade.
Fonte de Recursos	Fundo Municipal de Saúde.
Valor Médio Estimado	R$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)
Origem	CHEFE DE SETOR / SMS.
Técnico responsável	José Augusto Alves de Azevedo

Assunto: Certificação de Vantajosidade, **para realização de Processo Administrativo nº 005/2023, na modalidade dispensa de licitação nº 002/2023** referente a contratação de empresa para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, EM ALVENARIA DE PROPRIEDADE DO LOCADOR, LOCALIZADO NA RUA HENRIQUE TIMÓTE, S/N, LOTE 09, QUADRA 61, NÚCLEO URBANO, MATRÍCULA 9956, PARA INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DO CEO- CENTRO DE ESPECIALIDADES ODONTOLÓGICAS.**

1. DA VANTAJOSIDADE- AVALIÇÃO MERCADOLOGICA

Certificamos a vantajosidade da realização da presente dispensa de licitação, pois conforme parecer técnico de avaliação mercadológica de imóvel realizada pela por Roberto Pereira da Silva (CNAI- 13.444) anexa, o imóvel que tem uma área de quatrocentos e cinquenta

SMS
Nº 91
Rubrica
LICITAÇÃO

metros quadrados (450,00m²) tem uma excelente localização, em razão de encontra-se no centro da cidade, frente para uma via pavimentada, local de fácil acesso à avenida Santa Tereza, próximo a hospital, escola, supermercados e vários outros tipos de comércio.

Segundo o avaliador o valor de mercado aproximado para a locação do bem seria correspondente a de R$ 6.000,00 (seis mil reais), valor que se justifica em razão da sua excelente localização e pelas melhorias realizadas nas vias adjacentes, assim como pela valorização de imóveis no mercado imobiliário de Redenção-Pa.

Considerando a avaliação mercadológica realizada por profissional competente é possível o entendimento da vantajosidade no que tange ao valor solicitado pelo possível locador encontrando-se dentro dos padrões de mercado, e ainda mais por que para o desenvolvimento das atividades do Centro De Especialidades Odontológicas de Redenção, existem algumas características do Imóvel que são importantes, para que seja possível atender o maior numero de pessoas possível, instalar os aparelhos necessários para a realização dos procedimentos cirúrgicos, e ser de fácil localização para os munícipes.

Ademais registre-se que conforme preço médio encontrado em pesquisa realizada considerando dados de oferta, ou seja, "pedida" de valores para uma possível realização de negócio, chegou-se ao valor médio de R$ 6.733,33 (seis mil setecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), **como se vê a seguir, entretanto, registre-se que não foram encontrados prédios disponíveis no mesmo setor da avenida Santa Teresa, e ainda que tivessem características físicas capazes de comportar o CEO.**

Como visto em avaliação anexa, o prédio do CEO conta com área de 230 m², bem distribuídos entre 01 área de espera, 01 recepção, 09 salas para atendimento e administrativo, sala de reunião, cozinha, área de serviço, 02 banheiros para atender os servidores público, e 03 banheiros para atendimento ao público, estacionamento de motos dos servidores e poço semiartesiano para o abastecimento de água.

SMS
Nº 22.
R191321.
LICITAÇÃO

Frente do prédio

Umas das salas de atendimento odontológico

SMS
Nº 23.
Rubrica.
LICITAÇÃO

cozinha

SMS
Nº 24.
R1933.
LICITAÇÃO

Corredor: Recepção que dá acesso as demais salas de atendimentos odontológicos, administrativa, cozinha, almoxarife, e todo corpo do prédio.

1.1 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

Foram realizadas pesquisas mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando, dentro da cidade de Redenção, em diversos setores e com diversas áreas.

SMS
Nº 25.
Rubrica.
LICITAÇÃO

Para tratamento dos dados pesquisados foi utilizada a Metodologia Cientifica, com uso da média aritmética dos valores dos alugueis das pesquisas de mercado

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

- Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dosatributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Utilizado na Avaliação da Área

- Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.453 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o **Método Comparativo de Dados de Mercado**.
- O valor do imóvel deverá ser obtido pela comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.
- A utilização dessa metodologia se deve, por entendermos ser a que melhor reflita a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão, e além de ser a metodologia indicada, existia dados em abundância.

1.1.1 PESQUISA 01:

Imóvel comercial com 330,00 metros quadrados de área construída, localizado na Rua Rosa Lima de Almeida, n 742, Setor Novo Horizonte. Valor do aluguem mensal é de **R$ 6.200,00.** Telefone para contato (94) 99277-2890. Segue a foto da fachada do imóvel:

SMS
Nº 26.
Rl 9230.
LICITAÇÃO

Foto fachada pesquisa 01.

1.1.2 PESQUISA 02:

Imóvel comercial com 300,00 metros quadrados de área construída, localizado na Rua Santa Ernestina, n 170, Setor Novo Horizonte. Valor do aluguem mensal é de **R$ 6.000,00.** Telefone para contato (94) 99133-1910. Segue a foto da fachada do imóvel:

SMS
Nº 27.
Rubr.
LICITAÇÃO

Foto fachada pesquisa 02.

1.1.3 PESQUISA 03:

Imóvel comercial com 153,12 metros quadrados de área construída, localizado na Av. Alceu Veronese, n 347, Setor Alto Paraná, Valor do aluguel mensal é de R$ **7.000,00, entretanto, observe que o espaço de área construída é bem inferior a área construída do prédio que se pretende locar, pois como visto em avaliação anexa, aquele prédio conta com área de 230 m², bem distribuídos entre 01 área de espera, 01 recepção, 09 salas para atendimento e administrativo, sala de reunião, cozinha, área de serviço, 02 banheiros para atender os servidores público, e 03 banheiros para atendimento ao público, estacionamento de motos dos servidores e poço semiartesiano para o abastecimento de água .**

SMS
Nº 28.
Rubrica.
LICITAÇÃO

Foto fachada pesquisa 03 - Telefone para contato (94) 99149-0235

1.2 PREÇO MÉDIO DO ALUGUEL:

Pesquisa	Preço aluguel (R$)
01	R$ 6.200,00
02	R$ 7.000,00
03	R$ 6.000,00
Preço Médio	**R$ 6.733,33**

O preço médio encontrado é de R$ 6.733,33 (quatro mil setecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos). O prédio que está em avaliação possui valor de aluguel de R$ 6.000,00 (seis mil reais), leve em consideração que os imóveis avaliados ficam em setor diverso de onde se pretende instalar o CEO, em razão da dificuldade em encontrar prédios disponíveis para avaliação naquele setor que por ser centro de concentração comercial é extremamente disputado o que valoriza os imóveis do setor.

Outrossim, merece destaque que apesar do exposto, e tendo em vista o valor médio de aluguel apontado, entende-se, considerando a estrutura predial, e a localização do prédio avaliado que o valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), está razoável.

Por todo exposto, é que apresentamos esta certificação de vantajosidade com laudo mercadológico anexo.

Redenção-PA, 11 de julho de 2024.

José Augusto Alves de Azevedo
Chefe de Setor / SMS
Matricula nº 106640