



Prefeitura Municipal de Óbidos
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social - SEMDES
 CNPJ Nº: 15.494.605/0001-53
 Praça Barão do Rio Branco, s/nº - Centro - CEP: 68.250-000
 E-mail: setorplanlicitacao@gmail.com



Localização, Salas Suficientes Que Possam Atender Assim Todas As Necessidades Desejadas.

Nesse Sentido, Faz-Se Necessário A Locação De Um Imóvel Que Atenda Aos Pré-Requisitos Indispensáveis Para O Funcionamento Do CRAS II.

4.3. Do Preço Proposto:

O Preço Proposto É De: R\$ 2.200,00 (Dois Mil E Duzentos Reais), Acarretando O Valor Global De **R\$ 26.400,00 (Vinte E Seis Mil E Quatrocentos Reais)** Para O Período De 12 (Doze) Meses, Foi Obtido Com Base De Proposta Apresentada Pelo Proprietário Do Imóvel Que Se Pretende Alugar.

De Acordo Com Laudo De Avaliação Do Imóvel Nº 016/2021/SEMPOF O Valor A Ser Contratado Está Compatível Com O Valor De Mercado, Conforme Demonstrado No Item 7 Deste Termo De Referência. Em Análise Verificou-Se Que O Valor A Ser Pago Encontra-Se Abaixo Do Valor De Mercado O Que Configura Proposta Vantajosa Para A Administração Municipal.

5 – Dados do Imóvel

Endereço:	Rua Felipe Patroni	Nº	1381
Bairro:	Cidade Nova	Cidade:	Óbidos
		Estado:	PA
Cep:	68250.000		

Trata-se de um imóvel com área total de 390,61m², no entanto, a área a ser alugada é de aproximadamente 234,00m² o que corresponde a 7(sete) salas, 3(três) banheiros e 2(dois) áreas de ventilação.

6 – Dados do Proprietário (a) do Imóvel

Nome completo: José Paulo Grandal Coelho			
CPF: 412.132.977-53		Telefone: (93) 99172-1900	
RG: 7733380	Expedição: 27/08/2013		Órgão expedidor: PC/PA
Endereço: Rua Marcos Rodrigues de Souza		Nº110	
Bairro: Centro	Cidade: Óbidos	Estado: PA	
CEP: 68-250.000			

7. Da metodologia aplicada para obtenção do valor de mercado; Das Especificações, quantitativos, valores de mercado e preço da proposta apresentada; do valor e pessoa a serem contratados e do responsável pela solicitação da proposta.

7.1. Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado na região de localização do imóvel e em seu entorno. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

7.2. Planilha de especificações, quantitativos, preços de mercado e da proposta apresentada:

Item	Especificação	UND	QTD	Valor Mensal Constante no Laudo nº 016/2021/SEMPOF	Valor Mensal da proposta
------	---------------	-----	-----	--	--------------------------



PESQUISA DE PREÇOS

LOCADOR:

João Paulo Paucada Coelho

CNPJ/CPF:

12.132.977-53

ENDEREÇO:

Marcos P. de Souza Nº: 110 BAIRRO: Centro

CIDADE:

Óbidos

CEP:

68.250.000

UF:

PA

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	VALOR UNITÁRIO
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERENCIA DE ASSISTENCIA SOCIAL-CRAS-II, COM ESPAÇO PARA FUNCIONAMENTO DE NO MINIMO 7 SALAS INCLUINDO 01 COPA, 01 BANHEIRO, 01 BANHEIRO COM ACESSIBILIDADE.	UND	1	<i>R\$. 2.200,00</i>

PESQUISA REALIZADA NO DIA: *19/02/2020*

Carimbo ou assinatura



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



LAUDO AVALIAÇÃO PREDIAL

PRÉDIO DO CRAS II - ÓBIDOS-PA

ENDEREÇO: RUA FELIPE PATRONI, Nº 1381 – BAIRRO CIDADE NOVA - ÓBIDOS PA.

LOCADOR: JOSÉ PAULO GRANDAL COELHO.

CPF: 412.132.977-53

RG: 7733380

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL PARA A INSTALAÇÃO DO CRAS II.

1 - INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação Predial tem por finalidade a determinação do valor de locação do imóvel com base em pesquisa no mercado imobiliário da região do imóvel avaliado para uma possível implantação do CRAS II para funcionar nesse local. O presente laudo foi elaborado pelo Engenheiro Civil João de Souza Queiróz.

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção predial como um "Check-up" da edificação, tendo como escopo um diagnóstico sobre o prédio avaliado, identificando as características construtivas, de conservação e localização.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: 016/2021 - SEMPOF

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

INTERESSADO: SEMDES

O ofício nº 0131/2021 SEMDES, protocolo nº 01641/2021-GAB, solicita deste setor a Elaboração de Laudo de Avaliação de um Prédio Localizado na Rua Felipe Patroni, nº 1381, Bairro Cidade Nova, visando instruir o processo de locação de edificação para implantar o CRAS II.

DATA BASE: 15/03/2021

OBJETO: Vistoria de um Prédio Localizado na Rua Felipe Patroni, nº 1381, Bairro Cidade Nova.

FINALIDADE: Locação de edificação para implantar o CRAS II.

NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico

LOCALIZAÇÃO: O objeto desta vistoria trata-se de um prédio comercial localizado na Rua Felipe Patroni, nº 1381, Bairro Cidade Nova.

PRINCIPIOS E RESALVAS:

O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos códigos de ética profissional do Conselho Federal de Engenharia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)

Deverá ser levada em consideração que o prédio necessitará apresentar as características mínimas necessárias para o funcionamento de maneira satisfatória para os serviços públicos ofertados, conforme a finalidade.

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de um imóvel com área total de 390,61m², no entanto, a área a ser alugada é de aproximadamente 234,00 m² o que corresponde a 7(sete) salas, 3(três) banheiros e 2 (duas) áreas de ventilação.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000

A edificação está dividida nas seguintes áreas: 42,97m² de recepção, 12,97m² de atendimento privado, 26,40m² de sala e refeitório, 21,30m² de cozinha, 2,95m² banheiros, 14,40m² de recepção 2, 27,80m² carrossel; 2,73m² ventilação, 2,95m² banheiros, 14,40m² de recepção, 27,80m² atendimento, 2,73m² ventilação, 2,95m² banheiros, sendo a edificação em alvenaria e estrutura em concreto, cobertura em laje de forro. O estado de conservação é bom, no entanto, precisa algumas adequações em janelas e cobertura.

A edificação é dividida em 3(três) recepções, atendimento privado, administração, sala e refeitório, cozinha, 3(três) banheiros, 2 (duas) áreas de ventilação, carrossel, atendimento, não possui banheiro ao PNE.

A edificação possibilita intervenção para atender as necessidades desta prefeitura. Possui energia elétrica, coleta de resíduos regular e água potável.

A edificação apresenta características de uma construção com mais de 5 anos. O prédio necessita receber reparos na cobertura, esquadrias, e banheiros, visando o bom funcionamento do prédio.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localização no bairro de Cidade Nova, em uma região de fácil acesso, na zona urbana do Município de Óbidos PA, sendo sua via de acesso principal a Rua Felipe Patroni. A via é pavimentada e possui nas proximidades imóveis residenciais, comerciais e escolas. A região possui infraestrutura mínima e é servida pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica;
- Iluminação Pública;
- Rede Telefônica;
- Internet;
- Linhas de ônibus;
- Escola;
- Comércio.
- Lotérica.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000

Como a região é na área urbana, foi empregado neste laudo a NBR 14.653-2:2011, a qual no item 3.4 diz: imóvel com vocação urbana: imóvel em local com característica, uso, ocupação, acesso a melhoramentos públicos disponíveis, que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificações das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho dos engenheiros de avaliação, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa a garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é possível de fixação a priori.”

Em função da particularidade do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui grau de fundamentação II e grau de precisão III.

METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado na região de localização do imóvel e em seu entorno. 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.

São eles:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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

c. LOCALIZAÇÃO

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

VALOR MÉDIO DE MERCADO

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

$$V_{MM} = R\$ 1.600,00$$



FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

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

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

$$V_M = 1.600,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.539,20$$

RESULTADO FINAL:

De acordo com a avaliação, o valor destinado ao aluguel do imóvel, objeto desde laudo, deve ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO.

Portanto o valor do aluguel varia entre:

$$R\$ 1.600,00 \geq \text{Valor do aluguel} \leq R\$ 2.539,20$$



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

A edificação vistoriada, encontra-se em bom estado de conservação. No entanto, necessita de reparos e adequações para melhor atender aos usuários. Possui características e dimensões que atendem a finalidade a ser destinada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, a qual abrigará o CRAS II.

Observação: O valor encontrado é uma estimativa e serve como parâmetro para orientar a Secretaria de Desenvolvimento Social, não podendo ser utilizado como regra, pois o valor final depende de acordos contratuais entre locador e locatário.

ENCERRAMENTO:

Este Laudo Técnico de Inspeção Predial composto por 7 (sete) folhas impressas e numeradas e foi elaborado pelo Engenheiro Civil João de Souza Queiróz.

Anexos:
Relatório Fotográfico;
Planta Baixa.

Óbidos, 07 de maio de 2021.



João de Souza Queiróz
Engenheiro Civil
CREA: 13020 D/PA
Responsável Técnico da PMO.