



Governo de  
**VÁRZEA ALEGRE**  
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE UNIDADE DE ATENÇÃO  
BÁSICA – PSF.**

  
André Moreira de Carvalho  
Eng.º Civil  
CREA 53277/CE  
RNP 0613148355



Governo de  
**VÁRZEA ALEGRE**  
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



**DATA DA AVALIAÇÃO: JANEIRO DE 2021**

  
André Moreira de Carvalho  
Eng° Civil  
CREA 53277/CE  
RNP 0613148355

**Elaborador: ANDRÉ MOREIRA DE CARVALHO**

**Engenheiro Civil – CREA/CE Nº 53277-D**

Rua Regina de Carvalho, nº 485 -Centro- CEP:63.540-000 - Várzea Alegre/CE  
“Várzea Alegre Terra do Amor Fraterno”



## **01. IMÓVEL**

IMÓVEL comercial, localizado na Rua Antônio Feitosa Bitu, S/N – Bairro Zezinho Costa, no Município de Várzea Alegre/CE

## **02. SOLICITANTE**

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE-CE.

## **03. LOCADOR (A)**

Razão social: ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE E CULTURAL SANTA MARIA – SANTA MARIA.

Endereço: Rua Antônio Feitosa Bitu, S/N – Bairro Zezinho Costa – Várzea Alegre/CE

CNPJ 41.340.407/0001-45

## **04. LOCATÁRIO (A)**

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE, Através da Secretaria Municipal de Saúde.

Endereço: Rua Deputado Luiz Otacílio Correia, nº 153, Centro, Várzea Alegre-CE

CNPJ: 07.539.273/0001-58

CGF: 06.920.240-0

## **05. OBJETIVO**

Determinação técnica do valor de locação mensal do imóvel discriminado no item 01 deste laudo, no Município de Várzea Alegre/CE.

## **06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), sendo que para avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NRB 14653-2 e baseia-se:

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizada em 22 de Janeiro de 2021;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc.).

  
André Moreira de Carvalho  
Engº Civil  
CREA 53277/CE  
RNP 0613148355



## 07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Várzea Alegre é um município com população de 48.612 habitantes, ocupa o 9º lugar no Estado no ranking de renda per capita, com valor anual de R\$ 525,85 por habitante.

O potencial de seus recursos naturais compreende o solo, a água e a vegetação bastante favorável ao desenvolvimento no setor agropecuário.

Limita-se ao norte com o município de Cedro; ao sul com Caririaçu e Granjeiro; a leste com Cedro e Lavras da Mangabeira, e a oeste com Farias Brito e Cariús.

Seus eventos principais são o Carnaval e a festa do Padroeiro da cidade

## 08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO

A parte do prédio referente ao espaço que será alugado, primeiro bloco, possui medidas irregulares, com **área construída de 230,00m<sup>2</sup>**.

*Obs.: A área do terreno foi tirada a partir da planta baixa elaborada "in loco".*

Quanto ao espaço trata-se de um prédio comercial dotada de bom padrão construtivo e estado de conservação regular.

## 09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O segmento em análise, valor de mercado de espaço para aluguel mensal de prédio para funcionamento de unidade de atendimento a covid, localizado no município de Várzea Alegre/CE, apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

## 10. NÍVEL DE RIGOR

EXPEDIDO

  
André Moreira de Carvalho  
Engº Civil  
CREA 53277/CE  
RNP 0613148355

## 11. CONCLUSÃO

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliando multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras, assim o valor total = **230,00m<sup>2</sup> x R\$ 8,78 / m<sup>2</sup> = R\$ 2019,40**

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 2.00,00 (Dois mil reais)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.



Governo de  
**VÁRZEA ALEGRE**  
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



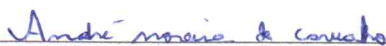
## VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

**VALOR = R\$ 2.000,00**

(Dois mil Reais.)

*E nada mais tendo a acrescentar encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.*

Várzea Alegre/CE, 22 de Janeiro de 2021.



André Moreira de Carvalho

Engenheiro Civil

CREA/CE 53277-D



Governo de  
**VÁRZEA ALEGRE**  
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



# ANEXOS

  
André Moreira de Carvalho  
Eng° Civil  
CREA 53277/CE  
RNP 0613148355



ANEXO 01 – LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Data base: 22/01/2021

As fontes da pesquisa abaixo foram consideradas na definição do valor do bem objeto dessa demanda.

**PESQUISA DE PREÇOS**

**Amostra A**

**PRÉDIO COMERCIAL**

**Situação:** ALUGADO

**Dimensões:** 20,48 m<sup>2</sup>, sendo 3,25m de frente por 6,30m de fundo.

**Valor do m<sup>2</sup> em relação ao mês:** R\$ 13,18

**Valor do aluguel mensal:** R\$ 270,00

**Endereço:** Av. Nenê Marinheiro, Zezinho Costa.

**Cidade:** VÁRZEA ALEGRE – CE

**Contato/Informante:** Sr. (a): JOSÉ HUMBERTO BEZERRA ALEXANDRE.

**Fone:** (88)99965-0934

**Polos de Influência:** POLÓ VALORIZANTE

  
André Moreira de Carvalho  
Eng° Civil  
CREA 53277/CE  
RNP 0613148355



**Amostra B**

**PRÉDIO COMERCIAL**

**Situação:** ALUGADO

**Dimensões:** 33,39 m<sup>2</sup>, sendo 5,30m de frente por 6,30m de fundo.

**Valor do m<sup>2</sup> em relação ao mês:** R\$ 11,08

**Valor do aluguel mensal:** R\$ 370,00

**Endereço:** Av. Nenê Marinheiro, Zezinho Costa.

**Cidade:** VÁRZEA ALEGRE – CE

**Contato/Informante:** Sr. (a): JOSÉ HUMBERTO BEZERRA ALEXANDRE.

**Fone:** (88)99965-0934

**Polos de Influência:** POLÓ VALORIZANTE

**Amostra C**

**PRÉDIO COMERCIAL**

**Situação:** ALUGADO

**Dimensões:** 74,40 m<sup>2</sup>, sendo 4,00m de frente por 18,60m de fundo.

**Valor do m<sup>2</sup> em relação ao mês:** R\$ 6,72

**Valor do aluguel mensal:** R\$ 500,00

**Endereço:** Av. Nenê Marinheiro, Zezinho Costa.

**Cidade:** VÁRZEA ALEGRE – CE

**Contato/Informante:** Sr. (a): VICENTE FIUZA DE MENEZES.

**Fone:** (88)99239-1932

**Polos de Influência:** POLÓ VALORIZANTE

  
André Moreira de Carvalho  
Eng° Civil  
CREA 53277/CE  
RNP 0613148355





ANEXO 02 – MEMÓRIAL DE CÁLCULO

**1. CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO LOCADO EM RELAÇÃO AO M2.**

**1.1 METODOLOGIA**

Foi utilizado o parâmetro de MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, assim fizemos a pesquisa de preço das amostras relacionadas nessa avaliação.

**1.2 HOMOGENEIZAÇÃO**

IMÓVEL	PREÇO RS/M2	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTOS DO ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$)
01	13,18	1,00	1,00	1,00	13,18
02	11,08	1,00	1,00	1,00	11,08
03	6,72	1,00	1,00	1,00	6,72

$$X = (13,18 + 11,08 + 6,72) / 3$$

$$X = 10,33$$

Onde, X é a média homogeneizada das amostras do preço por metro quadrado.

**1.3 CAMPO DE ARBITRIO**

$$V_{\text{máx}} = X + 15\% = 11,88$$

$$V_{\text{min}} = X - 15\% = 8,78$$

Eliminando-se todos os valores que estiverem fora do campo e considerando um fator de localização do espaço avaliado, encontramos:

$$V_u = \text{R\$ } 8,78 / \text{m}^2$$

**1.4 VALOR DO ESPAÇO POR DIÁRIA**

$V_L = A_t \times V_u$ , onde  $A_t$ : Área total do espaço,  $V_u$ : Valor do metro quadrado

$$\text{VALOR DO ESPAÇO POR MÊS} = 230,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 8,78 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 2019,40$$

  
André Moreira de Carvalho  
Eng° Civil  
CREA 53277/CE  
RNP 0613148355



Governo de  
**VÁRZEA ALEGRE**  
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



ANEXO 03 – FOTOS

VISTA FACHADA DO IMÓVEL AVALIADO



André Moreira de Carvalho  
Engº Civil  
CREA 53277/CE  
RNP 0613148355



Governo de  
**VÁRZEA ALEGRE**  
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



AMOSTRA A



André Moreira de Carvalho  
Eng° Civil  
CREA 53277/CE  
RNP 0613148355

Rua Regina de Carvalho, nº 485 -Centro- CEP:63.540-000 - Várzea Alegre/CE  
"Várzea Alegre Terra do Amor Fraterno"



Governo de  
**VÁRZEA ALEGRE**  
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



AMOSTRA B



  
André Moreira de Carvalho  
Eng° Civil  
CREA 53277/CE  
RNP 0613148355



AMOSTRA C



*Handwritten signature*

André Moreira de Carvalho  
Eng.º Civil  
Rua Regina de Carvalho, nº 436 - Centro - CEP: 63.540-000 - Várzea Alegre/CE  
CNPJ: 0643148355  
"Várzea Alegre Terra do Amor Fraterno"



Governo de  
**VÁRZEA ALEGRE**  
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



# CROQUI DA ÁREA

*A=*

André Moreira de Carvalho  
Eng° Civil  
CREA 53277/CE  
RNP 0613148355



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-CE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº CE20210742105**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará**

INICIAL



**1. Responsável Técnico**

**ANDRÉ MOREIRA DE CARVALHO**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0613148355**

Registro: **0613148355CE**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE**

CPF/CNPJ: **07.539.273/0001-58**

**RUA DEPUTADO LUIZ OTACÍLIO CORREIA**

Nº: **153**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Várzea Alegre**

UF: **CE**

CEP: **63540000**

ART Vinculada: **CE20170272161**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 2.000,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**RUA ANTONIO F BITU**

Nº: **S/N**

Complemento:

Bairro: **ZEZINHO COSTA**

Cidade: **VÁRZEA ALEGRE**

UF: **CE**

CEP: **63540000**

Data de Início: **22/01/2021**

Previsão de término: **31/12/2021**

Coordenadas Geográficas: **-6.797013, -39.297016**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **ASSOCIAÇÃO FILANTROPICA ASSIST MEDICA DE VARZEA ALEGRE**

CPF/CNPJ: **41.340.407/0001-45**

**4. Atividade Técnica**

15 - Elaboração

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

1,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

ART REFERENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO VALOR DE R\$ 2.000,00/MÊS, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE ATENÇÃO BÁSICA - PSF, NO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE-CE.

**6. Declarações**

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

**7. Entidade de Classe**

SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DO CEARÁ (SENGE-CE)

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

*André Moreira de Carvalho*

ANDRÉ MOREIRA DE CARVALHO - CPF: 043.513.573-20

*V. Alegre* de *Janeiro* de *2021*

Local

data

*Do de Oliveira*

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE - CNPJ: 07.539.273/0001-58

**9. Informações**

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

**10. Valor**

Valor da ART: **R\$ 88,78**

Registrada em: **25/01/2021**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nosso Número: **8214463846**



## PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2021.02.03.1

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL COMERCIAL, SITUADO NA RUA ANTÔNIO FEITOSA BITU, S/N, BAIRRO ZEZINHO COSTA, MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE UNIDADE DE ATENÇÃO BÁSICA – PSF, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE/CE.

A Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Várzea Alegre/CE, por ordem do Senhor Secretario Municipal de Saúde, no uso de suas funções, vem abrir o presente processo de Dispensa de Licitação para locação de bem imóvel comercial, situado na Rua Antônio Feitosa Bitu, S/N, Bairro Zezinho Costa, Município de Várzea Alegre/CE, destinado ao funcionamento de Unidade de Atenção Básica – PSF, através da secretaria de Saúde do município de Várzea Alegre.

### JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Justificamos a locação do referido bem particular através de Dispensa de Licitação, visto o mesmo atender às necessidades descritas no objeto supracitado.

O Município de Várzea Alegre/CE não possui muitos imóveis disponíveis para este fim, assim sendo, buscou-se um prédio particular cujas características próprias atendem ao intuito ora perseguido, possuindo dito imóvel localização e estrutura adequadas a viabilizar o correto exercício das atividades a serem desempenhadas pela Secretaria Municipal de Saúde.

Vale ressaltar, ademais, que deverá ser verificada a compatibilidade do preço exigido com aquele praticado no mercado pertinente ao ramo, haja vista a Administração não poder pagar preço ou aluguel superior a este, de modo a se evitar eventual prejuízo econômico à Administração e locupletamento ilícito do locador.

Caracterizada resta, portanto, a necessidade de se locar o bem imóvel em testilha, por um período de 12 (doze) meses, podendo o termo contratual ser prorrogado por igual período (ou maior), nos termos do Art. 57, da Lei n.º 8.666/93.

### JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O preço acordado está compatível com os demais de sua categoria praticados na região do Município de Várzea Alegre/CE, conforme laudo avaliativo constante nos autos. A escolha deste imóvel deve-se ao fato de o mesmo atender ao





Interesse Público Municipal, posto situar-se em posição adequada do Município, de fácil acesso e boa estrutura, já que é útil à consecução do serviço a ser realizado.

Os recursos necessários para o referido pagamento são provenientes do próprio Município, previstos nas seguintes dotações orçamentárias: 10.301.0171.2.049.0000 – 33.90.39.00 e 10.301.0171.2.055.0000 – 33.90.39.00.

### FUNDAMENTO LEGAL

O presente procedimento está cristalizado nas recomendações prescritas no Art. 24, inciso X, c/c Art. 26 da Lei Federal nº 8.666/93, e suas alterações posteriores.

### DECLARAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

A Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Várzea Alegre/CE, Maria Fernanda Bezerra, no uso de suas atribuições legais e considerando tudo o que consta deste processo Administrativo, vem emitir a presente declaração de Dispensa de Licitação, fundamentada no **Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores**, em favor de: Associação Beneficente e Cultural Santa Maria, para locação de bem imóvel comercial, situado na Rua Antônio Feitosa Bitu, S/N, Bairro Zezinho Costa, Município de Várzea Alegre/CE, destinado ao funcionamento de Unidade de Atenção Básica – PSF, através da secretaria de Saúde do município de Várzea Alegre

Assim, nos termos do **Art. 26 da Lei 8.666/93, e suas alterações posteriores**, vem comunicar o Exmo. Sr. Secretario Municipal de Saúde, todo o teor da presente declaração, para que proceda, se de acordo, com a devida ratificação.

Várzea Alegre/CE, 03 de Fevereiro de 2021.

\_\_\_\_\_  
Maria Fernanda Bezerra  
Presidente da Comissão de Licitação

\_\_\_\_\_  
Bruno Bezerra Bastos  
Membro da Comissão de Licitação

\_\_\_\_\_  
Anna Leyla de Sousa Medeiros  
Membro da Comissão de Licitação

## PARECER JURÍDICO



### ASSUNTO: DISPENSA DE LICITAÇÃO

Constam do presente processo documentos referentes a uma hipótese de DISPENSA DE LICITAÇÃO, nos termos que se seguem:

### OBJETO:

Locação de bem imóvel comercial, situado na Rua Antônio Feitosa Bitu, S/N, Bairro Zezinho Costa, Município de Várzea Alegre/CE, destinado ao funcionamento de Unidade de Atenção Básica – PSF, através da secretaria de Saúde do município de Várzea Alegre.

### FONTE DE RECURSOS

As despesas correrão a conta de recursos próprios do Tesouro Municipal, previstos nas seguintes Dotações Orçamentárias: 10.301.0171.2.049.0000 – 33.90.39.00 e 10.301.0171.2.055.0000 – 33.90.39.00.

### DA CONTRATADA

A presente hipótese deve ser concretizada em favor do Associação Beneficente e Cultural Santa Maria.

### DO PRAZO

O prazo para a locação será de 12 (doze) meses, podendo o termo contratual ser prorrogado por igual período (ou maior), nos termos do Art. 57 da Lei n.º 8.666/93.

### DO RESPALDO LEGAL

Quanto à matéria de direito, entendemos tratar-se de uma hipótese de Dispensa de Licitação com base no inciso X, do Art. 24, da Lei n.º 8.666/93, e suas alterações posteriores. Quanto aos procedimentos exigidos pelo Art. 26 da referida Lei, a Comissão de Licitação encaminhou o presente parecer para publicação.

Face ao exposto, e tendo em vista que os aspectos legais foram cumpridos, inclusive a informação de disponibilidade de recursos, opinamos que a presente hipótese de Dispensa de Licitação seja



declarada pelo Senhor Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Saúde, para ratificação no prazo legal, como condição de eficácia do ato.

Várzea Alegre/CE, 03 de Fevereiro de 2021.



---

Ellen Alves Costa  
Procuradora Geral do Município  
OAB/CE 19.836





## TERMO DE RATIFICAÇÃO

O Exmo. Senhor Ivo de Oliveira Leal, Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Saúde, vem no uso de suas atribuições legais, e de acordo com o que determina o **Art. 26, da Lei nº 8.666/93, e suas alterações posteriores**, e considerando o que consta do presente processo administrativo, **RATIFICAR** a declaração de Dispensa de Licitação em favor do Associação Beneficente e Cultural Santa Maria, para a locação de bem imóvel comercial, situado na Rua Antônio Feitosa Bitu, S/N, Bairro Zezinho Costa, Município de Várzea Alegre/CE, destinado ao funcionamento de Unidade de Atenção Básica – PSF, através da secretaria de Saúde do município de Várzea Alegre, determinando que se proceda à publicação do devido extrato.

Várzea Alegre/CE, 03 de Fevereiro de 2021.

Ivo de Oliveira Leal  
Secretário Municipal de Saúde



## EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

A Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Várzea Alegre, CE, em cumprimento à ratificação procedida pelo Senhor Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Saúde, faz publicar o extrato resumido do Processo de Dispensa de Licitação N° 2021.02.03.1, a seguir: **Objeto:** a locação de bem imóvel comercial, situado na Rua Antônio Feitosa Bitu, S/N, Bairro Zezinho Costa, Município de Várzea Alegre/CE, destinado ao funcionamento de Unidade de Atenção Básica – PSF, através da secretaria de Saúde do município de Várzea Alegre. **Favorecido:** Associação Beneficente e Cultural Santa Maria. **Valor Global:** R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais). **Fundamento Legal:** Artigo 24, inciso X, da Lei n° 8.666/93, e suas alterações posteriores. **Declaração de Dispensa de Licitação** emitido pela Presidente da Comissão de Licitação e Ratificada pelo Senhor Ordenador da Secretaria Municipal de Saúde.

Várzea Alegre, CE, 04 de Fevereiro de 2021.

  
Maria Fernanda Bezerra  
Presidente da Comissão de Licitação



## CERTIDÃO

Certifico, para os devidos fins, que foi publicado através de afixação em quadro próprio no saguão da Prefeitura (Quadro de Aviso e Publicações) o Extrato da Dispensa de Licitação/Processo Administrativo, referente à locação de bem imóvel comercial, situado na Rua Antônio Feitosa Bitu, S/N, Bairro Zezinho Costa, Município de Várzea Alegre/CE, destinado ao funcionamento de Unidade de Atenção Básica – PSF, através da secretaria de Saúde do município de Várzea Alegre.

Várzea Alegre/CE, 04 de Fevereiro de 2021.

---

Maria Fernanda Bezerra  
Presidente da Comissão de Licitação