



Governo de
VÁRZEA ALEGRE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE SALAS
COMERCIAIS, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO.**


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



Governo de
VÁRZEA ALEGRE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



DATA DA AVALIAÇÃO: DEZEMBRO DE 2020


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

Elaborador: ANDRÉ MOREIRA DE CARVALHO

Engenheiro Civil – CREA/CE Nº 53277-D

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA - Rua Regina de Carvalho, nº 485 -Centro - CEP:63.540-000 -
Várzea Alegre/CE

“Várzea Alegre Terra do Amor Fraterno”



01. IMÓVEL

SALAS COMERCIAIS, localizado na Rua Durval Soares, Nº 440 - Centro, no Município de Várzea Alegre/CE

02. SOLICITANTE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO.

03. LOCADOR (A)

Nome: Carlos Henrique da Costa Lima
Endereço: Rua Nenem Marinheiro, Nº 1211 A – Alto do Tenente – Várzea Alegre/CE
CNPJ 24.306.357/0001-60

04.

05. LOCATÁRIO (A)

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE, Através da Procuradoria Geral do Município.

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

CNPJ: 07.539.273/0001-58

CGF: 06.920.240-0

Representante: Ellen Alves Costa – Procuradora Geral.

Endereço: Rua Dr. Leandro Correia, Nº 144 – Bairro Centro, Várzea Alegre-CE

CPF: 000.353.583-51

06. OBJETIVO

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

07. 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:


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



- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizada em 21 de Dezembro de 2020;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc.).

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

O prédio referente ao espaço que será alugado mede **519,27 m² de área construída**.

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 realização de evento, localizado no município de Várzea Alegre/CE, apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

10. NIVEL 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 = $519,27 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7,29 = \text{R\$ } 3785,48$

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 3.800,00 (Três mil e Oitocentos reais) considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

O Aluguel do prédio será dividido de tal forma que a Procuradoria Geral do município pagará o seguinte valor:

$$\text{R\$ } 3.800,00 \times 20,00\% = \text{R\$ } 760,00$$

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$ 760,00

(Setecentos e Sessenta Reais.)

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

Várzea Alegre/CE, 21 de Dezembro de 2020.

André Moreira de Carvalho

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: 21/12/2020

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

PESQUISA DE PREÇOS

Amostra A

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: EM OFERTA

Dimensões: 215,80m², sendo 13,00m de frente por 16,60m de fundo.

Valor do m² em relação à diária: R\$ 13,44

Valor do aluguel: R\$ 2900,00

Endereço Completo: RUA DEPUTADO LUÍZ OTACÍLIO CORREIA, S/N, CENTRO

Cidade: VÁRZEA ALEGRE – CE

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

Fone: (88)999650934

Polos de Influência: POLÓ VALORIZANTE

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



Amostra B

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OFERTA

Dimensões: 138,00 m², sendo 6,90m de frente por 20,00m de fundo.

Valor do m²: R\$ 8,70

Valor do aluguel: R\$ 1200,00

Endereço Completo: AV. LÚCIA CORREIA, CENTRO.

Cidade: VÁRZEA ALEGRE – CE

Contato/Informante: Sr.(a): EDVAN ALVES DA COSTA

Fone: (88)99980-5285

Polos de Influência: POLÓ VALORIZANTE

Amostra C

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: EM OFERTA

Dimensões: 969,00 m², sendo 10,00m de frente por 32,30m de fundo (TÉRREO MAIS DOIS PAVIMENTOS).

Valor do m²: R\$ 3,61

Valor do aluguel: R\$ 3500,00

Endereço Completo: AV. LÚCIA CORREIA, CENTRO, N° 302 – CENTRO.

Cidade: VÁRZEA ALEGRE – CE

Contato/Informante: Sr.(a): JORGE JOSÉ ANDRADE

Fone: (88)999656093

Polos de Influência: PÓLO 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 R\$/M2	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTOS DO ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$)
A	13,44	1,00	1,00	1,00	13,44
B	8,70	1,00	1,00	1,00	8,70
C	3,61	1,00	1,00	1,00	3,61

$$X = (13,44 + 8,70 + 3,61) / 3$$

$$X = 8,58$$

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

1.3 CAMPO DE ARBÍTRIO

$$\underline{V_{\max}} = X + 15\% = 9,87$$

$$\underline{V_{\min}} = X - 15\% = 7,29$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 7,29 / \text{m}^2$$

1.4 VALOR DO ESPAÇO POR DIÁRIA

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

$$\text{VALOR DO ESPAÇO POR MÊS} = 519,27 \text{ m}^2 \times 7,29 = \text{R\$ } 3785,48$$


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
Eng° Civil
CREA 53277/ICE
RNP 0613148355



Governo de
VÁRZEA ALEGRE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



AMOSTRA A




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



Governo de
VÁRZEA ALEGRE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



AMOSTRA B




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

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA - Rua Regina de Carvalho, nº 485 -Centro - CEP:63.540-000 -
Várzea Alegre/CE

“Várzea Alegre Terra do Amor Fraternal”



Governo de
VÁRZEA ALEGRE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



AMOSTRA C




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

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA - Rua Regina de Carvalho, nº 485 -Centro - CEP:63.540-000 -
Várzea Alegre/CE

“Várzea Alegre Terra do Amor Fraternal”



Governo de
VÁRZEA ALEGRE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



CROQUI DA ÁREA


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 CE20210754939

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**

RUA DEPUTADO LUIZ OTACÍLIO CORREIA

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Várzea Alegre**

UF: **CE**

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

Nº: **153**

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 DURVAL SOARES

Nº: **400**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **VÁRZEA ALEGRE**

UF: **CE**

CEP: **63540000**

Data de Início: **04/01/2021**

Previsão de término: **31/12/2024**

Coordenadas Geográficas: **-6.787957, -39.297062**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **CLAUDIA COSTA LIMA**

CPF/CNPJ: **017.161.453-41**

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 A LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL NO VALOR DE R\$ 760,00/MÊS PARA FUNCIONAMENTO DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE-CE.

6. Declarações

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

Local

data

[Assinatura]
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: **19/02/2021**

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

Nosso Número: **8214531002**



**PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2021.03.08.4****LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL, DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DA PROCURADORIA GERAL DO
MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE – CE.**

A Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Várzea Alegre/CE, por ordem da Senhora Procuradora Geral, no uso de suas funções, vem abrir o presente processo de Dispensa de Licitação para locação de sala comercial, destinado ao funcionamento da Procuradoria Geral do Município de Várzea Alegre – Ce.

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 Procuradoria Geral do Município.

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 na seguinte dotação orçamentária: 04.091.0018.2.003.0000 – 3.3.90.39.00.



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: CARLOS HENRIQUE DA COSTA LIMA - ME, para locação de sala comercial, destinado ao funcionamento da Procuradoria Geral do Município de Várzea Alegre – Ce.

Assim, nos termos do **Art. 26 da Lei 8.666/93, e suas alterações posteriores**, vem comunicar a Exma. Sra. Procuradora Geral do Município, todo o teor da presente declaração, para que proceda, de acordo, com a devida ratificação.

Várzea Alegre/CE, 08 de Março 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 sala comercial, destinado ao funcionamento da Procuradoria Geral do Município de Várzea Alegre – Ce.

FONTE DE RECURSOS

As despesas correrão a conta de recursos próprios do Tesouro Municipal, previstos na seguinte Dotação Orçamentária: 04.091.0018.2.003.0000 – 3.3.90.39.00.

DA CONTRATADA

A presente hipótese deve ser concretizada em favor de CARLOS HENRIQUE DA COSTA LIMA - ME.

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.

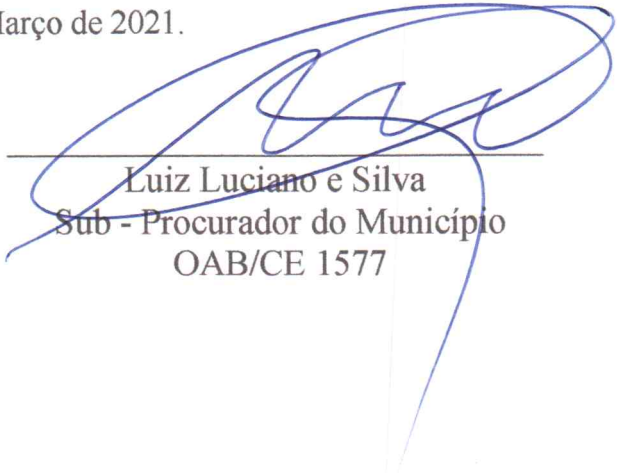
DO RESPALDO LEGAL

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 nº 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 pela Senhora Procuradora Geral do Município, para ratificação no prazo legal, como condição de eficácia do ato.

Várzea Alegre/CE, 10 de Março de 2021.



Luiz Luciano e Silva
Sub - Procurador do Município
OAB/CE 1577



TERMO DE RATIFICAÇÃO

A Exma. Senhora Ellen Alves Costa, ordenadora de despesas da Procuradoria Geral do Município, 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 da empresa: CARLOS HENRIQUE DA COSTA LIMA - ME, para locação de sala comercial, destinado ao funcionamento da Procuradoria Geral do Município de Várzea Alegre - Ce, determinando que se proceda à publicação do devido extrato.

Várzea Alegre/CE, 29 de Março de 2021.

Ellen Alves Costa
Procuradora Geral do Município



EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

A Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Várzea Alegre/CE, em cumprimento à ratificação procedida pela Senhora Ordenadora de Despesas da Procuradoria Geral do Município, faz publicar o extrato resumido do Processo de Dispensa de Licitação nº 2021.03.08.4, a seguir: **Objeto:** locação de sala comercial, destinado ao funcionamento da Procuradoria Geral do Município de Várzea Alegre - Ce. **Favorecido:** CARLOS HENRIQUE DA COSTA LIMA - ME. **Valor Global:** R\$ 9.120,00 (nove mil cento e vinte reais). **Fundamento Legal:** Artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, e suas alterações posteriores. **Declaração de Dispensa de Licitação** emitido pela Presidente da Comissão de Licitação e Ratificada pela Senhora Ordenadora da Procuradoria Geral do Município.

Várzea Alegre, CE, 29 de Março 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 sala comercial, destinado ao funcionamento da Procuradoria Geral do Município de Várzea Alegre – CE.

Várzea Alegre/CE, 29 de Março de 2021.

Maria Fernanda Bezerra
Presidente da Comissão de Licitação