



Prefeitura Municipal de Várzea Alegre
GOVERNO MUNICIPAL
CNPJ nº 07.539.273/0001-58



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE-CE**


CICERO EVANDRO DE ARAÚJO SENA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435



Prefeitura Municipal de Várzea Alegre
GOVERNO MUNICIPAL
CNPJ nº 07.539.273/0001-58



DATA DE AVALIAÇÃO: AGOSTO DE 2017

Elaborador: CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA

Engenheiro Civil – CREA nº 53435


CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435



01. IMÓVEL

IMÓVEL RESIDENCIAL, localizado na Avenida Luiz Afonso Diniz, 456, Centro, no Município Várzea Alegre-CE.

02. SOLICITANTE

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

03. LOCADOR (A)

Nome: Jairo Alves Diniz

Endereço: Rua Coronel Celso Araújo, 260, município de Cedro – CE.

CPF: 005.727.303-06

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

Representante: Antônio Gregório de Lima – Secretário de Administração

Endereço: Joaquim Gregório de Lima, 72, Bairro Juremal, Várzea Alegre-CE.

CPF: 886.579.815-72


CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435

05. OBJETIVO

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste Laudo.



06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, como 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 NBR 14653-2 e baseia-se:

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada em 16 de Agosto de 2017;
- 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 da renda per capita, com o 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.

08. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO E IMÓVEL

O terreno referente ao imóvel é de conformação geométrica regular, tendo uma medida das salas com **área de 30,75 m²**.

Obs.: A área do imóvel foi medida com trena manual, medido “in loco”.

Confrontando-se ao nascente, com a rua Osvaldo Cruz; ao poente, com a rua José Alves Feitosa; ao norte, com a Avenida Luiz Afonso Diniz e ao sul, com a Praça Joaquim Ferreira.

O solo do terreno do imóvel avaliando é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento da edificação.

CICERO EVERTON DE ARAUJO SENA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435



Quanto ao imóvel avaliando são salas comerciais com padrão construtivo e preços uniformes. Essas salas são no prédio do Alto Santo Center no município de Várzea Alegre-CE.

O imóvel em análise encontra-se bem localizado ao comércio do município, pois se localiza no centro da cidade.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O segmento em análise, locação de imóvel no Centro da cidade de Várzea Alegre, apresenta certo equilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda. Porém essas salas no Prédio do Alto Santo Center como é o caso em análise, possui uma liquidez Alta pela procura e demanda da localidade.

10. NIVEL DE RIGOR

EXPEDITO

11. CONCLUSÃO

Para o valor final do imóvel foi considerado o valor de mercado e comparativos de imóveis, além de informações contidas junto a corretores para valores de salas comerciais de alta liquidez do município onde o imóvel encontra-se avaliando.

Conforme pesquisa de mercado e informações obtidas, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL de uma sala comercial no Alto Santo Center importa no total de **R\$ 700,00 (Setecentos reais)** considerando um arredondamento e um fator de percentual de 1%, segundo permite a norma NB-502/89.

Abaixo apresentamos a análise de sensibilidade conforme alteração da taxa de rentabilidade aplicada ao valor de mercado para venda do imóvel:


CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 061323A774
CREA - CE 53435



Prefeitura Municipal de Várzea Alegre
GOVERNO MUNICIPAL
CNPJ nº 07.539.273/0001-58



Valor de Mercado para Venda do Imóvel (R\$)	Unitário de Venda por área total (R\$/m ²)
70.000,00	2.276,42
Rentabilidade Média (% ao mês)	Rentabilidade Média (% ao ano)
1,00%	12,00%
Valor de Mercado para Locação do imóvel (R\$)	Unitário de Locação por área total (R\$/m ²)
700,00	22,76
	Valor Mensal (R\$ ao mês)
Valor de Mercado de Locação Arredondado (R\$)	700,00
Limite superior Arredondado (R\$)	805,00
Limite inferior Arredondado (R\$)	595,00

O valor supracitado é justificado também devido à localização do imóvel que, inserido na área de influência relevante para o mercado, eleva o seu valor final.


CICERO EVANDRO DE ARAÚJO SENNA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435



VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR LOCATÍCIO

VALOR = R\$ 700,00

(Setecentos reais)

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

VÁRZEA ALEGRE - CE, 22 DE AGOSTO DE 2017.

CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA

Engenheiro Civil

CREA 53435/CE

CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435



Prefeitura Municipal de Várzea Alegre
GOVERNO MUNICIPAL
CNPJ nº 07.539.273/0001-58



ANEXOS


CICERO EVARISTON DE ARAÚJO SENA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435



FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO




CICERO EVERSON DE ARAÚJO SENA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435



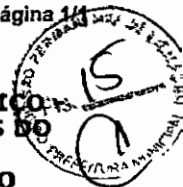
Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

Página 1/1

ART OBRA / SERVIÇO
REGISTRO ANTES DO
TÉRMINO DA
OBRA/SERVIÇO
Nº CE20170232614



INICIAL
INDIVIDUAL

Vinculada a ART (Desempenho de Cargo/Função Técnica): 061323477400001

1. Responsável Técnico
CICERO EVERTON DE ARAUJO SENA
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL RNP: 061323477-4

2. Contratante
Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE CPF/CNPJ: 07.539.273/0001-58
RUA DEP LUIZ OTACÍLIO CORREIA Nº: 153
Complemento: Bairro: CENTRO
Cidade: Várzea Alegre UF: CE CEP: 63540000
País: Brasil
Telefone: (88) 3541-1337 Email:
Contrato: Não especificado Celebrado em: 01/08/2017
Valor: R\$ 4.000,00 Tipo de contratante: PESSOA JURIDICA DE DIREITO PUBLICO
Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE CPF/CNPJ: 07.539.273/0001-58
RUA DEP LUIZ OTACÍLIO CORREIA Nº: 153
Complemento: Bairro: CENTRO
Cidade: Várzea Alegre UF: CE CEP: 63540000
Telefone: (88) 3541-1337 Email:
Coordenadas Geográficas: Latitude: -6.789460 Longitude: -39.296710
Data de Início: 01/08/2017 Previsão de término: 31/08/2017
Finalidade: SEM DEFINIÇÃO

4. Atividade Técnica

A1 - ATUACAO	Quantidade	Unidade
20 - AVALIAÇÃO > RESOLUÇÃO 1025 -> OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL -> #5013 - IMÓVEL URBANO	1,00	un

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

5. Observações
Laudo de Avaliação do Imóvel para locação, destinado ao funcionamento da secretaria de administração do município de Várzea Alegre.

6. Declarações

7. Entidade de Classe
SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DO CEARÁ (SENGE-CE)

8. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima
CICERO EVERTON DE ARAUJO SENA - CPF: 023.413.163-28
Local de data de
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.
* Somente é considerada válida a ART quando estiver cadastrada no CREA, quitada, possuir as assinaturas originais do profissional e contratante.

10. Valor
Valor da ART: R\$ 81,53 Pago em: 22/08/2017 Nosso Número: 8212118618



PREFEITURA DE VARZEA ALEGRE



PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

O Presidente da Comissão Permanente de Licitação da Prefeitura Municipal de Várzea Alegre/CE, designado pela Portaria nº 011/2017, de 02 de janeiro de 2017, por ordem do Sr. **ANTONIO GREGÓRIO DE LIMA**, SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, e no uso de suas funções, vem abrir o presente Processo Administrativo alusivo à Dispensa de Licitação Nº **2017.10.09.1**, para a LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA AV. LUIZ AFONSO DINIZ, 456, CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE/CE.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO

A contratação direta se faz necessária em virtude de ser este o único imóvel capaz de atender as necessidades da secretaria naquela localidade.

Diante da extrema necessidade verificada é que se faz realizar a presente dispensa de licitação. Justifica-se a contratação do referido locador para locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Administração do município de Várzea Alegre/Ce, por meio de Dispensa de Licitação, com fundamento no inciso X do art. 24 da Lei Nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com as alterações introduzidas pelas Leis 8.883/94 e 9.648/98, e, baseando-se no **Laudo de Avaliação apropriado para estabelecer o valor do aluguel do imóvel**, ressalte-se que o locador é reconhecidamente responsável pelo imóvel locado, além do imóvel satisfazer o interesse público em razão de suas peculiaridades, em especial sua localização, destinação, dimensão e edificação, como também consta no laudo que o preço é perfeitamente compatível com os valores praticados no mercado local. Em conclusão, o imóvel é necessário e adequado para a determinada finalidade e apresenta preço em harmonia com os parâmetros do mercado.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO E DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS

O preço da contratação justifica-se pelo fato do imóvel ter sido avaliado, na forma estabelecida pelo inciso X do art. 24 da Lei Nº 8.666/93, cujo resultado aponta para o valor mensal de R\$

Rua Dep. Luiz Otacílio Correia, 153 – Centro – CEP:63.540-000 – Várzea Alegre/CE
“Várzea Alegre Terra do Amor Fraterno”



PREFEITURA DE VARZEA ALEGRE



700,00(Setecentos Reais), perfazendo o valor total de R\$ 8.400,00(oito mil e quatrocentos reais), por um período de 12 (doze meses).

As despesas serão realizadas à conta da seguinte dotação consignada no vigente orçamento e serão custeadas com recursos próprios da municipalidade:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Dotação orçamentária: 04.01 - 04.122.0037.2.005.0000

Elemento de Despesa: 33.90.36.00.

Valor Mensal Previsto para o Dispêndio: R\$ 700,00(Setecentos Reais), CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO APRESENTADO.

Várzea Alegre/CE, 11 de outubro de 2017.

Emmanuel Abreu Pedreira
Presidente da Comissão Permanente de Licitação



PREFEITURA DE VARZEA ALEGRE



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 IMÓVEL RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA AV. LUIZ AFONSO DINIZ, 456, CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO 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: 04.01 - 04.122.0037.2.005.0000. Elemento de Despesa nº 33.90.36.00.

DA CONTRATADA

A presente hipótese deve ser concretizada em favor do Senhor: JAIRO ALVES DINIZ.

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.

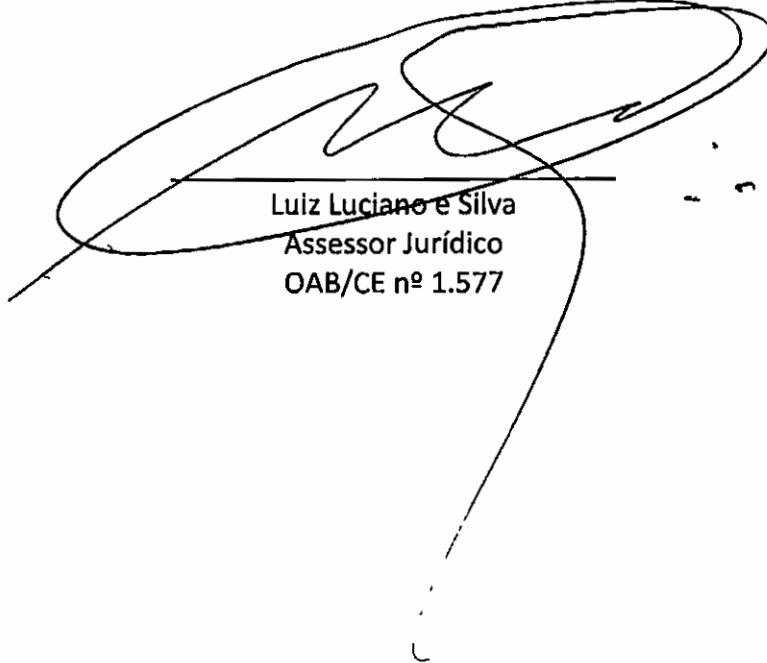


PREFEITURA DE VARZEA ALEGRE



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 Secretário Municipal de Administração, para a ratificação no prazo legal, como condição de eficácia do ato.

Várzea Alegre - CE, 16 de outubro de 2017.



Luiz Luciano e Silva
Assessor Jurídico
OAB/CE nº 1.577



PREFEITURA DE VARZEA ALEGRE



TERMO DE RATIFICAÇÃO

O Secretário Municipal de Administração, Sr. **Antonio Gregório de Lima**, vem no uso de suas atribuições legais, de acordo com o que determina o art. 26 da Lei 8.666/93 e suas alterações posteriores, e considerando o que consta do presente processo administrativo, **RATIFICAR** a declaração de Dispensa de Licitação no valor total de R\$ 8.400,00(Oito Mil E Quatrocentos reais), para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA AV. LUIZ AFONSO DINIZ, 456, CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE/CE.** determinando que se proceda à publicação do devido extrato.

Várzea Alegre/CE, 23 de outubro de 2017.

Antonio Gregório de Lima
Secretário Municipal de Administração



PREFEITURA DE VARZEA ALEGRE



EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

O Presidente da Comissão Permanente de Licitação da Prefeitura Municipal do Várzea Alegre/CE, em cumprimento da ratificação procedida pela SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO do Município do Várzea Alegre/CE, faz publicar o extrato resumido do processo de DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 2017.10.09.1, a seguir:

Objeto - LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA AV. LUIZ AFONSO DINIZ, 456, CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE/CE. Favorecido: JAIRO ALVES DINIZ, CPF n° 005.727.303-06. Valor Mensal R\$ 700,00 (Setecentos reais). Valor Total R\$ 8.400,00 (Oito Mil E Quatrocentos reais). Fundamento Legal: artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93, e suas alterações. Declaração de dispensa de licitação emitida pelo Presidente da Comissão Permanente de Licitação e ratificada pelo Secretário Municipal de Administração, Sr. Antonio Gregório de Lima.

Várzea Alegre/CE, 23 de outubro de 2017.

Emmanuel Apreu Pedreira
Presidente da Comissão Permanente de Licitação



PREFEITURA DE VÁRZEA ALEGRE



CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Certifico para os devidos fins, que, na data de 18 de outubro de 2017, foi afixado no quadro de avisos, flanelógrafo, do Município do Várzea Alegre/CE, o EXTRATO DA DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 2017.10.09.1, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA AV. LUIZ AFONSO DINIZ, 456, CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE/CE. Favorecido: JAIRO ALVES DINIZ. Valor Mensal: R\$ 700,00 (Setecentos reais). Valor Total: R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais).

Várzea Alegre/CE, 23 de outubro de 2017.

Emmanuel Abreu Pedreira
Presidente da Comissão Permanente de Licitação