

Handwritten signature

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
Imóvel Urbano -- Edificação Administrativa
RUA LEONEL ALENCAR – Nº 370
Centro, Jardim – CE

06
li

ÍNDICE

1. OBJETIVO DO LAUDO
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 2.1. DOCUMENTAÇÃO
 - 2.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
 - 2.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL ATUALIZADO
 - 5.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL
6. DETERMINAÇÃO DO VALOR MENSAL 2020
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR MENSAL ATUALIZADO PARA 2020

li

07
li

1. OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo do laudo é determinar o valor comercial de um imóvel Urbano constituído por um Prédio Administrativo que será usado para finalidade Centro Administrativo no município de Jardim/CE. localizado na Rua Leonel Alencar N° 370, Zona Urbana do município de Jardim-CE.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

2.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, tendo sido aferidas a área em campo pelos nossos técnicos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

2.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde encontra - se localizado o imóvel é mista, alternando casas, escolas e Comércios.

li

2.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

• Trata – se de um prédio com finalidade de funcionamento do Centro Administrativo, com 9.000m² de área construída, passível de ampliação no sentido horizontal.



3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Tratando – se de uma região com uma boa infra – estrutura no que tange aos serviços essenciais tais como: pavimentação asfáltica, Água, Energia, telefone e coleta de lixo.

O imóvel avaliando possui média liquidez.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele

extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa 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 passível de fixação a priori.” Em função das particularidades do imóvel avaliando 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 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação I.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL ATUALIZADO

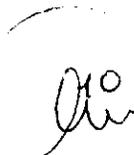
5.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de JUNHO de 2020 na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado. Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário do imóvel R\$/m² (1m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, idade aparente do imóvel etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Construções: Para os comparativos com construções, as mesmas foram deduzidas conforme Estudos Valores de Edificações Imóveis Urbanos – 2002, considerando classificação, estado de conservação e idade. Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte VALOR UNITÁRIO para o imóvel: VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL = R\$ 177,777/m².

Para a determinação do valor total do imóvel aplicaremos a fórmula abaixo:

VALOR DO IMÓVEL = VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL * ÁREA TOTAL



Sendo:

VALOR DO IMÓVEL → VALOR UNITÁRIO IMÓVEL X ÁREA TOTAL →
= R\$ 177,777/m² * 9000m² VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.599.993,00. (Um Milhão
Quinhentos e Noventa e Nove Mil Novecentos e Noventa e Três Reais).

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR MENSAL 2020

Com base em levantamento feito no mercado imobiliário onde encontra-se o referido
prédio, chegou-se a conclusão do seguinte valor mensal.

VALOR DA LOCAÇÃO ANUAL = VALOR DO IMÓVEL * 0,5% * 12

VALOR ANUAL = 1.599.993,00 * 0,5% * 12 = 95.999,58

VALOR MENSAL = 95.999,58/12 = 7.999,96

VALOR DA LOCAÇÃO MENSAL = 7.999,96

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR MENSAL PARA 2020

**VALOR DA LOCAÇÃO MENSAL 2020 = 7.999,96 (SETE MIL NOVECENTOS E
NOVENTA E NOVE REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS).**

**Valor este baseado no contrato anterior (2017.07.27.1),SEM REAJUSTE ANUAL
DE IGP-M.**

Encerra-se o presente trabalho composto por 6(seis) folhas, todas impressas de averso,
sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

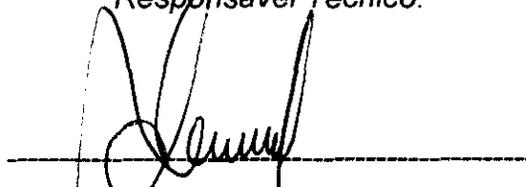


ANEXOS

12
li

DADOS DO AVALIADOR

Responsável Técnico:



Alender Honório de Oliveira.
Eng. Civil Crea nº 039200 D/CE
Alender Honório de Oliveira
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 039299 D/CE

Referência: 27 de JULHO/2020



Prefeitura Municipal de Jardim
GOVERNO MUNICIPAL
CNPJ nº 07.391.006/0001-86

44
[Handwritten signature]

PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

Locação de imóvel localizado na Rua Leonel Alencar nº 347 – Centro, para fins de funcionamento do Centro Administrativo pertencente ao Município de Jardim/CE.

O Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Jardim, por ordem da Senhora Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Administração, e no uso de suas funções, vem abrir o presente processo de Dispensa de Licitação para a Locação de imóvel localizado na Rua Leonel Alencar nº347 – Centro, para fins de funcionamento do Centro Administrativo pertencente ao Município de Jardim/CE.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A escolha do imóvel deve-se ao fato de o mesmo atender aos interesses da Administração Pública e que o referido dispõe de estrutura e dimensões adequadas para prestação dos serviços oferecidos a população do Município de Jardim.

Outro fato importante ressaltar é que Município não possui muitos imóveis disponíveis para este fim, assim sendo, buscou-se um imóvel vocacionado para tal intuito, tendo este uma ótima localização, isto é, o que facilita o acesso da população do Município de Jardim.

Vale ressaltar 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 superior a este.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O preço pactuado nesse processo administrativo de Dispensa de Licitação estar de acordo com o aferido e estabelecido pelo laudo de Avaliação prévia do Bem, e que o mesmo está com o valor de mercado compatível com os demais de sua categoria praticados na região do Município de Jardim. Os recursos necessários para o referido pagamento são provenientes do próprio Município.

FUNDAMENTO LEGAL



Prefeitura Municipal de Jardim
GOVERNO MUNICIPAL
CNPJ nº 07.391.006/0001-86

45
[Handwritten signature]

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

O Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Jardim, Alberto Pinheiro Torres Neto, 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**, para a Locação de imóvel localizado na Rua Leonel Alencar nº347 – Centro, para fins de funcionamento do Centro Administrativo pertencente ao Município de Jardim/CE.

Assim, nos termos do **Art. 26 da Lei 8.666/93, e suas alterações posteriores**, vem comunicar a Exma. Sra. Ordenadora de Despesas do Secretaria Municipal de Administração, todo teor da presente declaração, para que proceda, se de acordo, com a devida ratificação.

Jardim/CE, 24 de setembro de 2020

Alberto Pinheiro Torres Neto
Presidente da CPL

Iohana Nayara Rodrigues de Freitas
Membro da CPL

Raquel Jorge de Freitas
Membro da CPL



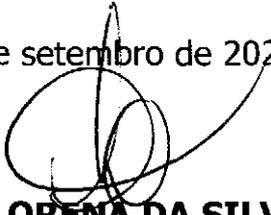
Prefeitura Municipal de Jardim
GOVERNO MUNICIPAL
CNPJ nº 07.391.006/0001-86

47
[Handwritten signature]

TERMO DE RATIFICAÇÃO

A Exma. Senhora Erica Lorena da Silva Pereira, Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Administração, 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 de: **Paloma Patrícia Roriz**, para Locação de imóvel localizado na Rua Leonel Alencar nº347 – Centro, para fins de funcionamento do Centro Administrativo pertencente ao Município de Jardim/CE, determinando que se proceda à publicação do devido extrato.

Jardim/CE, 25 de setembro de 2020


ERICA LORENA DA SILVA PEREIRA
Ordenadora de Despesas
Secretaria Municipal de Administração



Prefeitura Municipal de Jardim
GOVERNO MUNICIPAL
CNPJ nº 07.391.006/0001-86

48
[Handwritten signature]

EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

O Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Jardim, em cumprimento da ratificação procedida pela Senhora Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Administração, faz publicar o extrato resumido do Processo de Dispensa de Licitação Nº 2020.09.25.1a seguir: **Objeto:** Locação de imóvel localizado na Rua Leonel Alencar nº347 – Centro, para fins de funcionamento do Centro Administrativo pertencente ao Município de Jardim/CE. **Favorecidos:** Paloma Patrícia Roriz. **Valor:** 23.999,88 (Vinte três mil novecentos e noventa e nove reais e oitenta e oito centavos). **Fundamento Legal:** Artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, e suas alterações posteriores. **Declaração de Dispensa de Licitação** emitida pelo Presidente da Comissão de Licitação e Ratificada pela Senhora Erica Lorena da Silva Pereira, Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Administração.

Jardim/CE, 25 de setembro de 2020

Alberto Pinheiro Torres Neto
Presidente da Comissão de Licitação



Prefeitura Municipal de Jardim
GOVERNO MUNICIPAL
CNPJ nº 07.391.006/0001-86

49
[Handwritten signature]

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

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 imóvel localizado na Rua Leonel Alencar nº347 – Centro, para fins de funcionamento do Centro Administrativo pertencente ao Município de Jardim/CE.

Jardim/CE, 25 de setembro de 2020.

Alberto Pinheiro Torres Neto
Presidente da Comissão de Licitação



Prefeitura Municipal de Jardim
GOVERNO MUNICIPAL
CNPJ nº 07.391.006/0001-86

96
lu

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO - EXTRATO DE CONTRATO

Certifico para os devidos fins que, foi publicado através de afixação na Portaria desta Prefeitura (Quadro de Avisos e Publicações), o Extrato referente ao **CONTRATO** firmado entre a **Prefeitura Municipal de Jardim** e **Paloma Patrícia Roriz**, oriundo da **Dispensa nº 2020.09.25.1**

Jardim/CE, 25 de setembro de 2020

Alberto Pinheiro Torres Neto
Presidente da Comissão de Licitação
Responsável pela Publicação

ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JARDIM



LICITAÇÃO
EXTRATO DO CONTRATO REFERENTE AO PROCESSO
ADMINISTRATIVO DE DISPENSA Nº 2020.09.25.1

EXTRATO DO CONTRATO

Extrato do Contrato referente ao Processo Administrativo de DISPENSA nº 2020.09.25.1 Partes: o Município de Jardim, através da Secretaria Municipal de Administração e Paloma Patrícia Roriz. Objeto: Locação de imóvel localizado na Rua Leonel Alencar nº347 – Centro, para fins de funcionamento do Centro Administrativo pertencente ao Município de Jardim/CE. Valor Total: R\$ 23.999,88 (Vinte três mil novecentos e noventa e nove reais e oitenta e oito centavos). Signatários: Erica Lorena da Silva Pereira e Paloma Patrícia Roriz.

Jardim/CE, 25 de setembro de 2020

Publicado por:
Franciele Landim de Araújo
Código Identificador:0FEE3C76

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Ceará no dia 07/10/2020. Edição 2549
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<http://www.diariomunicipal.com.br/aprece/>