

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
Imóvel Urbano – Edificação Administrativa
Av. Wilson Roriz
Centro, Jardim – CE

05
lu

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





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 de Hospital e Maternidade no município de Jardim/CE. localizado na Av. Wilson Roriz N° 893, 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.



2.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

• Trata – se de um prédio com finalidade de funcionamento do hospital e maternidade, com 1500m² 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\$ 1670,60/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\$ 1670,60/m² * 1500m² VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.505.900,00. (Dois Milhões,
quinhentos e cinco mil e novecentos 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 MENSAL = 19.621,87

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR MENSAL PARA 2020

VALOR DA LOCAÇÃO MENSAL 2018 = 17.000,02 (Dezessete Mil Reais e Dois Centavos

VALOR DO REAJUSTE MENSAL 2019 = 17.000,02 x 7,55% (IGP-M) = 1283,50

VALOR MENSAL COM REAJUSTE DO IGP-M = 18.283,52 (DOZOITO MIL DUZENTOS E OITENTA E TRÊS REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS).

VALOR DA LOCAÇÃO MENSAL 2020 = 18.283,52 x 7,32% (IGP-M) = 1338,35

VALOR MENSAL REAJUSTADO PARA 2020 = 19.621,87 (DEZENOVE MIL SEISCENTOS E VINTE E UM REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS.

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



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



ANEXOS



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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20190442389

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL

luiz

1. Responsável Técnico

ALENDER HONORIO DE OLIVEIRA

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0600145140**

Registro: **0600145140CE**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Prefeitura Municipal de Jardim**

RUA Leonel Alencar

Complemento:

Cidade: **Jardim**

Bairro: **CENTRO**

UF: **CE**

CPF/CNPJ: **07.391.006/0001-86**

Nº: **370**

CEP: **63290000**

Contrato: **201710061**

Celebrado em: **13/12/2017**

Valor: **R\$ 5.000,00**

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

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA WILSON RORIZ

Complemento: **ZONA URBANA**

Cidade: **Jardim**

Data de Início: **13/12/2018**

Finalidade: **Outro**

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Jardim**

Bairro: **CENTRO**

UF: **CE**

Previsão de término: **31/12/2019**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Código: **Não Especificado**

Nº: **893**

CEP: **63290000**

CPF/CNPJ: **07.391.006/0001-86**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
10 - COORDENAÇÃO		
20 - AVALIAÇÃO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1179 - MATERIAIS MISTOS	1,00	un
20 - AVALIAÇÃO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO	1,00	un
21 - ELABORAÇÃO		
22 - LAUDO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1179 - MATERIAIS MISTOS	1,00	un
22 - LAUDO > 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

ART REF. AO REAJUSTE DO VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL DO EDIFÍCIO ONDE FUNCIONA O HOSPITAL E MATERNIDADE SANTO ANTÔNIO DO MUNICÍPIO DE JARDIM-CE, DE ACORDO COM A NBR.14.653-2, UTILIZANDO TÉCNICAS DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA E O ÍNDICE DE IGP-M 2019.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ENGENHEIROS CIVIS (ABENC)

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local

data

Alender Honorio de Oliveira
Alender Honorio de Oliveira
ENGENHEIRO CIVIL
ALENDER HONORIO DE OLIVEIRA - CPF: 640.295.493-49
CREA 039299 D/CE

Prefeitura Municipal de Jardim - CNPJ: 07.391.006/0001-86

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\$ 85,96**

Registrada em: **01/02/2019**

Valor pago: **R\$ 85,96**

Nosso Número: **8213050438**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: a6w87
Impresso em: 28/07/2020 às 10:27:12 por: , ip: 177.152.94.42





PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

Locação de imóvel para atender as necessidades do Fundo Municipal de Saúde, para fins de funcionamento provisório do Hospital Municipal, situado na Avenida Wilson Roriz, nº 893, Bairro Centro no Município de Jardim/CE.

O Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Jardim, por ordem da Senhora Ordenadora de Despesas do Fundo Municipal de Saúde, e no uso de suas funções, vem abrir o presente processo de Dispensa de Licitação para a Locação de imóvel para atender as necessidades do Fundo Municipal de Saúde, para fins de funcionamento provisório do Hospital Municipal, situado na Avenida Wilson Roriz, nº 893, Bairro Centro no 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 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


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

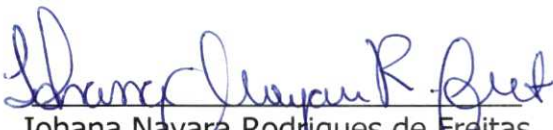
O Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Jardim, Alberto Pinheiro Torres Neto, no uso de suas atribuições legais e considerando tudo o que consta deste processo Administrativo, vem emitir a presente declaração de Dispensa de Licitação, fundamentada no **Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores**, em favor de: CASA DE SAÚDE E MATERNIDADE SANTO ANTONIO LTDA, para a Locação de imóvel para atender as necessidades do Fundo Municipal de Saúde, para fins de funcionamento provisório do Hospital Municipal, situado na Avenida Wilson Roriz, nº 893, Bairro Centro no 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 Fundo Municipal de Saúde, todo teor da presente declaração, para que proceda, se de acordo, com a devida ratificação.

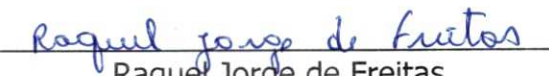
Jardim/CE, 30 de Julho de 2020.



Alberto Pinheiro Torres Neto
Presidente da CPL



Iohana Nayara Rodrigues de Freitas
Membro da CPL



Raquel Jorge de Freitas
Membro da CPL



TERMO DE RATIFICAÇÃO

A Exma. Senhora Camilla Rackelli da Cruz Gambarra, Ordenadora de Despesas do Fundo 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 de: **CASA DE SAÚDE E MATERNIDADE SANTO ANTONIO LTDA**, para Locação de imóvel para atender as necessidades do Fundo Municipal de Saúde, para fins de funcionamento provisório do Hospital Municipal, situado na Avenida Wilson Roriz, nº 893, Bairro Centro no Município de Jardim/CE, determinando que se proceda a publicação do devido extrato.

Jardim/CE, 31 de Julho de 2020.


CAMILLA RACKELLI DA CRUZ GAMBARRA
Ordenador de Despesas
Fundo Municipal de Saúde



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 do Fundo Municipal de Saúde, faz publicar o extrato resumido do Processo de Dispensa de Licitação Nº 2020.07.31.1 a seguir: **Objeto:** Locação de imóvel para atender as necessidades do Fundo Municipal de Saúde, para fins de funcionamento provisório do Hospital Municipal, situado na Avenida Wilson Roriz, nº 893, Bairro Centro no Município de Jardim/CE. **Favorecidos:** CASA DE SAÚDE E MATERNIDADE SANTO ANTONIO LTDA. **Valor:** 235.462,44(Duzentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos). **Fundamento Legal:** Artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, e suas alterações posteriores. **Declaração de Dispensa de Licitação** emitido pelo Presidente da Comissão de Licitação e Ratificado pela Senhora Camilla Rackelli da Cruz Gambarra, Ordenadora de Despesas do Fundo Municipal de Saúde.

Jardim/CE, 31 de Julho de 2020.



Alberto Pinheiro Torres Neto
Presidente da Comissão de Licitação

25
[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 para atender as necessidades do Fundo Municipal de Saúde, para fins de funcionamento provisório do Hospital Municipal, situado na Avenida Wilson Roriz, nº 893, Bairro Centro no Município de Jardim/CE.

Jardim/CE, 31 de Julho de 2020.



Alberto Pinheiro Torres Neto
Presidente da Comissão de Licitação

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 CASA DE SAÚDE E MATERNIDADE SANTO ANTONIO LTDA, oriundo da **Dispensa nº 2020.07.31.1.**

JARDIM/CE, 31 de Julho 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



Extrato do Contrato referente ao Processo Administrativo de DISPENSA nº 2020.07.31.1. Partes: o Município de Jardim, através do Fundo Municipal de Saúde e CASA DE SAÚDE E MATERNIDADE SANTO ANTONIO LTDA. Objeto: Locação de imóvel para atender as necessidades do Fundo Municipal de Saúde, para fins de funcionamento provisório do Hospital Municipal, situado na Avenida Wilson Roriz, nº 893, Bairro Centro no Município de Jardim/CE. Valor Total: R\$ 235.462,44(Duzentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos). Signatários: Camilla Rackelli da Cruz Gambarra e Ana Clara Neves Pereira da Luz.

JARDIM/CE, 31 de Julho de 2020.

Publicado por:
Jose Henrique dos Santos
Código Identificador:AE06E405

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Ceará no dia 13/08/2020. Edição 2511
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<http://www.diariomunicipal.com.br/aprece/>