



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO DE ELDORADO DO CARAJÁS
CNPJ - 84.139.633/0001-75



Ofício nº 035/2022/PMEC/SEMUD

Eldorado do Carajás-PA, 04 de janeiro 2023.

Ao
Senhor (a) secretário (a)
Att: Fabio dos Santos Leal.
Secretaria de Administração
Att. Maria Nilda Pereira Neves
Presidente da Comissão Permanente de Licitação
Eldorado do Carajás -PA

Assunto: **Envio de documentos.**

Cumprimentando-o, venho pelo presente, enviamos a esta Secretaria de Administração, em anexo, documentos necessários para locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico, para que se proceda com abertura de processos Administrativos de licitação e tome as providências cabíveis, na forma da legislação vigente.

Salientamos ser imprescindível tal locação, haja visto a Secretaria de Urbanismo não dispor de prédio próprio para funcionamento e ainda precisar desenvolver suas atividades junto à população deste Município.

Certo de sermos atendidos, renovamos os votos de estima e apreço, oportunidade em que coloco esta Secretaria à disposição no que for necessário.

Atenciosamente,

Luís Cláudio Carvalho da Silva
Secretário de Urbanismo e Desenvolvimento
Portaria: 053/2022



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO DE ELDORADO DO CARAJÁS
CNPJ - 84.139.633/0001-75



JUSTIFICATIVA

DADOS DO FORNECEDOR/PROPRIETARIO

NOME: AMILTON JOSÉ DE ANDRADE, portador do documento de identificação RG nº 4665861 SSP/MG e inscrito no CPF sob nº 642.329.996/04, residente e domiciliado na Avenida Planalto, s/n, Bairro – Novo Eldorado, no Município de Eldorado do Carajás/PA, CEP: 68524-000.

DADOS DO BEM IMÓVEL:

Características: Imóvel construído em alvenaria, de topografia plana, telhado, cerâmico, construído por: 01 sala, 01 banheiro, 01 área externa, 02 quartos, 01 suíte, 01 galpão, com área construída de 230m² e área total de 4.800m².

LOCALIZAÇÃO:

Situada na Rod. BR 155 (antiga PA 150), s/nº - Km 100 – Bairro: Novo Eldorado do Carajás/PA – CEP: 68524-000.

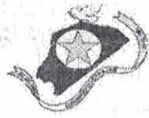
O imóvel acima descrito foi o que julgamos mais apropriado dentre os visitados no município, para atender as necessidades do funcionamento da Secretaria Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico – SEMUDE, pois possui características necessárias para o bom desenvolvimento dos trabalhos, além de espaço suficiente para atendimento ao público interessados nas ações desta Secretaria, possui localização estratégica, próximo a BR 155 e ao centro da cidade. Essa seria a síntese dos atributos do imóvel que explique os detalhes da contratação, apresentando a fundamentação para dispensa de licitação.

DAS RAZÕES PARA ESCOLHA DO FORNECEDOR:

A razão da escolha do Locador acima identificado deu-se em razão das características e localização do imóvel, tendo em vista a necessidade de instalação e funcionalidade da Secretaria Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico, levando em conta o espaço para atender os usuários e a localidade.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

O prazo da presente locação é de 24 (vinte e quatro) meses.



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO DE ELDORADO DO CARAJÁS
CNPJ - 84.139.633/0001-75



DO VALOR DA LOCAÇÃO

Para se chegar ao valor justo da locação, A Administração atenderá ao estabelecido no "Laudo de Avaliação" e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM. Observou que o imóvel se encontra em bom estado de conservação, possui segurança e uma boa localização, visto que se encontra bem próximo a área central da cidade.

Segue em anexo a Proposta Comercial e documentos necessários para eventual contratação.

Sendo o que se apresenta para o momento, subscrevo-me

Atenciosamente.

Eldorado do Carajás, 04 de janeiro de 2023.

Luís Cláudio Carvalho da Silva
Secretário de Urbanismo e Desenvolvimento
Portaria: 053/2022



Avaliação Técnica do Imóvel

SITUADA NA ROD.BR 155 (antiga PA 150) S/N – KM 100 BAIRRO NOVO ELDORADO CARAJAS

Considerações preliminares

Tem o presente a finalidade de relatar as anomalias na edificação na parte interna e externa, e outras análises referentes às áreas comuns do Edifício, localizada **SITUADA NA ROD.BR 155 (antiga PA 150) S/N – KM 100 BAIRRO NOVO ELDORADO CARAJAS**


conforme vistoria efetuada in-loco em 20 de dezembro de 2022 visando apontar possíveis avarias no imóvel para fins locatórios, mas diante da visita técnica a edificação não apresenta patologias a ser sanada.

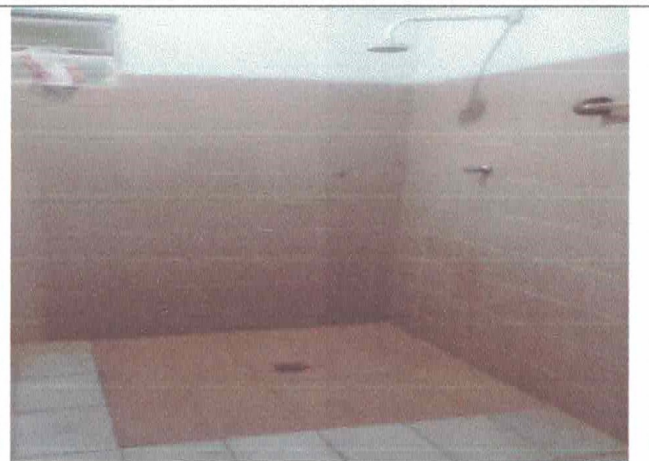
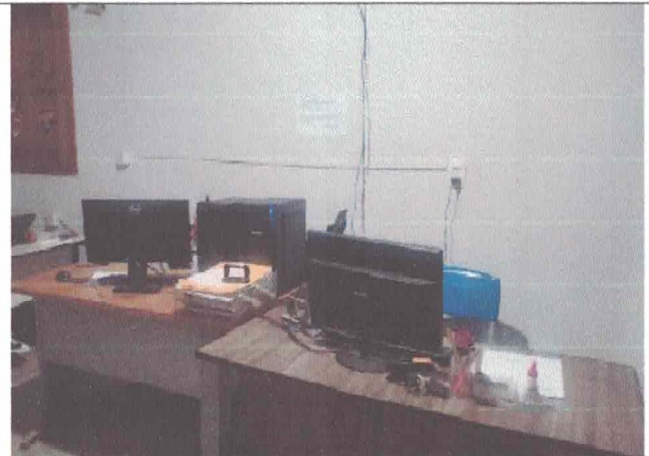
Parte Elétrica.

As patologias da parte elétrica ocorrem de forma correta sem danos e com segurança para ser utilizado no momento presente.

Conclusões e Considerações finais:

Fica ressaltado que não a necessidade de fazer reparo neste imóvel estando apto para alocar no momento presente.


Gilmar José da S. e Silva
Engenheira Civil
CREA-PA: 1518442579



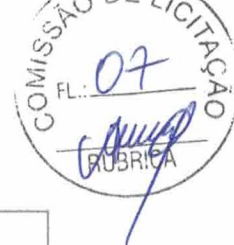
RESPONSÁVEL TÉCNICO
ENG. CIVIL


Gilmar José da S. e Silva
Engenheiro Civil
CREA-PA. 1518442579



IMOBILIARIA

CRECI: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



PTAM DE AVALIAÇÃO LOCATIVA
Uso Área Residencial
Av. Amazonas s/nº km 100, CEP : 68.524-000
Eldorado do Carajás-PA

RESUMO:

1 SALA 1 COZINHA – 1 WC – 1 ÁREA SERVIÇOS 2 QUARTO 01 SUITE 01 GALPAO ÁREA CONTRUINDA TOTAL : 230,00m² AREA TOTAL DE 4.800 M² VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL: DE R\$ 1.800,00.

ADRIANO BORGES MIRANDA

Corretor de Imóveis

N: do CRECI: 7972 PA/AP 12ª Região

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM



IMOBILIARIA

CRECI: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ELDORADO DO CARAJÁS - PARÁ.

PROPRIETÁRIO: AMILTON JOSE DE ANDRADE

CPF: 642.329.996-04

RG: 4664861 SSP/MG

OBJETO: Imóvel citado na Rod. PA 150, s/nº. km 100, – Eldorado do Carajás-PA

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: DEZEMBRO de 2022.

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação de um imóvel residencial, sito na Rodovia PA 150, s/ nº, km 100– Eldorado dos Carajás-PA, atualmente ocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

2 - METODOLOGIA:

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado. Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 e 14653-3 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos),(Parte 3: Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais)_da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

3.1. No Ptam de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom; - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

3.2. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste PTAM.

3.3 - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

3.4 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.



IMOBILIARIA

CRECI: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



3.5 - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel posicionado frontalmente para avenida planalto,S/N composto de 01 sala, 01 banheiro social 02 quartos 01 suíte 01 área de serviço 01 galpão 1 CURRAL

Área construída (m2): 230.00,Nº. de pavimentos: 1

Orientação solar da	() poente	(x) nascente	() norte	() sul	
frente: Divisão interna: (qtde.)	(1) sala (1) galpão (1) banheiro (1) área de serviço (2) quartos (1) suíte (2) áreas laterais				
ACABAMENTOS:					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Forros	Portas	Janelas
Sala	cerâmico	Pintadas	Madeira trabalhada	Madeiras e grades	madeiras
Área de serviço	cerâmico	rebocados	Sem forros	-----	-----
Banheiro	cerâmico	PINTADO	Madeira trabalhada	MADEIRAS	-----
Suíte	cerâmico	PINTADO	Madeira trabalhada	MADEIRAS	MADEIRAS
Fachadas:	PINTADA	=====	=====	=====	=====
QUARTOS	cerâmico	PINTADO	Madeira trabalhada	MADEIRAS	MADEIRAS
Tipo de construção:	(x) concreto (x) alvenaria				
Cobertura:	TELHA DE BARRO				
Fechamento do terreno:	MADEIRAS E ARAMES				
Iluminação natural:	BOA				
Padrão de acabamento:	Médio/Normal				

5 . INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

5.1	Data da vistoria: 20 de DEZEMBRO de 2022.
------------	--

5.2 – Dados do terreno:				
Situação:	Formato:	Dimensões (m):	TOPOGRAFIA	Drenagem:



IMOBILIARIA

CRECI: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



LIVRE	QUADRADO	Frente (s):80 - lateral direita: 60 - lateral esquerda: 60 - fundos: 80	plano (X) active > 10% (X)declive < 10%(X)	(x) seco
Necessidade de regularização topográfica: () sim (x) não				
Áreas (m2): 230,00 construídos Terreno isolado: Área total: 4.800 m ²				
Uso e ocupação do solo: Taxa de ocupação: 70%				
Zoneamento: Urbano				
Fechamento do terreno:	CERCA ARAME			
Estado:	Limpo			
5.3 – Microrregião do avaliando				
Zoneamento: Urbana rural				
Padrão const. predominante:	médio/normal			
Acesso:	BOM			
Facilidade de estacionamento:	RAZOÁVEL			
Densidade habitacional:	NOMAL			
Valorização imobiliária:	BOA			
Escala de localização: 9.				
Melhoramentos públicos da região:				
(x) rede de água potável	(X) terra batida () guias e sarjetas	(x) rede elétrica () iluminação pública (x) telefonia	(x) coleta de lixo (x) segurança pública	



IMOBILIARIA
CRECI: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



6 - AVALIAÇÃO FINAL:

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando os fatores do quadro demonstrativo abaixo, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de: R\$ 1.800,00 (UM Mil e oitocentos Reais).

20 de DEZEMBRO de 2022 em Eldorado do Carajás-Pará


ADRIANO BORGES MIRANDA
CRECI: 7972 CRECI PA/PA
CNAI Nº21499