

ORÇAMENTO ESTIMADO

Número do Processo - SISLOG

111286

Número do Processo - SEI

202400005046448

TABELA DE ITENS E METODOLOGIA ADOTADA

Considerando os aspectos mercadológicos próprios à negociação com o setor público, o preço estimado e os recursos orçamentários disponíveis, foram adotados alguns critérios de pesquisa para a definição do preço máximo de contratação, observando-se as definições e parâmetros Decreto Estadual nº 9.900 de julho de 2021, especialmente no disposto em seu art.10, §1º.

Nesta seara, para esta pretendida contratação, foram utilizados os seguintes parâmetros, descritos item a item na tabela a seguir:

Descrição do item 001	
Código 887 - Locação de Imóvel e/ou Espaço, sala comercial.	
Período (Meses)	60
Quantidade	1
Unidade	Unidade
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração (Unidade Vapt Vupt Itapuranga)
Valor Mensal da Proposta	R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais)
Valor Total da Proposta	R\$ 438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais)
Parâmetro Utilizado	Laudo de Avaliação do Imóvel
Cálculo do Preço por	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Valor Mínimo da Locação	Mensal: R\$ 5.976,84 (cinco mil, novecentos e setenta e seis reais e oitenta e quatro centavos
	Total: R\$ 358.610,40 (trezentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e dez reais e quarenta centavos)
Valor Médio da Locação	Mensal: R\$ 6.874,91 (seis mil, oitocentos e setenta e quatro reais e noventa e um centavos)
	Total: R\$ 412.494,60 (quatrocentos e doze mil reais, quatrocentos e noventa e quatro reais e sessenta centavos)
Valor máximo da Locação	Mensal: R\$ 7.906,21 (sete mil, novecentos e seis reais e vinte e um centavos)
	Total: R\$ 414.375,60 (quatrocentos e quatorze mil, trezentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos)
Validade do Laudo de Avaliação	Até 23/07/2026 , conforme consta em seu item 9, abaixo transcrito:
	Os valores aqui apresentados referem-se a um determinado momento e, sendo assim, a sua validade é para a data de sua elaboração. Porém, permanecendo as condições do momento da elaboração do laudo, nas quais não se observam mudanças significativas na conjuntura do mercado, o valor da avaliação pode permanecer conforme juízo do interessado. Quanto maior o tempo transcorrido desde a data de sua elaboração, maior será a necessidade de uma nova avaliação. Conforme Lei Estadual Nº LEI Nº 18.248, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2013, e aqui transcrito seu artigo 40-A - § 3º, o laudo terá validade por no máximo 2 anos, devendo, no entanto, ser observado o citado acima. Segue o artigo mencionado abaixo: <i>“LEI N.º 18.248, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2013.</i> <i>CAPÍTULO VII A – Da alienação de imóveis públicos.</i> <i>Art. 40 A. A venda de bens imóveis do Estado, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado,</i> <i>precedida de avaliação e autorização legislativa, será feita mediante licitação, nas modalidades de concorrência ou,</i> <i>preferencialmente, leilão público.</i>

	§ 3º. O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação feita pela Administração, cuja validade será de no máximo 2 (dois) anos. ”
Arquivo(s)	Ofício de concordância com valor e prazo Laudo de Avaliação do Imóvel

JUSTIFICATIVA

O valor do aluguel foi negociado de acordo com a avaliação realizada pela Gerência de Avaliação de Imóveis - GEAVA, conforme pode ser verificado no Laudo de Avaliação para Locação n.º 120/2024, cujos valores mensais foram: mínimo de R\$ 5.976,84 (cinco mil, novecentos e setenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), médio de R\$ 6.874,91 (seis mil, oitocentos e setenta e quatro reais e noventa e um centavos) e máximo de R\$ 7.906,21 (sete mil, novecentos e seis reais e vinte e um centavos), e o valor proposto e negociado com o proprietário do imóvel foi de R\$ 7.300, 00 (sete mil e trezentos reais, sendo que este encontra-se alinhado aos preços praticados no mercado, mesmo que acima do valor médio avaliado.

Ademais, acrescenta-se que, conforme consta no processo SEI n.º 201900005011724, do [Contrato de Locação n.º 008/2020](#), o valor do aluguel está sendo reajustado, passando de R\$ 6.906,25 (seis mil, novecentos e seis reais e vinte e cinco centavos) para R\$ 7.412,42 (sete mil, quatrocentos e doze reais e quarenta e dois centavos), retroativo a novembro/2024, estando o novo valor proposto, de R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais), abaixo do reajuste em andamento no atual Contrato.

Convém ressaltar, que a continuidade da referida Unidade neste local, visa contribuir para a modernização da máquina administrativa e oferecer acesso à população aos serviços a serem prestados pela Unidade de forma simples e integrada, em um único local, com espaço seguro e confortável, proporcionando serviços e rotinas administrativas de interesse público, presente no município, minimizando custos e apresentando soluções modernas de otimização de tempo e recursos, bem como reduzindo assim os trâmites burocráticos.

Além disso, mesmo sabendo que a administração pública tem despendido vultosos gastos relativos à locação de imóveis pelo Estado de Goiás, particularmente para instalação de unidades de Atendimento do Programa Vapt-Vupt, mesmo diante da recomendação para instauração de procedimento de credenciamento para seleção de interessados em ceder espaços/imóveis a título de comodato, sem ônus para o erário, tal recomendação se torna prejudicada no caso em comento, tendo em vista que o município de Itapuranga não possui opções de estabelecimentos com infraestrutura necessária que se amolda ao interesse regular da administração (shopping centers, galerias, estações de transporte público, estabelecimento de empresas e entidades públicas, etc.) disponíveis no momento. A realidade estabelecida em Goiânia com os comodatos nos shoppings centers não pode ser requerida para todo o interior do estado, pois são realidades distintas. Apesar das parcerias exitosas com os empreendedores, a responsabilidade de oferecer serviços públicos de qualidade é do Estado.

Diante do exposto, justifica-se ao Contrato de Locação do imóvel, no valor mensal do aluguel de R\$ 7.300, 00 (sete mil e trezentos reais), bem como a inexigibilidade para formalização de contrato de locação, com embasamento legal no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21.

JUSTIFICATIVA DE METODOLOGIA UTILIZADA

Para a presente contratação e diante da especificidade do imóvel, bem como da indisponibilidade de outros imóveis suficientes a satisfazer os requisitos de acessibilidade e manutenção do serviço público ofertado pelo Programa Vapt Vupt, foi utilizado o laudo de avaliação do imobiliária, como instrumento para determinar o preço de mercado para a locação almejada, conforme art.10, §1º do Decreto Estadual n.º 9.900/2021 c/c art. 3º do Decreto Estadual n.º 9.628/2020.

PREÇO TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

Para a contratação desejada foi encontrado o **Valor Total Estimado de R\$ 438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais)**, conforme detalhado na planilha mercadológica acima, devidamente datada e assinada pelo seu subscritor.

RESPONSÁVEL(IS) PELA PESQUISA DE PREÇOS

Responsável	Função	Telefone	Email
PAULO ROBERTO BORGES VIEIRA	Integrante Técnico	62 32015779	paulo.bvieira@goias.gov.br
JARDEL MAGNUN SOARES	Integrante Técnico	62 32015779	jardel.soares@goias.gov.br
MARCIO GLÁUCIO MAIA DA SILVA	Integrante Requisitante	62 32015779	marcio.maia@goias.gov.br