APURAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: art. 35 ao 38, do Decreto Municipal nº 4.860/2024;
OBJETO: Locação de 01 (um) imóvel, localizado na rua Japaratuba, s/n, Povoado São José em Japaratuba/SE, para atender as necessidades da Escola Municipal Vereador João Prado onde funcionará o Tempo Integral;
CARACTERIZAÇÃO DAS FONTES CONSULTADAS: contratações similares feitas pelo Município de Japaratuba, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços (art. 35, inciso III, do Decreto Municipal nº 4.860/2024);
MÉTODO APLICADO PARA APURAÇÃO DO VALOR ESTIMADO: para a aplicação do valor estimado, dada a natureza do objeto, qual seja, locação de imóvel, não convém utilizar a metodologia padrão, visto que há grande incidência de fatores variáveis, tais como: localização, dimensões, padrões de construção. Para satisfazer este tipo de demanda o próprio regulamento já trata de forma específica situações excepcionais como esta. Portanto, para aferição de valor estimado fora elaborado laudo de avalição do imóvel, por meio do setor competente, satisfazendo ao disposto no art. 36, §1º, do Decreto Municipal nº 4.860/2024. Contudo, cabe ressaltar que o preço estimado está devidamente compatível com o praticado pelo Município em outras contratações similares;
JUSTIFICATIVA PARA A METODOLOGIA ADOTADA: para a contratação pretendida não fora utilizado nenhum dos métodos predefinidos pelo regulamento quanto a apuração de valor estimado, tendo em vista a inviabilidade de comparação direta entre um imóvel e outro, dadas as peculiaridades óbvias intrínsecas a cada um, portanto adotou-se metodologia usualmente adotada no mercado, que é a avaliação do imóvel por setor competente, plenamente prevista em regulamento. Outrossim, o valor obtido foi comparado ao de outras contratações similares realizadas pelo órgão, constatando-se estar flutuando entre a faixa aceita e praticada;
SÉRIE DE PREÇOS COLETADOS, INDICAÇÃO DO VALOR ESTIMADO E MEMÓRIA DE CÁLCULO:

ITEM	CONTRATANTE	CONTRATADA	OBJETO	VALOR (R$)	LAUDO DE AVALIAÇÃO (R$)
1	Município de Jparatuba/SE	Miguel dos Santos	Locação de 01 (um) terreno, medindo 10 tarefas, localizado no sítio cajueiro, Japaratuba/SE, nº sn, para guardar materiais diversos da secretaria municipal de infraestrutura e obras.	16.800,00	

2	Município de Jparatuba/SE	Maria Lucia da Silva	Locação de 01 (um) imóvel, localizado no Povoado Forges, nº s/n, Japaratuba/SE, para o funcionamento da Creche Municipal	6.000,00	49.500,00
3	Município de Jparatuba/SE	Edjane rodrigues Oliveira Campos	Locação de 01 (um) imóvel, localizado na Rua Donaciano Correa n.º 202, Japaratuba/SE, para atender as necessidades do Anexo da Secretaria de Serviços Urbanos, de propriedade de Edjane Rodrigues Oliveira Campos para abrigar as instalações do Anexo dos Serviços Urbanos.	9.600,00	

JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DO PRESTADOR: primeiramente cabe ressaltar que o preço proposto está perfeitamente compatível com o praticado no mercado, mediante outras contratações do próprio órgão. Ademais, pela peculiaridade forma de contratação, qual seja, direta, por ilegibilidade de licitação, não se faz necessário tecer maiores comentários, visto que tal modalidade é adotada quando é inviável ou impossível comparar os serviços que se pretende contratar, conforme o caso em tela.

LINKS PARA CONSULTA:

Item 1: https://acessounico.com.br/anexo/arquivos/12953/8521959e024b9fa75307053910ce1ac2.pdf
Item 2: https://acessounico.com.br/anexo/arquivos/13132/9308ddb0ae3a734448eacbe33aeadcca.pdf
Item 3: https://acessounico.com.br/anexo/arquivos/14143/ef110e741a70898948f57987e2a9c214.pdf

Japaratuba/SE, 23 de janeiro de 2026.

IELSON SANTOS MOURA
Diretor de Departamento