



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Agricultura
Departamento Administrativo

RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Processo nº 050505212.000225/2025-15

1. DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata os presentes autos de procedimentos que tem por objeto a [objeto] para atender às necessidades da [unidade demandante], conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas nos documentos constantes no processo.

2. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Em 01 de abril de 2021 entrou em vigor a Lei 14.133/2021, iniciando um novo marco nas Licitações e contratos.

Objetivo da Licitação é contratar a proposta mais vantajosa primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade, e publicidade. Licitar é a regra.

Entretanto há requisições que por características específicas tornam-se impossíveis ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais. Na ocorrência de licitações inviáveis ou impossíveis a lei previu exceções as regras, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de licitação. Trata-se de certame realizado sob obediência ao estabelecido no artigo 72, lei 14.133/2021.

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

No nosso caso em questão verifica-se a Inexigibilidade de licitação com base jurídica no artigo 74 da Lei nº 14133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

- a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;
 - b) pareceres, perícias e avaliações em geral;
 - c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;
 - d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;
 - e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;
 - f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;
 - g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;
 - h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;
- IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;
- V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do **caput** deste artigo, a Administração deverá demonstrar a inviabilidade de competição mediante atestado de exclusividade, contrato de exclusividade, declaração do fabricante ou outro documento idôneo capaz de comprovar que o objeto é fornecido ou prestado por produtor, empresa ou representante comerciais exclusivos, vedada a preferência por marca específica.

§ 2º Para fins do disposto no inciso II do **caput** deste artigo, considera-se empresário exclusivo a pessoa física ou jurídica que possua contrato, declaração, carta ou outro documento que ateste a exclusividade permanente e contínua de representação, no País ou em Estado específico, do profissional do setor artístico, afastada a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade por meio de empresário com representação restrita a evento ou local específico.

§ 3º Para fins do disposto no inciso III do **caput** deste artigo, considera-se de notória especialização o profissional ou a empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato.

§ 4º Nas contratações com fundamento no inciso III do **caput** deste artigo, é vedada a subcontratação de empresas ou a atuação de profissionais distintos daqueles que tenham justificado a inexigibilidade.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

3. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR OU EXECUTANTE

Atrela-se tanto à justificativa de preço, quanto à habilitação e qualificação do contratado, além da caracterização e comprovação da situação fática que autoriza a inexigibilidade ou dispensa de licitação por meio de parecer técnico, quando for o caso.

Em análise aos presentes autos, observamos os preços apresentados pela empresa, estão compatíveis com os praticados no mercado, obedecendo ao Termo de referência.

A prestação de serviços disponibilizados pela empresa supracitada é compatível e não apresenta diferença que venha influenciar na escolha, ficando esta vinculada a verificação da habilitação e de critérios do menor preço. Além disso, a escolha do Fornecedor se deu principalmente, devido a redução dos custos com o frete, por ser fornecedor do município, além deste tipo de serviços necessitarem de ajustes o que ocasionalmente necessitaria do retorno do prestador para realizar as correções, o que poderia acarretar em aumento dos custos. Outra opção para escolha de fornecedor local seria para fomentar o desenvolvimento econômico local, com os prestadores locais, faria que o dinheiro circulasse na região.

4. DAS COTAÇÕES

Na contratação em epígrafe, verificou-se no termo de referência e Estudo técnico preliminar os preços praticados no mercado devido a natureza do Objeto do procedimento.

O valor mais vantajoso das avaliações para a locação conforme a planilha média (0513146 SEI) de estimativa de despesa foi R\$ 25.800,00 (vinte e cinco mil e oitocentos reais), sendo R\$800,00 (oitocentos reais) acima do valor ofertado pelo proprietário do imóvel JINAELSON SIMÕES DA SILVA, CPF sob o nº 749. -72.

Comparadamente, demonstra-se que a contratação está dentro dos valores de mercado.

5. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O critério de menor preço deve presidir a escolha do adjudicatário direto como regra geral, e o meio de aferi-lo está em juntar ao processo, propostas compatíveis com o termo de referência, de acordo com a Lei 14.133/2021.

No caso em questão verificamos, como já foi dito, tratar-se de situação pertinente de inexigibilidade de licitação, o qual deverá ser composto por no mínimo três propostas validas.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de serviço similar, podendo a Administração adquiri-lo sem qualquer afronta á lei de regência dos certames licitatórios.

6. DA ESCOLHA

Diante disso, resta demonstrada a vantagem da locação do imóvel situado na Avenida Itacaiúnas, Lotes 01, 02 e 03 da Quadra 107, Bairro Bom Planalto, em Marabá, pela Secretaria Municipal de Agricultura (SEAGRI) em fatores econômicos e geograficos.

7. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL

Nos procedimentos administração para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no artigo 62 Lei 14.133/2021.

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

- I - jurídica;
- II - técnica;
- III - fiscal, social e trabalhista;
- IV - econômico-financeira.

Diante disso resta deixar resignado que a contratada demonstrou habilmente sua habilitação jurídica e regularidade fiscal.

8. DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS COM O COMPROMISSO A SER ASSUMIDO

Os recursos para custear tais despesas são advindos do Orçamento de 2025, conforme demonstrado no parecer orçamentário, bem como listado abaixo:

Recurso Próprio

20 122 0001 2.087 Manutenção Secretaria Municipal Agricultura

Marabá-PA, 03 de abril 2025.

Documento Assinado Eletronicamente

José Nilton de Medeiros
Secretário Municipal - SEMAD



Documento assinado eletronicamente por **Jose Nilton de Medeiros, Secretario Municipal de Administração**, em 03/04/2025, às 10:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0513113** e o código CRC **7982FE3D**.

Av. Hiléia, 380-478, - Bairro Amapá - Marabá/PA - CEP 68502-100

seagri@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505212.000225/2025-15

SEI nº 0513113

PROPOSTA MENSAL/AVALIAÇÃO

TERRENO	LOTE	Descrição	UNIDADE	QUANTIDADE	SOLIMAR PARAENSE	EDENILZA CUNHA NEVE	MASTER GROW IMOBILIARIO	MÉDIA	VALOR TOTAL
					Preço Unitário	Preço Unitário	Preço Unitário	Preço Unitário	Preço Unitário
1	1	IMÓVEL: TERRENO URBANO, fazendo frente com a AVENIDA ITACAIÚNAS, representado pelo LOTE 03, QUADRA 107, BAIRRO BOM PLANALTO, Zona Urbana da cidade de MARABÁ-PA com área total de 300,00 m ² (trezentos metros quadrados) e perímetro de 80,00 m,	Mês	24	R\$ 25.800,00	R\$ 27.500,00	R\$ 26.500,00	R\$ 26.600,00	R\$ 638.400,00
	2	IMÓVEL: LOTE TERRENO URBANO, fazendo frente com a AVENIDA ITACAIÚNAS, representado pelo 02, QUADRA 107, BAIRRO BOM PLANALTO, Zona Urbana da cidade de MARABÁ-PA, com área total de 300,00 m ² (trezentos metros quadrados) e perímetro de 80,00m,							
	3	IMÓVEL: TERRENO URBANO, fazendo frente com a AVENIDA ITACAIÚNAS, representado pelo LOTE 01, QUADRA 107, BAIRRO BOM PLANALTO, Zona Urbana da cidade de MARABÁ-PA com área total de 299,47 m ² (duzentos e noventa e nove metros quadrados e quatro e sete décimos quadrados) e perímetro de 79,40m							



Data base 24 de março de 2025

1.0-Objeto de Avaliação

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS- Imóvel Comercial GALPÃO totalizando 900 m² de área construída.

Endereços- Av. Itacaiúnas QUADRA-107 LOTES 01,02,03 Bairro Bom Planalto Marabá-PA

Dados gerais do município de Marabá-PA.

Área do município : 15.128 km²

Gentílico: Marabaense (HOUAISS)

Estimativa da População: 288.513 fonte (IBGE) 2024

Eleitores: 197.255 fonte (TRE)-PA.2019



Distância da Capital: Em linha reta a distância entre Marabá e Belém é de 442 km e via BR-150 e PA-275 a distância é de 554,6 Km.

Atualmente Marabá é um grande entroncamento logístico, interligada por cinco rodovias ao território nacional, por via aérea, ferroviária e fluvial.

É o quinto mais populoso do Pará, com 288.513 habitantes, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE/2024) e com o 4º maior produto interno bruto (PIB) do estado em 2020, com 12 bilhões de reais.^[5] O seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é 0,668, considerado médio pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD/2010). Sua renda per capita em 2021 era de 47.010,21 reais.^[6] É o principal centro socioeconômico do sudeste paraense e um dos municípios mais dinâmicos do Brasil.

Marabá tem, como característica, sua grande miscigenação de pessoas e culturas, que faz jus ao significado popular do seu nome: "filho da mistura".^[nota 1] É também conhecida como Capital do Carajás, Terra da Castanha e Cidade Poema; este último apelido remete ao poema Marabá do escritor Gonçalves Dias.

É o principal centro socioeconômico do sudeste paraense e um dos municípios mais dinâmicos do Brasil. Com mais de 1,1 milhão de cabeças de gado, Marabá se notabilizou como a 5ª mais importante praça pecuária do Brasil, na produção de carne e leite, segundo o IBGE. O setor secundário marabaense apresenta como principais atividades a extração mineral, a indústria de transformação e a construção civil.



2.0- RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL.

JINAELSON SIMÕES DA SILVA, brasileiro, empresário, estado civil casado, portador da CNH Carteira Nacional de Habilitação- 02 [REDACTED] 59 SENATRAN/PA e CPF/MF 749. [REDACTED] -72 residente e domiciliado nesta cidade no seguinte endereço Rua- Boa Vista QUADRA-10 LOTE-06 bairro BELO HORIZONTE MARABÁ/PA .

3.0-SOLICITANTE.

Secretária Municipal de Agricultura mediante Secretária Municipal de Administração de Marabá/PA.

4.0-FINALIDADE DESTA AVALIAÇÃO.

Determinar o valor Mercadológico de locação dos presentes Imóveis já todos devidamente identificados acima com seus devidos endereços.

5.0-ANÁLISE EXECUTIVA

O Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Solimar Silva de Souza Paraense, devidamente inscrito na 12ª Região PA/AP CRECI-PF 4877. Foi contratado para determinar o valor de locação de mercado do imóvel acima já devidamente qualificado, na data base de 24 de março de 2025.

Os fundamentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de AVALIAÇÃO NBR 14653-2:2004 da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas e cálculos estimatórios, para fundamentação dos valores foram elaborados de acordo com o método de comparativo direto.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidas por moradores e proprietários de imóveis próximos a este avaliado.

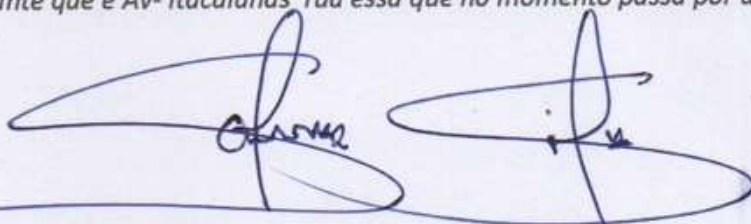
Imóveis estes devidamente Escriturados e Registrados no Cartório RGI deste município sob os seguintes números de matrículas 65.789 Ficha-01 do livro -02, 65.790 Ficha-01 do livro -02, 65.791 Ficha-01 do livro -02.

6.0-PADRÃO DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL.

Imóvel este construído com o pé direito de 6,00m com piso de concreto usinado industrial e polido, colunas e telhado de chapa de estrutura metálica com poço artesiano e ponto de água tratada da concessionária Cosanpa, coberto com telhas termo acústicas .

7.0 CARACTERÍSTICAS DO BAIRRO

OCUPAÇÃO: *O bairro Bom Planalto é subdividido em ruas, quadras e lotes, esta rua no qual o imóvel está localizado tem uma localização privilegiada, sendo ocupado por poucas residências e muitos imóveis comerciais, as áreas deste bairro são bastante requisitadas no âmbito de aluguel, compra e venda sendo que é raro encontrar terrenos sem construções, a procura nesta área é muito boa, devido sua proximidade ao centro comercial de Marabá que hoje também gira em torno destes bairros- Laranjeiras, Bom Planalto, Novo Horizonte e Cidade Nova. Terreno plano, regular, possui uma acessibilidade boa localização de fácil acesso para a rua confrontante que é Av- Itacaiúnas, rua essa que no momento passa por uma urbanização.*



NIVEL SÓCIO ECONÔMICO: Médio

BAIRRO: Desenvolvido.

8.0 SERVIÇOS ESSENCIAS COMUNITARIOS E OUTROS

- ❖ *Feira Coberta popularmente conhecida com Feira da Laranjeiras*
- ❖ *Transporte Coletivo*
- ❖ *Coleta de lixo*
- ❖ *Escolas*
- ❖ *Farmácias*
- ❖ *Lojas variadas*
- ❖ *Igrejas*

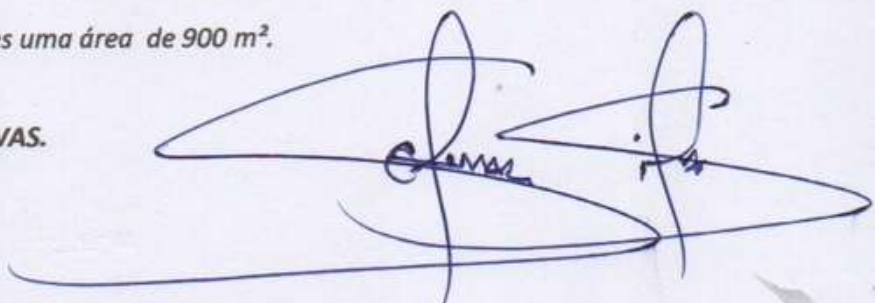
9.0 URBANIZAÇÃO.

- ❖ *Telefone: Existente*
- ❖ *Iluminação publica: Existente*
- ❖ *Água encanada tratada: Existente*
- ❖ *Rede esgoto: existente*
- ❖ *Calçamento e asfalto com meio fio em manutenção.*
- ❖ *Sinais de todas operadoras de telefonia móvel Regular.*

10-ÁREA DO TERRENO-LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Limitando pela frente com a Av. Itacaiúnas, pelo lado direito limita-se com a Rua- Basílio Miguel dos Santos e pelo lado esquerdo limita-se com o lote 4 (quatro) e pelos fundos com quem é de direito, conforme consta nas matriculas dos imóveis avaliados, os mesmos tem uma área cada um de 10,00m de frente por 30,00m nas laterais e nos fundos 10,00mts totalizando os 3 (três) lotes uma área de 900 m².

11- PRINCIPIOS E RESSALVAS.



O presente Laudo obedece criteriosamente os princípios fundamentais a seguir.

- O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-2:2004 da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- O Corretor e Perito Avaliador de Imóveis deste presente Laudo não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida e tampouco obterá vantagem do mesmo.
- Os honorários profissionais deste Laudo de forma alguma estão sujeitos a conclusão do presente Laudo.
- No presente Laudo o Corretor e Perito Avaliador de Imóveis assume como corretas as informações fornecidas pelo SOLICITANTE e por terceiros.

12-VALOR DETERMINANTE DE LOCAÇÃO DE MERCADO DESTE IMÓVEL

VALOR MÁXIMO PARA LOCAÇÃO R\$-26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos reais) ficando o m² a R\$-29,44

VALOR MÉDIO PARA LOCAÇÃO R\$-25.800,00 (vinte cinco mil e oitocentos reais) ficando o m² a R\$-28,66 (vinte e oito reais e sessenta e seis centavos)

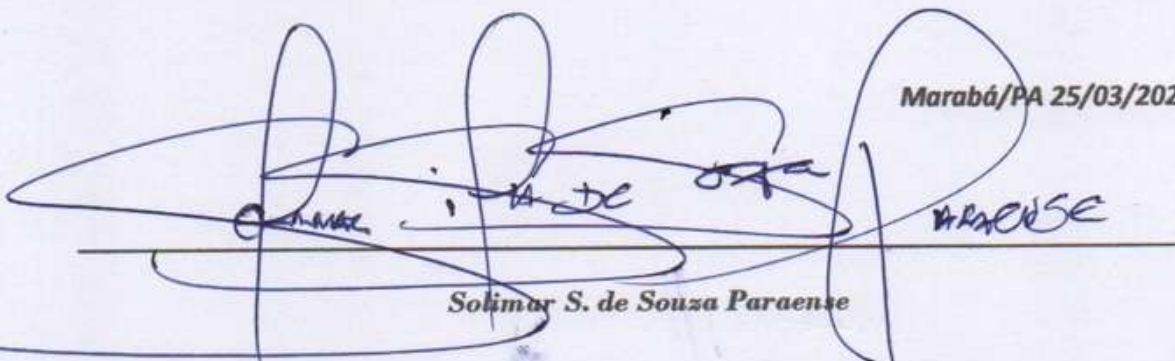
VALOR MINIMO PARA LOCAÇÃO R\$-25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ficando o m² a R\$-27,77 (vinte e sete reais e setenta e sete centavos)

RELATORIO FINAL COM SUAS OBSERVAÇÕES

De posse dos dados levantados no mercado obtive estes valores com base, em valores constantes do município sua localização e benfeitorias no imóvel que qualificaram para obtenção destes valores acima. Os valores expressos acima forma obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares do imóvel, suas características físicas sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, no desenvolvimento deste presente trabalho foi feito uma vistoria in-loco externa e observadas informações importantes.

Nada mais tendo a acrescentar, encerro o presente trabalho com 08 (oito) folhas impressas, sendo que da 1ª (primeira) a 4ª (quarta) folha rubricadas e a 5ª (quinta) assinada e 3 (três) folhas com fotos também rubricadas.

Marabá/PA 25/03/2025


Solimar S. de Souza Paraense

Handwritten signature and date: *[Signature]* 1/14



[Handwritten signature]



Handwritten signature and date: *Shamir 1-14*



Laudo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA-- MARABÁ/PA

FINALIDADE: Fins de Locação.

PROPRIEDADE: JINAELSON SIMÕES DA SILVA

Endereço: Galpão COMERCIAL Localizado no seguinte endereço Av-Itacaiúnas QUADRA-107 LOTES 1(UM) 2(DOIS) 3(TRÊS) bairro Bom Planalto Marabá/PA

DATA: 25 de março de 2025

CONCLUSÃO DE VALORES TIPO DE VALOR

TIPO DE VALOR TOTAL VALOR UNITÁRIO

Valor de Mercado para Locação R\$ 27.500,00 valor do m² R\$-30,55

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade: Imóvel urbano comercial, sendo 01(um)galpão de construção nova .

Data da avaliação: 21 de março de 2025

Data da inspeção: 20 de março de 2025

Objetivo: Determinar o Valor de Mercado para Locação

Metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores se assemelham com o imóvel avaliado.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Topografia da área: Boa - sem declividade, plano com piso usinado.

Área do terreno: 900,00 m²

Área construída: 900,00 m²

Descrição: Terreno plano possui uma ótima acessibilidade com uma boa localização, fácil acesso para a avenida frontal Av. ITACAÍUNAS ficando aos fundos da feira coberta do bairro Laranjeiras que tem sua frente pra Av. Boa Esperança.

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Área com edificação nova e bem construída seguindo as normas técnicas estabelecida com pé direito 6m de altura.

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO PARECER CORRETOR DE IMÓVEIS

Nome: Edenilza Cunha Neve CRECI da 12ª região PA/AP de Nº 5751

Finalizando este parecer apresento imagens do imóvel comercial em questão. Em 02(duas) folhas.



Edenilza Cunha Neve CRECI da 12ª região PA/AP de Nº 5751





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA DA AVALIAÇÃO **24/03/2025**

PREPARADO PARA: **SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA– MARABÁ/PA**

FINALIDADE: **Fins de Locação**

PROPRIEDADE: **JINAELSON SIMÕES DA SILVA**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF/MF **749. 72**, residente e domiciliado em Marabá-PA.

1. Objetivo: Avaliar de forma objetiva o valor de aluguel de um espaço comercial localizado na **AV- ITACAÍUNAS, Nº 107, SENDO OS LOTES 01,02,03**, sendo um galpão comercial urbano.
2. Validade da avaliação: O prazo de até 2 meses é exclusivamente destinado a este fim. Contudo, esclarece-se que o valor pode sofrer variações em razão da valorização ou desvalorização dos imóveis no município, alterações no imóvel, depreciação, entre outros fatores. Em conformidade com o item 10.3 da NBR 14653-1, este parecer técnico segue as condições específicas previamente acordadas entre as partes contratantes e não possui validade para apresentação a terceiros, conforme explicitado neste documento.
3. Caracterização do imóvel avaliado - Caracterização Geral: Imóvel localizado oferece facilidades de circulação e acessibilidade.
4. Metodologia aplicada de acordo com a ABNT NBR 14653 (parte 1, item 8.2) determina-se o método comparativo direto como o método utilizado para identificar o valor do bem, de seus frutos e direitos. Através da identificação dos valores de mercado de bens próximos, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
5. Amostragem: O procedimento utilizado para construção da amostra deste parecer técnico se deu por meio de informações declaradas de forma espontânea e de responsabilidade dos respectivos declarantes, relacionadas neste âmbito da avaliação.
6. Caracterização Geral: Imóvel comercial. GALPÃO COM UMA ÁREA DE 900m² tendo como na data de hoje 26/03/2025 um valor de LOCAÇÃO de R\$ 26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos reais) ficando o m² **R\$ 29,44**. Com 02 folhas de complementação com imagens em anexo.

7. Conclusão

Diante da amostragem e critérios adotados conforme descritos anteriormente, a presente avaliação define o valor de aluguel através de todo exposto e fundamentos na pesquisa imobiliária realizada na região, que o valor comercializado em propriedades nas proximidades em questão se aproxima a R\$ 32,05 por m² de área equivalente, considerando que as amostragens apresentam infraestrutura abrangente, englobando serviços essenciais, a possibilidade de aplicação do percentual de depreciação previsto na normativa regulamentadora que prevê razões como vida útil do imóvel, estado de conservação, variação mercadológica. Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente parecer, que é composto por 4 páginas, assinada ao início e final deste documento pelo suporte técnico especializado e responsável técnico que redigem o mesmo.

Marabá, 26 de Março de 2025



JUSCELINO ALVES DA SILVA
001. 00000000-45

ANEXO



ANEXO



ANEXO



Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 01 Abril 2025, 12:31:42

Status: Assinado

Documento: Avaliação Mercadologica_Av.Itacaiunas_107_LT_01_02_03.Pdf

Número: 541b3abb-5d39-49b8-aaeb-d578e13a4b69

Data da criação: 01 Abril 2025, 12:23:40

Hash do documento original (SHA256): 8fb3dd75e2c9993e7ca9055c6a78c3ee45976e6cc436ebc2721e78055d923da7



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

<p>Assinado  via ZapSign by Truora</p> <p>JUSCELINO ALVES DA SILVA</p> <p>Data e hora da assinatura: 01 Abril 2025, 12:31:42 Token: fdc7c0a8-03a2-4bc0-9bcf-e53e2428a4dd</p>	<p>Assinatura</p>  <p>JUSCELINO ALVES DA SILVA</p>
<p>Pontos de autenticação:</p> <p>Telefone: + 5594992107353 E-mail: contatomastermab@fmail.com</p>	<p>IP: 189.89.15.221 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_3_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.3.1 Mobile/15E148 Safari/604.1</p>

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 541b3abb-5d39-49b8-aaeb-d578e13a4b69, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 541b3abb-5d39-49b8-aaeb-d578e13a4b69. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

2 – DADOS DO LOCADOR

JINAELSON SIMÕES DA SILVA, brasileiro, casado, empreendedor, inscrito no RG sob o nº 4. [REDACTED] 09 SSP-PA e no CPF sob o nº 749. [REDACTED] -72, residente na Rua Boa Vista, Quadra 10, Lote 08, Cidade de Marabá, estado do Pará.

3 – DADOS DO PROPONENTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ, CNPJ Nº 05.853.163/0001-30, com sede na Folha 31, Paço Municipal, Nova Marabá, PA. CEP 68501-535.

4 – CONDIÇÕES

Pelo presente e na melhor forma de direito, para LOCAÇÃO do imóvel acima a seguinte forma e condições.

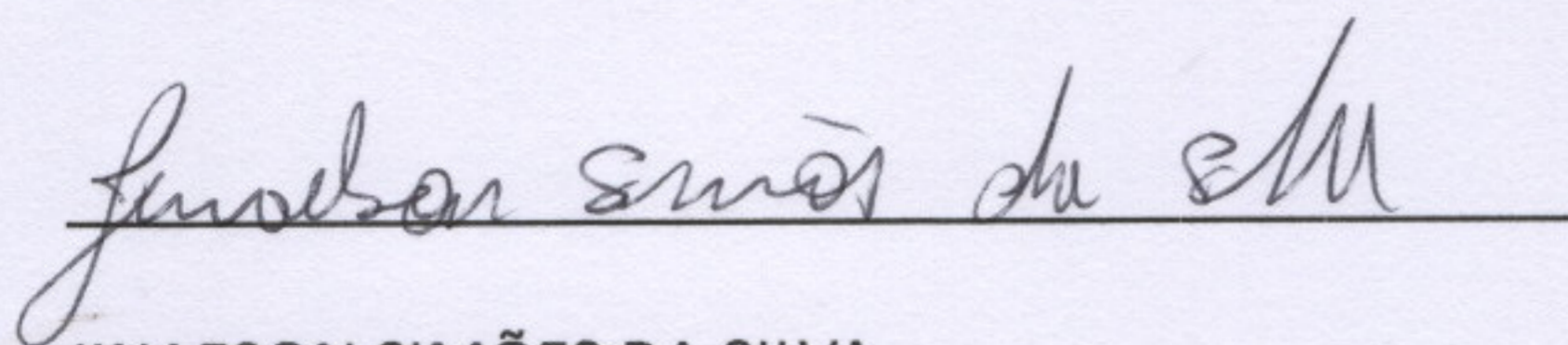
- **Valor de locação mensal: R\$25.000,00** (vinte e cinco mil reais)
- **Valor da locação anual: R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais)
- **Vigência de locação: 02 Anos**
- A presente proposta tem validade de 90(noventa) dias.
- O locatário está ciente que irá pagar todos os valores relacionados ao imóvel, como Aluguel, Água e Luz;
- As taxas (IPTU) e impostos são de responsabilidade do proprietário do imóvel;
- O valor do aluguel, ora contratado, será reajustado a cada 12 (doze) meses, tomando-se como índice para tal reajuste, o IGP-M(Índice Geral de Preços do Mercado), medido pela Fundação Getúlio Vargas, a partir do primeiro dia subsequente ao mês vencido;
- Os pagamentos de aluguel se darão através de depósito em conta em nome do Sr. JINAELSON SIMÕES DA SILVA CPF: 749. [REDACTED] -72

Dados da conta:

Banco: 748 - Banco Cooperativo Sicredi S.A. - Bansicredi

Agência: 0804 Conta: 57522-1

Marabá (PA), 21 de Março de 2025.



JINAELSON SIMÕES DA SILVA

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Matrícula	CNM	Valor Aluguel Mensal
1	IMÓVEL: TERRENO URBANO, fazendo frente com a AVENIDA ITACAIÚNAS, representado pelo Lote 03, Quadra 107, BAIRRO BOM PLANALTO, Zona Urbana da Cidade de MARABÁ-PA, com área total de 300,00 m ² (trezentos metros quadrados) e perímetro de 80,00 m.	M ²	300,00 m ²	65.791	129635.2.006 579179	25.000,00
	IMÓVEL: TERRENO URBANO, fazendo frente com a AVENIDA ITACAIÚNAS, representado pelo Lote 02, Quadra 107, BAIRRO BOM PLANALTO, Zona Urbana da Cidade de MARABÁ-PA, com área total de 300,00 m ² (trezentos metros quadrados) e perímetro de 80,00 m.	M ²	300,00 m ²	65.790	129635.2.006 5790-82	
	IMÓVEL: TERRENO URBANO, fazendo frente com a AVENIDA ITACAIÚNAS, representado pelo Lote 02, Quadra 107, BAIRRO BOM PLANALTO, Zona Urbana da Cidade de MARABÁ-PA, com área total de 300,00 m ² (trezentos metros quadrados) e perímetro de 80,00 m.	M ²	300,00M ²	65.789	129635.2.006 5790-85	

assinatura sem o do sru