



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

nº 004/2025

Grupo Grau de Sigilo Folha

DEPÓSITO DE PATRIMÔNIO - GOIANÉSIA DO PARÁ / PA	Unidade Isolada Construção	Confidencial	1 de 4
---	----------------------------	--------------	--------

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria	UF	Município do Imóvel
INSTITUCIONAL	PA	GOIANÉSIA DO PARÁ
PROPRIETÁRIO (A)	DATA DA VISTORIA	
FRANCISCO WALTER DOS SANTOS LIMA	14/04/2025	
Endereço do Imóvel - Bairro		
AV. PAPAGAIO, N°36 – FLORESTA.		
Latitude	Longitude	
Hemisfério	Graus	Min
-	-	-
Seg	Graus	Min
-	-	-
Datum	CEP	
-	68.639-000	



ÁREA (m²):	Finalidade	Objetivo	Interessado
428,40 m²	LOCAÇÃO	VALOR LOCATIVO MENSAL	PMGP

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes
Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infraestrutura Urbana		
Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública.		
Serviços Públicos e Comunitários		Padrão das Edificações na Região
Coleta de Lixo, Comércio, Educação, Saúde, Segurança.		Normal (c/ aspectos de Baixo Padrão)
Usos Predominantes no Logradouro		Via de Acesso ao Endereço
Residencial e comercial		Local
Região no Contexto Urbano	Influências Valorizantes	Influências Desvalorizantes
Região Central	Sem Destaque	Sem Destaque

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Edificação						
Implantação/Inserção	Vistoria	Data da	Ocupação	Uso	Teto	Cobertura
Pulverizado	Externa e interna	Vistoria	Ocupado	Institucional	Forro em PVC	Cerâmica
	14/04/2025					
Paredes Externas	Fachada Principal	Demais Fachadas	Esquadrias Fachada Principal	Demais Esquadrias		
Alvenaria	Pintura	Pintura	Ferro	Ferro		
Áreas Molhadas	Áreas Secas					
Pisos	Paredes Internas	Pisos				Idade Estimada (Anos)
		Cerâmica				> 10 <= 20
Nº Subsolos	Nº Térreos	Nº Mezanimos	Nº Sobrelojas	Nº Pav Outros	Nº Coberturas	Qtd Pavimentos da Unidade
0	01	0	0	00	Piso 01	01
Locação no Terreno	Vista Panorâmica	Orientação Solar	Vagas de Garagem Definidas	Taxa de Condomínio (R\$)	Fração Ideal	
Unico	Sem Influência	Sem Influência	Total Cobertas	0,00	0,00	0,00
			Total Descobertas	0,00		
			Total	0,00		

Neyva de C. S. Caldas
Arquiteta e Urbanista
CAU A68787-1/PA



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E HABITAÇÃO



Compartimentos	Salões de Lazer	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação
02	0	Normal (c/ aspectos de baixo)	Regular (reparos simples)

Divisão Interna:

01 Salão;
01 Sala.

Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento

Terreno da Unidade					
Área (m²)	Testada (m)	Profundidade	Posição	Cota / Greide	Formato Aproximado
-----	-----	-----	Esquina	Igual ou Acima	Irregular

Inclinação	Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Vocação Principal
Plano	Total	Imóvel no limite frontal	Muro em alvenaria	Comercial

Lados do Terreno

Empreendimento/condomínio			
Nº de Prédios	Total de Unidades	Ocupação do Terreno	Padrão do Empreendimento
-----	-----	-----	-----

Infraestrutura	Estado de Conservação
-----	-----

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA, EM RELAÇÃO AOS PADRÕES ESTABELECIDOS PELA PREFEITURA

Com Base na Vistoria Observamos ou com Base na Situação Paradigma (se For o Caso) Consideramos:

Vícios de Construção Graves	Outros Danos Graves	Estabilidade e Solidez	Condições de Habitabilidade
Aparentemente Não Possui	Aparentemente Não Possui	Aparentemente Possui	Regular/Precisando de reparos

MANIFESTAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE ACEITAÇÃO DO BEM E SOBRE A SUA CONFORMIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO E ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA / ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA PREFEITURA

Com Base nos Subsídios Disponíveis, Resumidos no Presente Laudo, do Ponto de Vista de Engenharia e Arquitetura, no que se Refere a Possibilidade de Aceitação do Imóvel:

Sim, Somos Favoráveis à Aceitação do Imóvel para Locação.

O imóvel tal como considerado para efeito de avaliação: Aparenta Conformidade Com a Documentação


Neyva de C. S. Caldas
Arquiteta e Urbanista
CAU A68787-1/PA



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E HABITAÇÃO



DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida	Nível de Ofertas Verificado no Segmento	Liquidez Inferida para o Imóvel
Aparentemente Recessivo	Aparentemente Médio	Sem Destaque

ESPECIFICAÇÕES

Método	Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
Comparativo de Dados	Grau I	Grau I

RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação	Tipo de Valor Determinado	Data de Referência da Avaliação
Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação	Valor Locativo	14/04/2025

Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$ 3.150,00 (TRÊS MIL, CENTO E CINQUENTA E SEIS REAIS)

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2) 20%:	Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2) 20%:
R\$ 2.520,00	R\$ 3.780,00

SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico	Formação	CAU	CARGO
NEYVA DE CASSIA SANTOS CALDAS	ARQUITETA E URBANISTA	CAU A68787-1/PA	ARQUITETA E URBANISTA

Coragem e fé para trabalhar!

Neyva de C. S. Caldas
Arquiteta e Urbanista
CAU A68787-1/PA

Responsável Técnico:

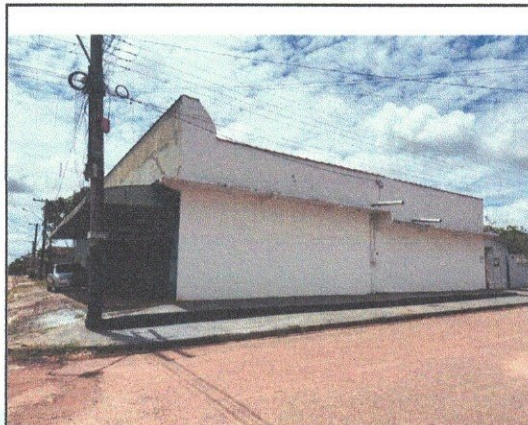
Neyva de Cássia S. Caldas
Arqta. e Urb. CAU A68787-1/PA



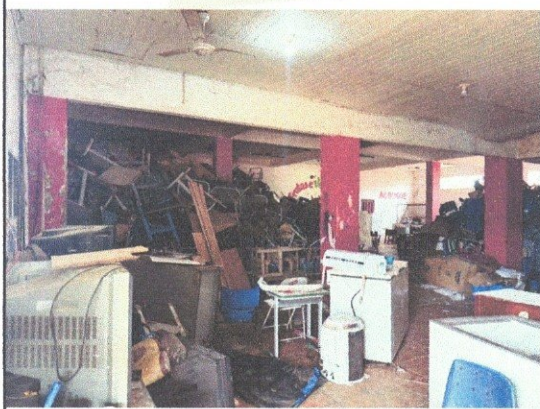
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



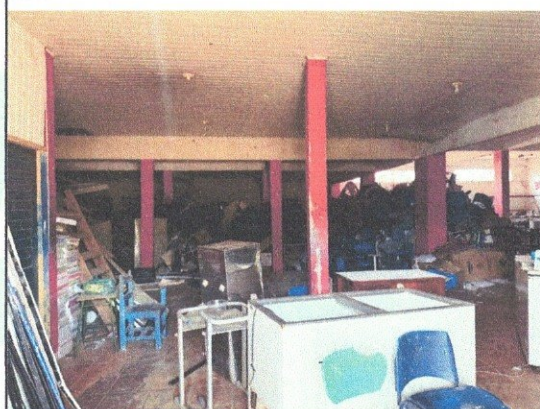
Fachada Principal



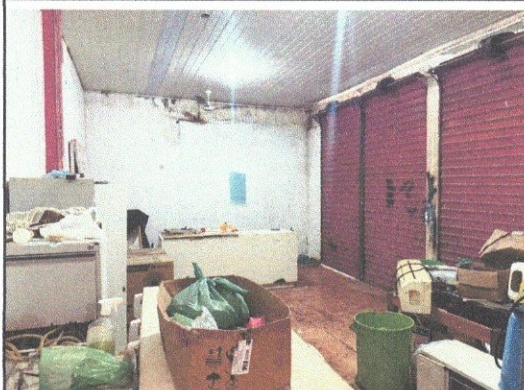
Fachada Lateral



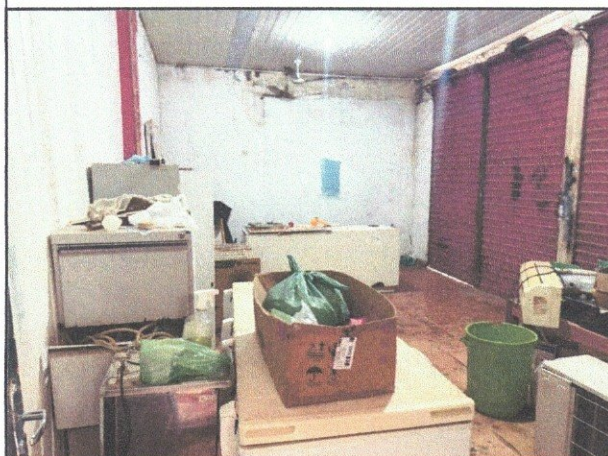
Salão - foto 01



Salão - foto 02



Sala - foto 01



Sala - foto 02



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Agente de Contratação do Município de GOIANÉSIA DO PARÁ, através do(a) SEC. MUN. DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO, consoante autorização do(a) Sr(a). NAGELA QUEIROS DOS SANTOS, na qualidade de ordenador(a) de despesas, vem abrir o presente processo administrativo para LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO DÉPOSITO DO PATRIMÔNIO NO MUNICIPIO DE GOIANÉSIA DO PARÁ.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente Inexigibilidade de Licitação encontra-se fundamentada no art. , da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e suas alterações, conforme diploma legal citado.

Art. 74. É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

O presente processo administrativo tem por objeto suprir as necessidades do Município de GOIANÉSIA DO PARÁ, atendendo à demanda da(o) SEC. MUN. DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO, com fulcro no Art. 74, INCISO V, da Lei n.º 14.133/2021, em obediência ao Princípio da Continuidade do Serviço Público, que por sua vez, viabiliza a contratação em comento, tornando o caso em questão, dentro das exigências requeridas por este dispositivo.

DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Os preços encontram-se compatíveis com a realidade mercadológica, conforme Laudo de Avaliação Imobiliária.

Estado do Pará
GOVERNO MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Goianésia do Pará



Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com FRANCISCO WALTER DOS SANTOS LIMA, no valor de R\$ 37.800,00 (trinta e sete mil, oitocentos reais), levando-se em consideração a proposta ofertada está dentro do valor de mercado, conforme Laudo de Avaliação Imobiliária, conforme documentos acostados aos autos deste processo.

GOIANÉSIA DO PARÁ - PA, 22 de abril de 2025


PAULA D'AVILA DO CARMO MOTA
Comissão de Contratação
Agente de Contratação