



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nº/Ano 01/2025

Grupo

Grau de Sigilo

Folha

CRAS RENASCER - GOIANÉSIA DO PARÁ / PA

Unidade Isolada Construção

Confidencial

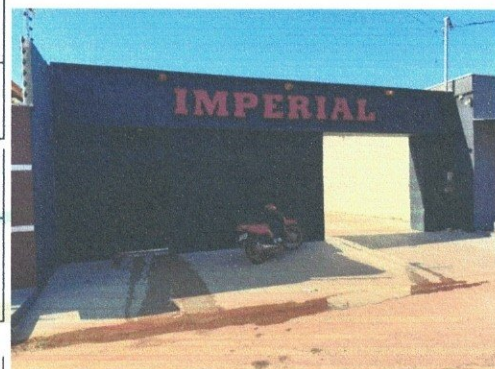
1 de 4

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria	UF	Município do Imóvel
INSTITUCIONAL	PA	GOIANÉSIA DO PARÁ
PROPRIETÁRIA	DATA DA VISTORIA	
ELIZANGELA PEREIRA DA CRUZ	10/06/2025	

Endereço do Imóvel - Bairro
RUA UIRAPURU, S/Nº – FLORESTA

Latitude	Longitude	Datum	CEP
Graus Min Seg	Graus Min Seg		
-	-	-	68.639-000



ÁREA (m²):	Finalidade	Objetivo	Interessado
300,00 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, Rede Bancária, Educação, Saúde, Segurança.	Normal (c/ aspectos de Baixo Padrão)

Usos Predominantes no Logradouro	Via de Acesso ao Endereço
Comercial.	Local

Região no Contexto Urbano	Influências Valorizantes	Influências Desvalorizantes
Região Central	Sem Destaque	Sem Destaque

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Edificação

Implantação/Inserção	Vistoria Externa e interna	Data da Vistoria 10/06/2025	Ocupação	Uso	Teto	Cobertura	
Pulverizado			Ocupado	Institucional	Tesoura	Cerâmica	
Paredes Externas	Fachada Principal	Demais Fachadas	Esquadrias Fachada Principal		Demais Esquadrias		
Alvenaria	Pintura	Pintura	Aço e vidro		Ferro e vidro		
Áreas Molhadas				Áreas Secas		Idade Estimada (Anos)	
Pisos		Paredes Internas		Pisos			
Cerâmica		Azulejo		Cerâmica		> 10 <= 20	
Nº Subsolos	Nº Térreos	Nº Mezanimos	Nº Sobrelojas	Nº Pav Outros	Nº Coberturas	Qtd Pavimentos da Unidade	
0	01	0	0	0	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	Total Descobertas	Total	0,00	0,00

Neyda 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
06	1	Normal (c/ aspectos de baixo)	Regular (reparos simples)

Divisão Interna:

01 Salão;
02 Banheiros;
01 Cozinha/Refeitório no salão;
01 Copa/Cozinha
01 Área garagem aberta.

Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento

Terreno da Unidade

Área (m²)	Testada (m)	Fundos	Posição	Cota / Greide	Formato Aproximado
-----	-----	-----	Centro de quadra	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



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	10/05/2025

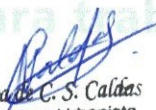
Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$ 5.320,00 (CINCO MIL, TREZENTOS E VINTE REAIS)

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2) 10%:	Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2) 10%:
R\$ 4.788,00	R\$ 5.852,00

SIGNATÁRIOS

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

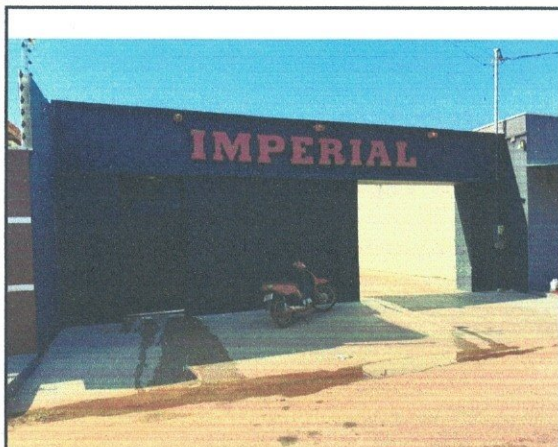

Neyva de C. S. Caldas
Arquiteta e Urbanista
CAU A68787-1/PA

Responsável Técnico:

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



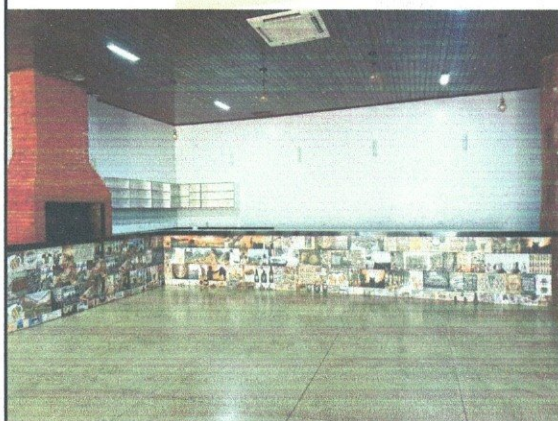
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada Principal



Fachada Secundária



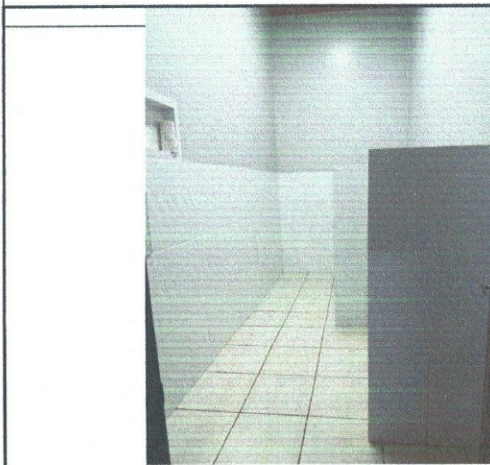
Cozinha/Refeitório



Copa/Cozinha



Salão



Banheiro

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



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Agente de Contratação do Município de GOIANÉSIA DO PARÁ, através do(a) SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, consoante autorização do(a) Sr(a). ELIANE MELO SILVA, na qualidade de ordenador(a) de despesas, vem abrir o presente processo administrativo para Locação de imóvel destinado as atividades do CRAS..

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente Inexigibilidade de Licitação encontra-se fundamentada no art. 74, inciso V, 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) SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, 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

A escolha da(s) proposta(s) mais vantajosa(s), foi(ram) decorrente de base na avaliação prévia e laudo técnico de vistoria, o que nos permite inferir que os preços encontram-se compatível com a realidade mercadológica.

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com ELIZANGELA PEREIRA