

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS-SEURB

JUSTIFICATIVA

Processo Administrativo 166/2023

Objeto: Locação de imóvel para abrigar a nova sede da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos – SEURB.

1. A Justificativa para a Contratação:

O prédio que abriga O Departamento de Limpeza Pública – DLP, diretoria vinculada a esta Secretaria de Serviços Urbanos de Ananindeua precisará ser remanejada para outra localidade, haja vista que o local que ela se encontra no presente receberá uma obra para construção do “Parque Maguari”, sendo necessário que toda a área seja desocupada. Desta forma, e, em atendimento à determinação exarada pelo Gabinete da PMA, através do Ofício Interno/Memorando 10.368/2022, faz-se necessária a locação de imóvel para abrigar a nova sede da SEURB E DLP.

2. A Justificativa Para a Escolha do Fornecedor/Locador:

Considerando as necessidades específicas e características das atividades e serviços desenvolvidos e oferecidos pela Secretaria Municipal de Serviços Urbanos - SEURB, demandando um espaço que atenda não apenas as atividades administrativas desta SEURB como também as atividades operacionais da DLP que possui uma frota de máquinas como: caçambas, retroescavadeiras entre outras que necessitam de um espaço amplo que possa sediar a sede da SEURB, da DLP no mesmo espaço físico.

Desta forma, deu-se a escolha pelo imóvel, objeto da presente contratação, situado à Rua Cláudio Saunders, nº 10147, Bairro: Maguari – CEP: 67.000-00, neste município de Ananindeua, Estado do Pará, conforme a planta baixa em anexo, mostra-se equivalente a suprir as necessidades desta Secretaria.

3. A Justificativa do Preço:

O imóvel, objeto da contratação em tela, foi avaliado por profissional habilitado, através da Secretaria Municipal de Saneamento e Infraestrutura, órgão da Administração Pública Municipal, resultando no laudo de Avaliação de Estimativa de Valor de Aluguél, em anexo, o qual descreve detalhadamente as características do imóvel, justificando e demonstrando que o valor contratado está em consonância com os valores praticados no mercado.

Assume, com base no Parecer da Assessoria Jurídica nº. 01/2023 e demais documentos constantes no Administrativo 166/2023, pois, a responsabilidade quanto às informações prestadas e documentos que instruem o processo de contratação, firmando o presente termo de

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS-SEURB

responsabilidade, de livre e espontânea vontade, na presença da autoridade superior a quem relatou as diligências realizadas e que atesta, abaixo, o conhecimento delas.

Adriana Emília de Rezende Cardoso

Adriana Emília de Rezende Cardoso
Secretária Municipal de Serviços Urbanos –SEURB

MANOEL
PALHETA
FERNANDES:38
148625204

Assinado de forma digital
por MANOEL PALHETA
FERNANDES:3814862520
4
Dados: 2023.02.09
10:51:20 -03'00'



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Gabinete do Prefeito

OFÍCIO 0285/2022/GP/PMA

Ananindeua-Pa, 26 de maio de 2022.

À Senhora,

ADRIANA EMÍLIA DE REZENDE CARDOSO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS

Av. Dom Vicente Zico – Cidade Nova, Ananindeua/PA.

Senhora Secretária,

A Prefeitura Municipal de Ananindeua através da SESAN realiza no próximo dia 01/06/2022 o certame licitatório das obras de infraestrutura do Parque Maguari. Tal obra, vai impactar toda a área que hoje é ocupada por esta secretaria municipal e DLP, sendo necessário, no prazo de 120(cento e vinte dias) a saída em definitivo do espaço hoje ocupado.

Informamos que este gabinete já iniciou buscas por um ambiente adequando que comporte as necessidades da secretaria.

Atenciosamente,

HUGO FERNANDO DE SOUZA ATAYDE

Chefe de Gabinete do Prefeito



NOTÍCIAS

Parque Cultural Vila Maguari: Da antiguidade à contemporaneidade

24/05/2021 17h42

Por Ana Paula Serrão (PREFEITURA)



Ananindeua vai ganhar um espaço público nunca antes visto na cidade. Nos primeiros dias da sua gestão, o prefeito Dr. Daniel Santos se reuniu com o secretário Paulo Macedo, engenheiros e os projetistas, da Secretaria Municipal de Saneamento e Infraestrutura (Sesan) para saber quais eram as obras que tinham na cidade e falar também sobre as novas ideias. Foi dessa conversa que surgiu a proposta de criar um espaço moderno, valorizando o município e inovador.

O projeto do Parque Cultural Villa Maguari foi planejado com o que pode a de mais contemporâneo e terá uma área de intervenção de aproximadamente 35.000 m². O complexo congrega diversos aspectos, entre eles: restaurante, cafeteria, centro de exposição de arte, biblioteca pública, Olho d'água, trilha, totem luminoso, área de contemplação, com espaço com bancos e espreguiçadeira), tirolesa, monumento referente ao curtume, balançodrome para cadeirantes, banheiros, estacionamento, letreiro, além de manter a caixa d'água original que vai transformar como se fosse uma cascata, ponte com espelho d'água e dentre outras melhorias.

O parque vai ser construído onde hoje funcionam as secretarias de Meio Ambiente e de Segurança Pública e será todo cercado, terá segurança 24h, além de ter horário de visitação. O objetivo da gestão   entregar o espaço no final de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

SECRETARIA DE SANEAMENTO E INFRAESTRUTURA

AVALIAÇÃO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL

01 – INTRODUÇÃO

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Imóvel situado na Rua Bom Sossego , esquina com Avenida Cláudio Sanders, bairro: Centro.

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Necessidade de Galpão para SEURB/DLP.

PROPRIETÁRIO: Marcio dos Anjos Rosa.

02 – DOCUMENTAÇÃO

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objetivo deste trabalho.

O levantamento avaliativo deveu-se apenas a localização, as dimensões e as condições físicas do imóvel

03 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

O aluguel do imóvel foi avaliado pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício das suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringindo aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre.

04 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Bairro: Centro

Rua: Rua Bom Sossego , esquina com Avenida Cláudio Sanders.

Densidade de Ocupação: Médio

Padrão Econômico: Médio

Categoria de Uso: Institucional

Valorização Imobiliária: Em valorização

Acessibilidade: Boa

Intensidade de Tráfego: Médio

05 – EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

QUANTO AO ACESSO:

- Normal para veículos

QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO:

- Normal

QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS
BÁSICOS - ACUMULATIVOS

- Rede de água – Existente
- Coleta de lixo – Existente
- Energia Elétrica – Existente
- Arborização – Existente
- Pavimentação – Asfalto
- Iluminação Pública – Existente
- Rede telefônica – Existente

06 – ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

COMÉRCIO

- Até 100 Metros

ESCOLA

- Até 100 Metros

RECREAÇÃO E LAZER

- Até 100 Metros

TRANSPORTE

- Até 100 metros

07 – DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Galpão, com um pavimento com 2.750,54 m².

O imóvel é construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, fundações superficiais e diretas sobre o solo, estrutura de concreto armado (pilares, vigas e laje), paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocadas, com pintura em pva, acrílica e esmalte, pisos revestidos em lajota cerâmica, revestimentos cerâmicos nas paredes dos banheiros, forro PVC, portas em madeira, e janelas em vidro temperado, cobertura formada em telhas cerâmicas, estrutura de madeira, instalações elétricas, instalações hidráulicas alimentação local, distribuição em tubos pvc, louças e acessórios em bom estado de conservação.

Tipo de superfície – seca

Topografia – plana

Frente – ao nível da rua interna

08 – VALOR UNITÁRIO DA LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área de tratamento por fatores, inclusive os de mercado, obteve-se o seguinte intervalo para o valor unitário básico:

Unitário Básico : R\$ 107,27 / m² / mês

09 – VALOR DA LOCAÇÃO

O valor locativo total do imóvel sob estudo corresponde ao produto do valor unitário pelo peso de rendimento de cada área útil dos pavimentos.

Considerando-se todos esses fatores podemos determinar como estimativa para o valor do aluguel a seguinte variação:

Valor Estimado da Locação Mensal:

R\$ 87.616,21.

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este Laudo de Avaliação é apresentado em 02 (duas) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor

PARECER FINAL

Apresentamos nossa conclusão final, baseado no estudo constante de tabelas e amostras que resultaram neste laudo.

O valor total encontrado para contratar como aluguel mensal está dentro do valor sugerido de **R\$ 87.616,21.**

Ananindeua, 05 de maio de 2022



Eng^o. Marcelo Gomes da Silva
CREA/PA 150551421-5

Marcelo Gomes da Silva
Civil e Seg. do Trab. SESAN/PMA
PA 16.047 D/PA

AVALIAÇÃO

Utilizado o Método Reprodução de Custo/Reposição, **NBR 14653- 1:2001; NBR-14653-2:2004; NBR- 12.721/92 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.**

Cálculo da Depreciação (D): Tabela de ROSS-HEIDECKE: Combina o estado de conservação da edificação, com idade em percentual da vida útil provável: Idade aparente/Vida útil estimada:

Valor de venda: “Fator de comercialização” ou “Vantagem da coisa feita”: Padrão alto, sem elevador: 1,20.

O valor unitário do imóvel avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E IDADE – Fec, para levar em conta a depreciação;

$$VI = X1 \times Y1 \times Fec \times Vv$$

Onde: VI = é o valor do imóvel

$$X1 = \text{Área construída (m}^2\text{)} = 2.750,54 \text{ m}^2$$

$$Y1 = \text{Custo, preço (R\$/m}^2\text{) comercial} - \text{R\$ 2.722,58 (CUB/M}^2\text{ -R1- MAI/22)}$$

Fec = Depreciação (estado de conservação e idade)

Vv = Valor de venda (20%)

Adotando-se as fórmulas seguintes para o cálculo do valor do imóvel temos:

$$VI = X1 \times Y1 \times Fec \times Vv$$

$$VI = 2.750,54 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 2.722,58} \times 0,875 \times 1,2$$

$$VI = \text{R\$ 8.761.621,28}$$

CONCLUSÃO:

Valor do laudo é sugestivo e o aluguel deverá corresponder ao percentual máximo de 1% sobre o valor do imóvel.



Eng^o Marcelo Gomes da Silva
CREA/PA 150551421-5

Marcelo Gomes da Silva
Civil e Seg. do Trab. SESANPMA
CRA: 16.047 DIPA

Relatório fotográfico galpão maguari

ENDEREÇO: R. bom sossego, esquina com Av. Claudio Sanders

ÁREA DO TERRENO: 10.940,00 m²

ÁREA DA EDIFICAÇÃO: 3.712,55 m²

ÁREA DE ESTACIONAMENTO: 3.024,00m²

Relatório fotográfico



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA LATERAL



ESTACIONAMENTO



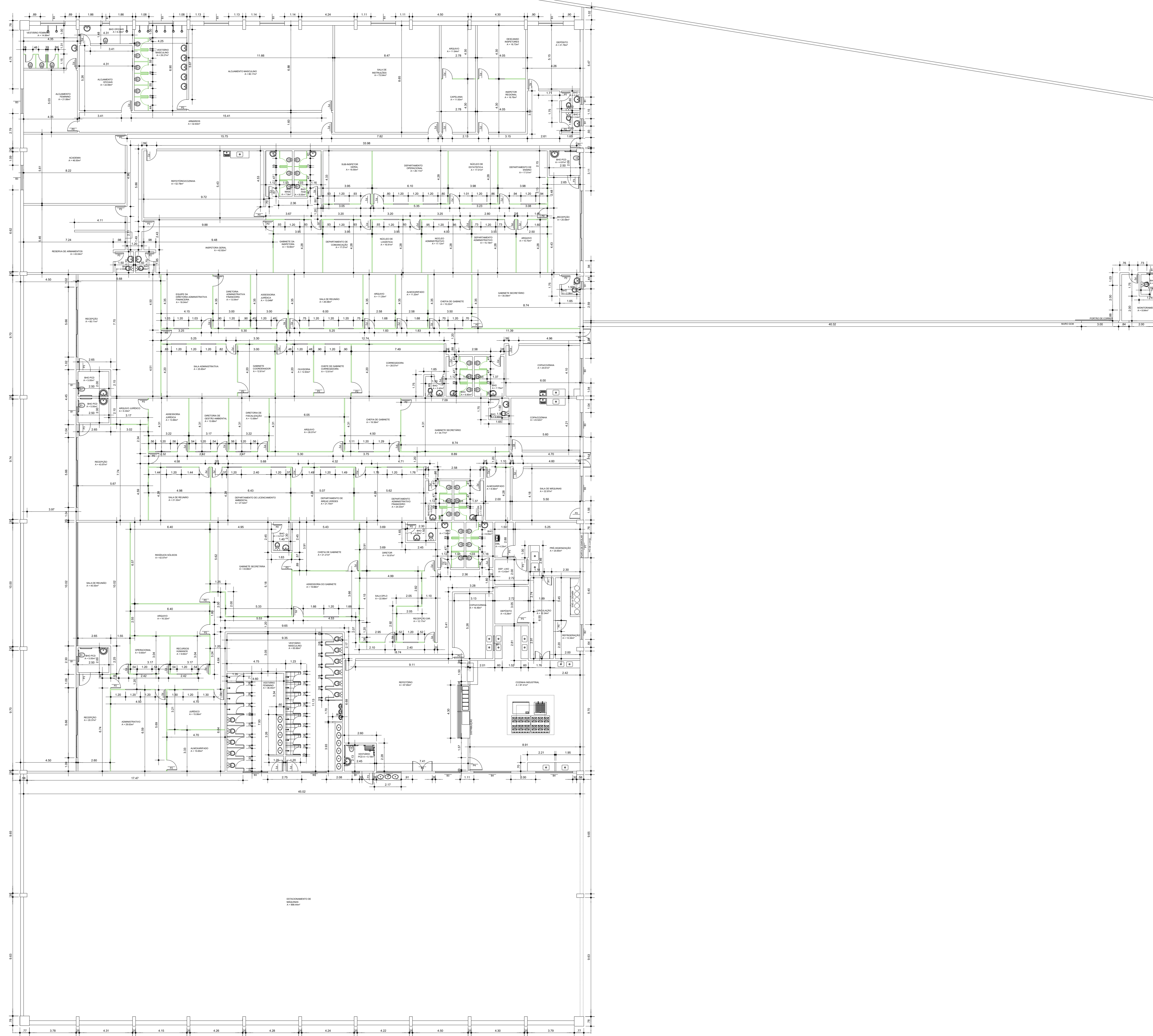
GALPÃO (INTERIOR 01)



GALPÃO (INTERIOR 02)



GALPÃO (INTERIOR 03)



PLANTA BAIXA SECRETARIAS
ESC-1125

PORTAS	BALANÇINS	VIDRO NAS DIVISÓRIAS
P1 - 80 x 2.10	B1 - 60 x 60	1,20 x 1,00
P2 - 80 x 2.10	B2 - 1,20 x 60	1,00
P3 - 90 x 2.10	B3 - 2,00 x 60	
P4 - 1,0 x 2.10	B4 - 3,00 x 60	
P5 - 1,00 x 2,40	B5 - 8,30 x 60	
P6 - 1,20 x 2.10		

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA SECRETARIA DE SANEAMENTO E INFRA-ESTRUTURA		02-06
SECRETARIAS E GUARDA CIVIL MUNICIPAL NOVA SEDE DA SEURB, SEMA, SEZOS, SEM E DUP AVENIDA CLAUDIO SANDRES 24		
DATA: JUNHO/2022 ESC: INDICADA RESP. TÉCNICO: ESP. PROJETOS	CONTEUDO: PLANTA BAIXA	02-06