APURAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: art. 35 ao 38, do Decreto Municipal nº 01/2025;

OBJETO: Locação de imóvel, localizado na Praça da Matriz, nº 170, Centro, Graccho Cardoso, SE, para funcionamento operacional da Secretaria Municipal de Ação Social e Cidadania;

CARACTERIZAÇÃO DAS FONTES CONSULTADAS: proposta do interessado;

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 01/2025. 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	INTERESSADO	PROPONENTE	IMÓVEL	VALOR MÊS (R$)	LAUDO DE AVALIAÇÃO (R$)

1	Fundo Municipal de Assistência Social de Graccho Cardoso/SE	José Joaquim dos Santos	Imóvel, localizado na Praça da Matriz, nº 170, Centro, Graccho Cardoso, SE	1.500,00	1.500,00

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.

Graccho Cardoso/SE, 17 de janeiro de 2025.

GECILANE DOS SANTOS
CPF: 031.XXX.XXX-50