

JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Objeto: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL URBANO PARA INSTALAÇÃO DO DEPARTAMENTO DE URBANISMO E GARAGEM NO MUNICÍPIO DE TUCURUI – PARÁ.

A prefeitura municipal de Tucuruí é a responsável pela instalação das Secretarias Municipais. Entretanto não tendo espaço físico para as instalações de todas as secretarias, há necessidade de locação de imóveis para instalação de algumas. O Departamento Urbanismo necessita de espaço físico adequado para a condução de suas atividades e funcionamento da garagem das máquinas do departamento.

Importante esclarecer que atualmente estamos em período de enfrentamento ao coronavírus, conforme o Decreto Municipal nº 012/2020, não obstante, justificamos a necessidade da locação, visto que o imóvel a ser locado será utilizado para o funcionamento do Departamento de Urbanismo e também como Garagem para armazenar as máquinas, equipamentos e veículos utilizados pelo citado departamento, para assegurar a execução dos seguintes serviços e atividades, que de acordo com o Decreto Presidencial nº 10.282, de 06 de fevereiro de 2020, são considerados como serviços e atividades essenciais:

Serviços públicos e atividades essenciais

Art. 3º As medidas previstas na Lei nº 13.979, de 2020, deverão resguardar o exercício e o funcionamento dos serviços públicos e atividades essenciais a que se refere o § 1º. § 1º São serviços públicos e atividades essenciais aqueles indispensáveis ao atendimento das necessidades inadiáveis da comunidade, assim considerados aqueles que, se não atendidos, colocam em perigo a sobrevivência, a saúde ou a segurança da população, tais como:

(...)

IV - atividades de defesa nacional e de defesa civil;

(...)

IX - captação e tratamento de esgoto e lixo;

(...)

XI - iluminação pública;

(...)

VIII - captação, tratamento e distribuição de água;

Portanto, a contratação para fins de locação busca manter o funcionamento do departamento de urbanismo e a sua garagem de máquinas, equipamentos e

veículos. O imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades, devido as suas dimensões e suas divisões internas como: áreas adequadas para abrigar temporariamente as máquinas, equipamentos e veículos.

Os serviços e atividade essenciais mencionados acima, não poderão sofrer descontinuidade, sob o risco de colocar o serviço público em uma situação caótica e ainda mais agravada em razão da situação de enfrentamento ao COVID-19. O Departamento de Urbanismo atualmente não dispõe de instrumentos hábeis a respaldar a não prestação dos serviços no município. Logo, indiscutivelmente o objeto a ser locado trata-se de serviço imprescindível ao regular funcionamento do Órgão, notadamente quanto ao pronto atendimento à população.

Tucuruí-PA, 15 de abril de 2020.


Diego Armando Bustamante
Secretário Municipal de Obras, Serviços Urbanos e Habitação.
Engenheiro Civil – CREA 1511811064
Portaria nº 054/2019 – GP



Imobiliária Tucuruí

Administração, compra, venda e locação
de imóveis em Tucuruí e Região

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (APTAM) PARA
LOCAÇÃO.**

01- Interessado

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ/PA

Endereço: TRAVESSA RAIMUNDO RIBEIRO DE SOUZA, N.º 01, CENTRO –
TUCURUÍ/PA.

02- Proprietário

Nome ANTÔNIO JAMES VIEIRA DE ALMEIDA.

Endereço: NÃO INFORMADO.

03- Objetivo

Objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel (terreno, construção), situado no Município de Tucuruí/PA, localizado na Rodovia PA-156, Km 01, Bairro Jardim Colorado na cidade de Tucuruí/PA, para fins de locação.

04- Descrições do imóvel

O imóvel avaliado é um terreno urbano com edificação, localizado na Rodovia PA-156, Km 01, Bairro Jardim Colorado na cidade de Tucuruí/PA, com área de: 7.440,00m² (sete mil, quatrocentos e quarenta metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: limitando-se pela **frente**: com a Rodovia PA-156 (transcarnetá), **lateral direita**: José Gibson Pinheiro e Nelson Cerezin, **fundos**: com Guerino Libério dos Santos e **lateral esquerda**: com Ernandes Coutinho da Silva e Roseley Cássia Nogueira Rios.

Imóvel todo murado em funcionamento e em perfeitas instalações.

O zoneamento local é classificado como tipo B, imóvel caracterizado como padrão bom.

05- Método Avaliatório

A metodologia aplicada é a do Método Comparativo, prevista no item 8 da **ABNT NBR 14.653-2 – NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS.**

06- Nível de Precisão



Imobiliária Tucuruí

Administração, compra, venda e locação
de imóveis em Tucuruí e Região

O nível de precisão adotado na presente avaliação é o **Normal**, respaldado NA **ABNT NBR 14.653-2 – NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS**.

07- Pesquisa de Valores

Procedeu-se levantamentos relativos à coleta de informações de imóveis em oferta ou transacionados em região próxima ao imóvel avaliando, porém, como não existe um mercado imobiliário, nem um jornal local de circulação que forneçam dados que sirvam de parâmetros para pesquisa, devido a isto, não se pode Ter um parâmetro comparativo material, de valores para compra, venda e locação.

Usou-se como base, a oscilação da especulação do mercado de locação de imóveis na região do imóvel avaliado. Portanto os valores usados nesta avaliação é uma média da maior e menor intensidade de valores de imóveis comercializados na a proximidade do imóvel avaliado

08- IMÓVEL AVALIADO



09- Valor do Imóvel para locação

A partir dos valores comparativos, teremos os seguintes valores para locação do imóvel;

Valor Mínimo: R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais)

Valor Máximo: R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais)

09- Conclusão



Imobiliária Tucuruí

Administração, compra, venda e locação
de imóveis em Tucuruí e Região

Com base nos valores apurados, e ainda, em função do atributo que confere ao profissional (Corretor de Imóveis), a escolha de qualquer valor situado dentro do intervalo limitado pelos valores mínimos e máximos, concluímos que:

O valor do imóvel (terreno, construção) para locação, seja de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

Tucuruí/PA, 06 de março de 2020.


**PAULO SÉRGIO FONTELES CRUZ
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/PA 2934**