



PARECER TÉCNICO

SINARA ALVES DOS SANTOS CRUZ, RG 1376193671 SSP/BA e CPF: 043.111.655-52 no uso de suas atribuições; e instado a emitir parecer técnico sobre a possibilidade e legalidade da contratação direta da Sr.^a **DECIO CAITANO SILVA**, para PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA JOÃO BATISTA, Nº 79, CENTRO, DE PROPRIEDADE DO LOCADOR, CONFORME INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 01.02.176.0085.001, PARA IMEDIATA INSTALAÇÃO DA SEDE DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CREAS DE BURITIRAMA-BA, pelo valor global de R\$ 14.400,00 (Quatorze mil e quatrocentos reais) pelo período de 12 (doze) meses, após compulsar os autos, verifiquei que consta no processo:

O OBJETO: Contratação de pessoa física para PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA JOÃO BATISTA, Nº 79, CENTRO, DE PROPRIEDADE DO LOCADOR, CONFORME INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 01.02.176.0085.001, PARA IMEDIATA INSTALAÇÃO DA SEDE DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CREAS DE BURITIRAMA-BA.

O OBJETIVO/DEMANDA: Atender a demanda da SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, possibilitando proteção social e a garantia dos direitos de indivíduos e famílias em situações de risco ou que vivenciaram violações de direitos.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO: De conformidade com o contido no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, e tendo em vista a necessidade desta Locação, visando ser elaborado nos termos legais o referido processo, ressaltando que o imóvel em questão, localizado na Rua João Batista, nº 79, Centro, foi avaliado pelo Engenheiro Civil José Melquíades Moitinho – CREA/BA 0507020430, que com fundamento na Lei nº. 5.194 de 1966, que regula a



função desses profissionais e autoriza a atuação como avaliadores, onde foi executada perícia objetivando estabelecer o preço de mercado para locação. Esta vistoria ocorreu no dia 21 de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco, relatando que o imóvel é edificado com pavimento comercial, com construção nova, de conformação retangular. O terreno possui área total de 126 metros quadrados, com área construída total de 126 metros quadrados, contendo os seguintes cômodos: 4 quartos, 1 sala, 2 banheiros, 1 área de serviço, 1 cozinha, quintal e garagem e com os seguintes acabamentos: piso em cerâmica, massa fina, com cobertura forrada.

Constatou-se então, que se trata de uma construção em boas condições de uso no que se refere ao aspecto físico dos elementos construtivos, não havendo nenhum risco aparente quanto à sua estabilidade, concluiu-se que o imóvel objeto da vistoria oferece condições para receber a instalação do CREAS.

Destacamos ainda, que se trata de uma construção em boas condições de uso no que se refere ao aspecto físico dos elementos construtivos, não havendo nenhum risco aparente quanto à sua estabilidade, onde preço pactuado é aceito por ambas as partes, por se encontrar dentro do valor de mercado, com o valor de R\$ 1.200,00 (Mil e duzentos reais) mensais, neste processo administrativo, sendo inferior ao valor avaliado, valor de mercado de R\$ 1.190,32 (Mil cento e noventa reais e trinta e dois centavos), havendo assim, vantagem para a Administração, conforme se destaca:

Que se chegou ao preço médio conforme demonstrado na avaliação de aluguel por comparação direta com tratamento por fatores, anexo a este, onde:

Imóvel	R\$ / m ²	R\$ / m ² homog.
1	9,52	9,52
2	9,68	9,68
3	9,14	9,14

O avaliador utilizou o Campo de arbítrio: de R\$9,08 a R\$9,82. Como não há valores dentro do campo de arbítrio, foi sugerido utilizar a média das amostras como valor unitário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA
ESTADO DA BAHIA
Secretaria Municipal de Assistência Social
CNPJ: 17.328.278/0001-95 – Tel. 77 99855-0939
Rua São Gonçalo, nº86, Centro, Buritirama / BA,
CEP 47.120-000



Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$ 9,45

000047

Valor da Locação Mensal: R\$ 9,45 * 126 = R\$ 1.190,32

A proposta apresentada pelo pretendo locador é no valor de R\$ 1.200,00 (Mil e duzentos reais) mensal, valor este aproximado do determinado na avaliação por comparação direta com tratamento de fatores.

Logo, o preço auferido buscou precipuamente o equilíbrio econômico financeiro entre o locatário e administração pública, para que a aplicação demasiada de um ou de outro não venha a prejudicar os interesses dos contratantes. Ou seja, o valor do aluguel não poderá ser discrepante maior às avaliações mercadológicas, nem tão pouco poderá haver enriquecimento ilícito por parte do poder público pagando aluguéis muito baixo dos valores apontados nos laudos.

Vale mencionar que o valor do aluguel além de ser baseado nos laudos de avaliação prévia do mercado, foi sopesado de comum acordo com esta administração. Além de que, o imóvel está adaptado para as necessidades específicas do programa desenvolvido em suas instalações, o que pelo interesse público, faz essa administração anuir com o valor proposto pelo locador, em que pese não ter nas mediações do imóvel em comento, outro de mesma qualidade.

SINGULARIDADE DO IMÓVEL E RAZÃO DA ESCOLHA: Tendo em vista que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizadas pelo CREAS, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que ele apresenta características singulares capaz de atender as necessidades da presente secretaria, em virtude de suas disposições, espaços e principalmente devido a sua localização próxima a mercados, agências bancárias e instituições públicas e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA
ESTADO DA BAHIA
Secretaria Municipal de Assistência Social
CNPJ: 17.328.278/0001-95 – Tel. 77 99855-0939
Rua São Gonçalo, nº86, Centro, Buritirama / BA,
CEP 47.120-000



000048

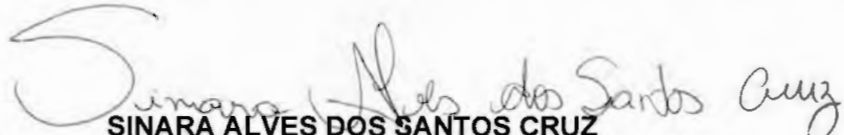
HABILITAÇÃO / QUALIFICAÇÃO MINIMA: O pretenso locador apresentou os documentos que comprovam que preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínimas, qual sejam:

1. Matrícula do Imóvel (IPTU, Escritura)
2. Cópia de RG e CPF
3. Comprovante de Residência
4. Comprovante de Situação Cadastral no CPF
5. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União
6. Certidão Negativa da Fazenda Estadual
7. Certidão Negativa da Fazenda Municipal
8. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas
9. E Conta Bancária do Locador (a).

Diante o exposto, entendo estar presente os requisitos para que a contratação ocorra de forma direta, com fundamento no art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021.

Na esperança de ter respondido o solicitado, aproveito a oportunidade para externar protestos de estima e consideração.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - BA, 06 de março de 2025.


SINARA ALVES DOS SANTOS CRUZ
COORDENADORA DA ADMINISTRAÇÃO GERAL DO SUAS
Portaria 123/2025