



## PROPOSTA ALUGUEL DE IMÓVEL

### Especificação da proposta:

Aluguel de Imóvel / Predio para Secretaria Municipal de Saúde( Diretoria de Vigilância em Saúde) , End. Tv. Da Fonte – Amapá, Marabá – PA, CEP 68502-62 e CNPJ Nº 18.478.187/0001-07.

Obs.: O Prédio será para alocação à DIRETORIA DE VIGILANCIA EM SAÚDE(Vigilância Sanitária, Vigilância Epidemiológica, Vigilância em Saúde do trabalhador e Imunização (Rede frios), no endereço AV VP 08 Fl. 32 Qd. 19 Lt. Especial 02 Sala 102, BAIRRO – Nova Marabá MEDINDO 464,67M<sup>2</sup>.

Distribuidos em 14 salas, Banheiros masculino e feminino, Banheiro PCD, espaço para instalação de camara frias aprox 30 m<sup>2</sup>, espaço para acomodação de gerador e estacionamento privativo para 06 carros.

Valor da Proposta de Aluguel Mensal **R\$ 30.000,00** (trinta mil reais).

Proposta válida por 30 dias.

JF Construtora e Empreendimentos LTDA

Fone/ whatsapp: 94-33218989 e 94-991390752 (Diego)

e-mail: [jfconstrutora.empreendimentos@gmail.com](mailto:jfconstrutora.empreendimentos@gmail.com)

Folha 31 Quadra 02 Lote 05 – Sala G – Nova Marabá

Marabá – PA CEP:68.507-670

J F CONSTRUTORA E  
EMPREENDEMENTOS  
LTDA:34049145000107

Assinado de forma digital por J F  
CONSTRUTORA E EMPREENDEMENTOS  
LTDA:34049145000107  
Dados: 2026.03.16 10:23:17 -03'00'

# PROPOSTA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL TIPO COMERCIAL

## Prezados Senhores

Conforme solicitações, apresento-lhes a proposta de locação de imóvel comercial, Prédio para a secretaria da saúde, end. TV da Fonte – Amapá – Marabá, CEP: 68502-62 e CNPJ: 18.478.187/0001-07.

Obs: O Prédio será para locação à DIRETORIA DE VIGILÂNCIA DA SAÚDE(Vigilância Sanitária, Vigilância Epidemiológica, VISAT e Imunização, no endereço, Av. VP8 Folha 32 Quadra 19 lote esp. 02 Sala 102, Bairro Nova Marabá, Marabá -Pa.

### **Valor da Locação.**

Valor de R\$ 32.000,00 ( Trinta e dois mil reais) mensais.


### **Características do imóvel.**

Um imóvel com área total de 464,67 m<sup>2</sup> construído, com as seguintes descrições:

1. medindo 492<sup>2</sup> de área construída, contendo: 14 salas, 1 banheiro coletivo feminino e masculino, banheiro PCD hall de entrada e copa, area para acomodação de gerador e instalação de camarã fria.

proposta válida por 30 dias.

**Marabá, 11 de Fevereiro de 2026**

Documento assinado digitalmente  
 JAYANNE REIS MUNALDE  
Data: 11/02/2026 14:48:45-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

**Jayne Reis Munalde.**  
**CRECI-PA 12.799F**

## TERMO DE VISTORIA DO IMÓVEL

### 1. Identificação do Imóvel

- **Endereço:** Av Vp-08, Folha 32 Quadra 19, Lote especial 02, sala 102, Bairro Nova Marabá, Marabá - PA
- **Finalidade:** Locação para abrigar a Diretoria de Vigilância em Saúde- DVS, Coordenação de Vigilância Sanitária- DIVISA, Coordenação de Vigilância Epidemiológica - DVE, Coordenação de Vigilância em Saúde do Trabalhador - VISAT, Centro de Informações Estratégicas em Vigilância em Saúde – CIEVES e Coordenação de Imunização/Rede Frios .
- **Estrutura:** O imóvel possui layout funcional e espaços que podem ser utilizados conforme o planejamento da secretaria, totalizando 464,67 m<sup>2</sup> em piso térreo sendo eles:
  - a) Recepção ampla e climatizável;
  - b) 15 salas administrativas, ideais para diversas estações de trabalho e setores operacionais incluindo: Auditório / sala de reuniões, destinado a capacitações e encontros institucionais; Arquivo para guarda de documentos e processos físicos; Depósito para insumos e materiais de apoio e sala de motoristas.
  - c) Banheiros: - WC Feminino com capacidade para 3 usuárias simultâneas; - WC Masculino com capacidade para 2 usuários simultâneos; - Banheiro PNE, conforme normas de acessibilidade vigentes;
  - d) Espaço reservado para câmara fria (até 24 m<sup>2</sup>) e gerador de energia. e espaço coberto em subsolo para instalação de câmara fria e gerador.

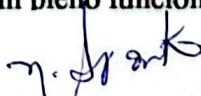
### 2. Objetivo da Vistoria

A presente vistoria tem por objetivo avaliar as condições estruturais, físicas e operacionais do imóvel destinado à locação para a instalação da Diretoria de Vigilância em Saúde e de suas respectivas coordenações, considerando a necessidade de dispor de um espaço adequado, funcional e seguro para o desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e operacionais inerentes à Vigilância em Saúde do Município de Marabá. A avaliação visa subsidiar o processo administrativo de locação, verificando se o imóvel atende às condições mínimas necessárias para garantir a organização dos serviços, a segurança dos servidores, a adequada conservação de documentos, insumos e equipamentos, bem como a eficiência das ações institucionais desenvolvidas no âmbito da Vigilância em Saúde.

### 3. Condições Estruturais e Operacionais

Durante a vistoria técnica, foram analisados os seguintes itens:

- **Estado geral da edificação:** O imóvel encontra-se em boas condições estruturais, apresentando solidez construtiva, ambientes amplos e bem distribuídos, compatíveis com a finalidade administrativa e institucional proposta.
- **Pavimentação e revestimentos:** Pisos e paredes encontram-se em bom estado de conservação, sem a presença de rachaduras, infiltrações ou danos aparentes que comprometam a integridade estrutural ou a salubridade dos ambientes.
- **Sistema elétrico:** A rede elétrica apresenta-se funcional, com pontos de energia distribuídos de forma adequada nos ambientes, possibilitando a instalação e o funcionamento de equipamentos administrativos, tecnológicos e de climatização.
- **Sistema hidráulico e sanitário:** O sistema hidráulico encontra-se operante, com abastecimento regular de água e rede sanitária em pleno funcionamento, atendendo às







**Prefeitura Municipal de Marabá**  
Secretaria Municipal de Saúde  
Departamento de Planejamento e Licitações

**ESTIMATIVA DA DESPESA**

Processo nº 05050558.001185/2025-95

Em atendimento ao art. 23 da Lei nº 14.133/2021, à Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021 e ao art. 58 do Decreto Municipal nº 383/2023, estima-se a despesa da contratação por inexigibilidade, nos termos do art. 74, caput, da Lei nº 14.133/2021, fundamentada na inviabilidade de competição em razão da singularidade do imóvel e de sua localização estratégica para o funcionamento das instalações das Diretorias de Vigilância em Saúde e Vigilância Sanitária da Secretaria Municipal de Saúde. A pesquisa de preços foi realizada nos termos abaixo descritos:

**1. DESCRIÇÃO DO OBJETO A SER CONTRATADO (ART. 56, I, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO I, IN 65/2021)**

Locação de imóvel urbano edificado, com infraestrutura e dimensões adequadas, destinado à instalação das Diretorias de Vigilância em Saúde e Vigilância Sanitária da Secretaria Municipal de Saúde.

**2. IDENTIFICAÇÃO DO AGENTE RESPONSÁVEL PELA PESQUISA (ART. 56, II, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO II, IN 65/2021)**

Carlos Alexandre de Araújo Pinto – Técnico em Gestão.

**3. CARACTERIZAÇÃO DAS FONTES CONSULTADAS (ART. 56, III, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO III, E ART. 5º, IN 65/2021)**

Para fins de aferição do valor de mercado locatício, foram consideradas as propostas comerciais anexadas aos autos do processo administrativo, relativas a imóveis destinados à mesma finalidade institucional, ainda que situados em endereços distintos do imóvel objeto da presente locação.

As cotações apresentadas referem-se a imóveis com padrão construtivo, tipologia e destinação administrativa compatíveis, sendo tecnicamente admitidas como elementos comparativos para formação de valor de mercado.

Foram analisadas 03 (três) propostas de locação:

**Proposta 01 J F CONSTRUTORA – Imóvel objeto da presente locação**

Valor mensal: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

Área aproximada: 464,67/m<sup>2</sup>

Valor unitário: **R\$ 64,56/m<sup>2</sup>**

**Proposta 02 Jayane Reis Munalde CRECI-PA 12.799F – Imóvel objeto da presente locação**

Valor mensal: R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais)

Área aproximada: 464,67/m<sup>2</sup>

Valor unitário: **R\$ 68,86/m<sup>2</sup>**

**Proposta 03 – Imóvel objeto da presente locação**

Valor mensal inicialmente proposto: R\$ 29.500,00

Área aproximada: 464,67 m<sup>2</sup>

Valor unitário: **R\$ 63,48/m<sup>2</sup>**

A análise dos valores unitários demonstra que os preços praticados situam-se em faixa homogênea, variando aproximadamente entre R\$ 63,48/m<sup>2</sup> e R\$ 68,86/m<sup>2</sup>, evidenciando coerência com o mercado imobiliário local para imóveis comerciais destinados ao uso institucional e administrativo.

Verifica-se ainda que, para o imóvel objeto da presente avaliação, houve negociação entre as partes, resultando no valor final proposto de **R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais)** mensais.

Considerando a área construída aproximada de 464,67 m<sup>2</sup>, o valor final negociado corresponde a aproximadamente **R\$ 60,26/m<sup>2</sup>**, posicionando-se abaixo da faixa de valores unitários apurados nas propostas comparativas e em consonância com o mercado imobiliário local.

Além disso, a compatibilidade do valor contratado foi atestada pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU), conforme Documento SEI nº 1566014.

#### **4. JUSTIFICATIVA PARA A METODOLOGIA UTILIZADA, EM E SPECIAL PARA A DESCONSIDERAÇÃO DE VALORES INEXEQUÍVEIS, INCONSISTENTES E EXCESSIVAMENTE ELEVADOS, SE APLICÁVEL (ART. 56, VI, DECRETO Nº 383/2023 C/C ART. 3º, INCISO VI, E ART. 6º, § 3º, IN 65/2021)**

Todos os valores coletados apresentaram compatibilidade com a realidade do mercado imobiliário local, **aplicando-se o menor preço**, não havendo proposta considerada inexecutável, inconsistente ou excessivamente elevada, razão pela qual nenhuma foi desconsiderada.

#### **5. CASO NÃO TENHA SIDO IDENTIFICADO NENHUM PREÇO NO PAINEL DE PREÇOS OU CONTRATAÇÕES SIMILARES DE OUTROS ENTES PÚBLICOS, JUSTIFICA-SE (ART. 3º, INCISO VIII E ART. 5º, § 1º, IN 65/2021)**

Não foi possível identificar valores de referência aplicáveis ao objeto pretendido nos sistemas oficiais de pesquisa de preços, como o Painel de Preços do Governo Federal, o Banco de Preços em Saúde ou o Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP. A **especificidade do objeto** – locação de imóvel urbano com características estruturais, logísticas e geográficas adequadas ao funcionamento das instalações das Diretorias de Vigilância em Saúde e Vigilância Sanitária da Secretaria Municipal de Saúde – torna incabível a utilização de parâmetros genéricos extraídos de bases nacionais, os quais não contemplam variáveis essenciais como localização estratégica, zoneamento urbano, infraestrutura existente, segurança, acessibilidade de veículos de carga e compatibilidade com a dinâmica operacional da rede pública de saúde municipal.

Ademais, mesmo entre entes públicos que realizam contratações de natureza semelhante, os imóveis locados apresentam peculiaridades próprias, inviabilizando a equiparação objetiva com contratos anteriores ou vigentes, uma vez que o mercado imobiliário apresenta alta variabilidade regional e os preços estão diretamente atrelados às condições urbanas específicas da localidade.

Diante disso, optou-se por realizar pesquisa direta com corretores de imóveis legalmente habilitados e atuantes no mercado imobiliário local, método que melhor reflete a realidade regional e proporciona maior precisão na estimativa do valor de locação, garantindo a adequação ao princípio da eficiência e ao interesse público.

#### **6. VALOR ESTIMADO DA DESPESA E MEMÓRIA DE CÁLCULO (ART. 55, I, ART. 56, VII DO DECRETO Nº 383/2023)**

O valor estimado da despesa é de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais) mensais, perfazendo um total de R\$ 1.008.000,00 (um milhão oito mil reais, durante todo o período da contratação.

Item	Especificação	CATSER	Unidade de Medida	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
------	---------------	--------	-------------------	------------	----------------	-------------

Item	Especificação	CATSER	Unidade de Medida	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de imóvel para instalação das Diretorias de Vigilância em Saúde e Vigilância Sanitária da Secretaria Municipal de Saúde, pelo período de 36 (trinta e seis) meses.	4316	meses	36	R\$ 28.000,00	R\$ 1.008.000,00

Após a realização de pesquisa de preços em conformidade com o disposto no Decreto 383/2023, certifica-se que o preço estimado para a presente contratação é vantajoso para a Administração.

Marabá-PA, 19 de fevereiro de 2025.

*Documento assinado eletronicamente*

**Ricardo da Silva Carvalho**

Técnico em Gestão



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo da Silva Carvalho, Técnico em Gestão**, em 17/03/2026, às 16:16, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1682177** e o código CRC **25DCF2D7**.

Rod. Transamazônica, Sn, Agropolis do Incra - Bairro Amapá - Marabá/PA - CEP 68502-620  
compras.sms@maraba.pa.gov.br, 33230345 - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 05050558.001185/2025-95

SEI nº 1682177