



**ESTADO DA PARAÍBA**  
**FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAJAZEIRAS**



VALOR DE REFERÊNCIA: Consulta de mercado

**1.0.DO OBJETO**

1.1.Constitui objeto da respectiva solicitação: LOCAÇÃO DE UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE no Bairro Centro, Rua Coronel Guimarães, nº137, Cajazeiras - PB.

**2.0.DA CONSULTA DE MERCADO**

2.1.Nos termos da norma vigente o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

2.2.A pretensa contratação é realizada por ente federativo e não envolve recurso da União. Nesse caso o valor previamente estimado foi definido por meio da utilização de outros sistemas de custos adotados pelo respectivo ente.

2.3.Com base nos custos para execução do objeto da contratação, definidos na forma estabelecida no Art. 23, § 3º, da Lei 14.133/21, relacionamos abaixo o preço de referência considerado satisfatório.

2.4.Mês que serviu de base para elaboração da consulta de mercado: Dezembro de 2024.

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE	P.UNITÁRIO	P. TOTAL
1	LOCAÇÃO DE UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE no Bairro Centro, Rua Coronel Guimarães, nº137, Cajazeiras - PB	MÊS	12	4.000,00	48.000,00
				<b>Total</b>	<b>48.000,00</b>

**3.0.DO VALOR**

3.1.O valor total é equivalente a R\$ 48.000,00.

**4.0.DAS CONDIÇÕES DA CONTRATAÇÃO**

4.1.O prazo máximo para a execução do objeto desta contratação e que admite prorrogação nos casos previstos na Lei 14.133/21, está abaixo indicado e será considerado a partir da assinatura do Contrato:

Início: 3 (três) dias

Conclusão: 12 (doze) meses

4.2.A vigência da presente contratação será determinada: 12 (doze) meses, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste; podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei 14.133/21.

4.3.Os preços contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano.

4.4.Dentro do prazo de vigência da contratação e mediante solicitação do Contratado, os preços poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, na mesma proporção da variação verificada no IPCA-IBGE acumulado, tomando-se por base o mês do orçamento estimado, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

4.5.Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

4.6.No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o Contratante pagará ao Contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica o Contratado obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

4.7.Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

4.8.Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

4.9.Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

4.10.O registro da variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços poderá ser realizado por simples apostila.

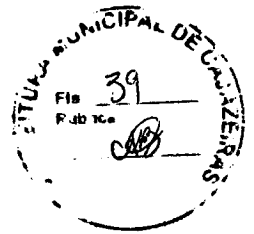
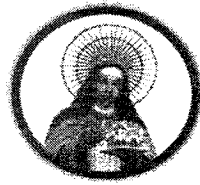
4.11.O prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso, será de até um mês, contado da data do fornecimento da documentação comprobatória do fato imprevisível ou previsível de consequência incalculável, observadas as disposições dos Arts. 124 a 136, da Lei 14.133/21.

4.12.O pagamento será realizado mediante processo regular e em observância às normas e procedimentos adotados, bem como as disposições dos Arts. 141 a 146 da Lei 14.133/21; da seguinte maneira: Para ocorrer no prazo de trinta dias, contados do período de adimplemento.

Cajazeiras - PB, 10 de Janeiro de 2025.

JOSÉ AILTON PEREIRA FILHO  
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

ALYNE BATISTA BARROS  
EQUIPE DE PLANEJAMENTO



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

### SOLICITANTE

Fundo Municipal de Saúde de Cajazeiras  
CNPJ: 11.902.878/0001-39

### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: IMÓVEL COMERCIAL  
Endereço: RUA CEL. GUIMARÃES, Nº 137  
Bairro: CENTRO  
Cidade: CAJAZEIRAS / PB  
CEP.: 58.900-000

**IMÓVEL** – Prédio Comercial de esquina, com posição, Sul/Nascente, recém reformado com características de “novo”, forrado em gesso, coberto com madeira e telhas, contendo: 12 salas de atendimento com bancadas em granito, 1 depósito, 2 recepções, 4 wc's, sendo um adaptado, área de sol, luminárias embutidas, 10 ar condicionados inverter de 9.000 BTU's, alarmes, 2 placas identificadoras, acesso frontal e lateral, instalações de água e luz, portão principal de ferro na entrada frontal com porta secundária em viro, porta de entrada lateral em vidro, ruas de acesso calçadas em paralelepípedo. Construído em um terreno de 8,00m de frente e fundos, por 34,20m de profundidade de ambos os lados, perfazendo um total de 273,60m<sup>2</sup>; com uma área construída total de 265,00m<sup>2</sup>.

### OBJETIVO

O objetivo de o presente parecer é avaliar o imóvel e apresentar o justo, real e atual valor dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário da cidade de Cajazeiras/PB, para fins de “LOCAÇÃO” a que se destine.

### ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se em área do centro da cidade, constituída essencialmente de imóveis COMERCIAIS. A zona de localização do imóvel apresenta um crescimento razoável constante na valorização dos seus imóveis se comparados com imóveis de bairros. Devido à sua localização, apresenta uma **grande** perspectiva de comercialização especialmente para clientes que desejam o imóvel para fins comerciais.



### DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao imóvel, sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situações e serviços públicos, seu tipo, acessibilidade, potencialidade da área, objetos instalados e estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização para fins de LOCAÇÃO em:

<b>VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL P/ LOCAÇÃO</b> (em números redondos e sem honorários de corretagem)	<b>R\$ 4.000,00</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Importa a avaliação dos bens acima discriminados no **Total de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**.

Encerra-se o presente Parecer composto por 2 (duas) laudas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

É parte integrante do presente trabalho o anexo de 1.

Cajazeiras – PB, 20 de dezembro de 2024.

Atenciosamente,

**Paulo Sóstenes  
Moreira Rangel**

Assinado de forma digital por  
Paulo Sóstenes Moreira Rangel  
Dados: 2024.12.20 10:12:43 -03'00'

---

**Paulo Sóstenes Moreira Rangel**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI - PB 7.412 / CNAI 18.791

**ANEXO 1**

