



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS

VALOR DE REFERÊNCIA: Consulta de mercado

**1.0.DO OBJETO**

1.1.Constitui objeto da respectiva solicitação: Locação de imóvel para funcionamento da Casa de Apoio, localizado na Rua Francisca Moura, nº 324, Centro de João Pessoa-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: Fevereiro de 2025.

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE	P.UNITÁRIO	P. TOTAL
-	Um imóvel para instalação da Casa de Apoio na cidade de João Pessoa-PB	MÊS	12	4.200,00	50.400,00
<b>Total</b>					50.400,00

**3.0.DO VALOR**

3.1.O valor total é equivalente a R\$ 50.400,00.

**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: 1 (um) ano

4.2.A vigência da presente contratação será determinada: 1 (um) ano, 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.

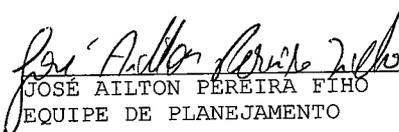
4.9.Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

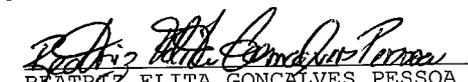
4.10.O registro da variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços poderá ser realizado por simples apostila.

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.

4.12.0 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, 27 de Fevereiro de 2025.

  
\_\_\_\_\_  
JOSÉ AILTON PEREIRA FIHO  
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

  
\_\_\_\_\_  
BEATRIZ ELITA GONÇALVES PESSOA  
EQUIPE DE PLANEJAMENTO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

---

### INTERESSADO:

Secretaria Municipal de Assistência Social.  
CPF/CNPJ: 08.923.971/0001-15

---

### ASSUNTO:

Trata-se do Laudo de Avaliação de um imóvel localizado na Rua Francisca Moura, nº 324, Centro de João Pessoa – PB, com a finalidade de locação para funcionamento da Casa de Apoio.

---

### PROPRIETÁRIOS:

MARCELO MAURICIO DE SENA  
CPF 035.697.804-49

---

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel está localizado na Rua Francisca Moura, nº 324, Centro de João Pessoa – PB.

Formato: Regular;  
Topografia: Plano.

---

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel com características residenciais, mas se adequa as necessidades do locador. A mesma foi construída em alvenaria com laje, na entrada da casa tem uma garagem e uma área (estilo varanda) para entrar na sala; possui uma sala com escritório ao lado; sala de almoço e jantar com um corredor com banheiro, 2 quartos a direita e 1 a esquerda; cozinha com área de serviço e um quarto único para homens; da sala de almoço tem acesso a mais 2 quartos que ficam paralelos a cozinha; possui uma escada que dá acesso ao quarto dos motoristas no 1º andar e mais 2 quartos de pacientes, onde também tem 1 banheiro; ao lado do quarto na área externa da casa tem uma garagem para vans e uma área de serviço a esquerda.

No térreo: possui uma garagem ampla, uma área ampla, uma sala, um escritório, uma sala de jantar, um corredor amplo, banheiro social, 6 quartos, uma cozinha ampla, uma área de serviço. No 1º andar: 3 quartos, um banheiro social.

---

### CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

ABASTECIMENTO DE ÁGUA:	Existente;
ENERGIA ELÉTRICA:	Existente;
LIMPEZA URBANA:	Existente;
DRENAGEM PLUVIAL:	Existente;
MEIO FIO E PAVIMENTAÇÃO:	Existente;
SISTEMA VIÁRIO:	Existente.



---

**CARACTERÍSTAS DA REGIÃO:**

Devido ao aumento da procura e conseqüente diminuição da oferta por imóveis comerciais no centro da cidade, dado ao aumento de investimentos feitos, o mercado imobiliário, de um modo geral, sofreu alterações bastante significativas, principalmente no que tange ao aquecimento de preço de locações em toda a cidade e mais efetivamente nas imediações onde está localizado o imóvel avaliando.

---

**FINALIDADE DO LAUDO:**

O presente Laudo de Avaliação, tem por finalidade estimar o **VALOR DE MERCADO** do bem, ficando, todos, cientes dos valores de mercado.

---

**MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:**

Utilizamos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde valor é definido através de comparação com os imóveis de características aproximadas ao imóvel que está sendo avaliado.

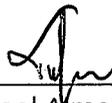
---

**CONCLUSÃO:**

Assim, após verificação dos dados, concluímos que o valor médio mais condizente para a locação do imóvel, seria entre **R\$ 4.000,00 (Quatro mil reais) a R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais)**.

Data da vistoria: 03 de fevereiro de 2025.

Cajazeiras, 06 de fevereiro de 2025.



---

Tibério Manoel Almeida Menezes Braga  
Arquiteto CAU A70728-7  
Secretaria de Planejamento – SEPLAN  
Prefeitura Municipal de Cajazeiras/PB