

**Ofício 010/2025**

Do Secretário de Educação  
Patrício Henrique de Vasconcelos

Ao Exmo. Sr. Lucas Gonçalves Braga  
Prefeito Municipal de Marizópolis

Recebido  
21/01/2025  
RA  
201310

Marizópolis – PB, 21 de janeiro de 2025.

**Assunto:** Solicitação de Abertura de Processo de Inexigibilidade para Locação de Imóvel para funcionamento de Escola de Educação Infantil.

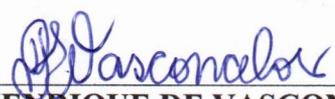
Venho, por meio deste, respeitosamente solicitar a Vossa Senhoria autorização para a abertura de processo licitatório, em conformidade com o disposto no artigo 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, a locação do imóvel localizado no bairro Edilson Alves, município de Marizópolis, para acomodação das instalações da Escola Municipal Educação Infantil Doroteu dos Santos Passos, é essencial para continuidade das atividades educacionais.

Ressaltamos que o pedido se fundamenta no fato de que as características específicas do imóvel atendem plenamente às necessidades da administração pública, não havendo viabilidade de competição para a escolha de outro imóvel.

Certos de sua compreensão e atenção ao presente pleito, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Em anexo Justificativa.

Atenciosamente,

  
\_\_\_\_\_  
**PATRICIO HENRIQUE DE VASCONCELOS**  
Secretário de Educação



A necessidade de contratação da locação de imóvel, no bairro Edilson Alves, município de Marizópolis, dá-se pela perspectiva de acomodação das instalações da Escola Municipal de Educação Infantil Doroteu dos Santos Passos, por um período de 1 ano ou até que o anexo da escola seja construído e entregue para funcionamento.

Atualmente já são mais de 127 alunos matriculados, entre 4 e 5 anos de idade, que irão estudar no percurso pré-escolar 1 e pré-escolar 2, a partir de fevereiro de 2025.

É válido destacar que em Marizópolis há insuficiência de prédios com estrutura adequada e exigidas em consonância com o que preconiza a LDBEN – Leis de Diretrizes e Bases da Educação Nacional. Assim, a escola necessita de instalação física adequada, no que diz respeito ao Ambiente Educativo, Pedagógico e Administrativo e para o devido desempenho de todas as atividades educacionais prestadas a comunidade.

Com isso, a presente solicitação justifica-se pela necessidade da locação de Imóvel para funcionar uma Escola de Educação Infantil, pois a demais Escolas, não possuem salas disponíveis para receber adequadamente esse grupo de alunos.

Conforme indicativo no caso em análise, a escolha do imóvel, fundamenta-se por este ser o único imóvel na cidade que atende a necessidade da Administração, tendo em vista que os imóveis pesquisados não atendiam a demanda apresentada pelo Secretário de Educação.

Conclui-se, portanto, que o imóvel em questão tem estrutura para atender a Escola Municipal de Educação infantil Doroteu dos Santos Passos, com sala(s) para realização de aulas, sala de diretoria, refeitório, cozinha, despensa, instalações sanitárias, instalações elétricas adequadas, ventilação e conservação, e outro de igual estrutura não foi encontrado.

**PATRICIO HENRIQUE DE VASCONCELOS**  
Secretário de Educação



**REQUERIMENTO**

**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA**

1.SECRETARIA SOLICITANTE: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO					
2.RESPONSÁVEL PELA SOLICITAÇÃO: PATRICIO HENRIQUE DE VASCONCELOS					
3.OBJETO: Locação de imóvel que será utilizado funcionamento ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL DOROTEU DOS SANTOS PASSOS, no Município de Marizópolis.					
3.1. TIPO:					
Serviço não continuado ( )					
Obras/serviços de engenharia ( )					
Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra ( x )					
Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra ( )					
Material de consumo ( )					
Material permanente / equipamento ( )					
4.RELAÇÃO DE ITENS:					
Nº ITEM	DESCRIÇÃO:	UNID.	VLR. UNIT.	QUANT.	VLR. TOTAL
01	Locação de imóvel que será utilizado funcionamento ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL DOROTEU DOS SANTOS PASSOS, no Município de Marizópolis. O Imóvel composto de 05 salas. 01 cozinha, 02 banheiros. 01 espaço para lavanderia, 01 despensas, 01 pátio, recuos laterais, frontal e traseiro, totalizando uma de aproximadamente 612 m2 (metros quadrados). Com frente para a rua João Vicente de Almeida, ao sul, a Prefeitura Municipal de Marizópolis ao leste, uma residência ao oeste e a rua João Ferreira Braga ao norte.	Mês	2.500,00	12	30.000,00
5.JUSTIFICATIVA:					
<p>A Prefeitura Municipal de Marizópolis, por meio da Secretaria Municipal de Educação, já utiliza o imóvel desde abril de 2024 para garantir o funcionamento adequado da Escola Municipal de Educação Infantil Doroteu dos Santos Passos.</p> <p>A necessidade de renovar a locação se dá pelo fato de que a sede definitiva da Escola encontra-se em fase de construção, sem previsão concreta de conclusão, impossibilitando a sua utilização no momento.</p> <p>A locação do imóvel é essencial para assegurar a continuidade das aulas sem qualquer prejuízo aos</p>					



alunos, garantindo um ambiente adequado, seguro e propício ao aprendizado.

O imóvel já está adaptado para atender às necessidades da escola, não sendo necessários investimentos adicionais para adequação estrutural, o que torna essa solução economicamente viável e vantajosa para o município, comparado a outras alternativas como construção ou locação de outro imóvel.

O valor da locação é compatível com os preços de mercado para imóveis semelhantes na região, conforme avaliação técnica pela comissão de avaliação

**6:FONTE DE RECURSOS**

2120 - SECRETARIA DE EDUCAÇÃO  
Função: 12 - Educação  
Sub-Função: 365 - Educação Infantil  
Programa de Governo: 120 - EDUCAÇÃO INFANTIL  
Ação de Governo: 2059 - MANUTENÇÃO DO FUNDEB 30% - ENSINO INFANTIL  
Fonte de Recurso: 15401030 - Transferências do FUNDEB - Impostos e Transferências de Impostos - 30%  
  
Natureza da Despesa: 339036 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA

**7.DATA PREVISTA PRA INÍCIO:**

Imediata

**8.. Prazo de Entrega/ Execução: 12 (Doze) Meses**

8.1. Localização : Rua João Vicente de Almeida, no bairro Edilson Alves, no município de Marizópolis — PB

**9.OBSERVAÇÕES:**

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

**10.DATA REQUERIMENTO:**

21 de Janeiro de 2025.

**ASSINATURA:**

  
**PATRÍCIO HENRIQUE DE VASCONCELOS**  
Secretário Municipal de Educação.



	<hr/> <p>Responsável</p>
--	--------------------------





ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIZÓPOLIS



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL**

IMÓVEL COMERCIAL  
RUA JOÃO VICENTE DE ALMEIDA  
BAIRRO EDILSON ALVES  
MARIZÓPOLIS – PB

MARIZÓPOLIS – PB

JANEIRO – 2025



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIZÓPOLIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL



### 1. INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação do sr. Lucas Gonçalves Braga, representante da Prefeitura Municipal de Marizópolis, avaliar um imóvel comercial localizado na Rua João Vicente de Almeida, no bairro Edilson Alves, no município de Marizópolis – PB.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 2. OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para fins de comercialização imobiliária para locação.

### 3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel composto de 05 salas, 01 cozinha, 02 banheiros, 01 espaço para lavanderia, 01 despensas, 01 pátio, recuos laterais, frontal e traseiro, totalizando uma de aproximadamente 612 m<sup>2</sup> (metros quadrados). Com frente para a rua João Vicente de Almeida, ao sul, a Prefeitura Municipal de Marizópolis ao leste, uma residência ao oeste e a rua João Ferreira Braga ao norte.

O proprietário do imóvel é o Sra. Maria Aparecida Lopo Leal.

A seguir, encontra-se o imóvel, em relação a alguns pontos da cidade:



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIZÓPOLIS



Fonte: Google Maps (2025).

#### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel composto de 05 salas, 01 cozinha, 02 banheiros, 01 espaço para lavanderia, 01 despensas, 01 pátio, recuos laterais, frontal e traseiro, totalizando uma de aproximadamente 612 m<sup>2</sup> (metros quadrados). Com frente para a rua João Vicente de Almeida, ao sul, a Prefeitura Municipal de Marizópolis ao leste, uma residência ao oeste e a rua João Ferreira Braga ao norte.

O imóvel apresenta um bom estado de conservação em toda a extensão e estrutura do imóvel, com portas principais em ferro (entrada), madeira (salas), bom acabamento em grande parte de sua estrutura, janelas em madeira e vidro.



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIZÓPOLIS



**5. VISTORIA DO IMÓVEL:**

A vistoria do imóvel foi realizada na tarde do dia 03 de fevereiro de 2025, às 10h30min.

**6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA:**

Para avaliação do imóvel buscamos informações junto a imóveis comerciais com perfis aproximados, e profissionais da área imobiliária para identificarmos o potencial mercadológico.

Consideramos que o imóvel tem sua valorização definida devido a sua localização, qualidade do material usado no imóvel, seu estado de conservação, e principalmente por estar o mesmo em um dos melhores bairros e rua de Marizópolis, em relação a localização e deslocamento, favorecendo sua valorização.

**MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

Esse método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.

**7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

O imóvel encontra-se em um bairro bem desenvolvido, próximo ao centro da cidade, constituído principalmente de imóveis residenciais, com facilidade de deslocamento.

O bairro apresenta características de médio padrão, favorecendo a construção de imóveis tanto residenciais como comerciais.

O imóvel avaliado devido a sua localização representa uma boa perspectiva de comercialização para clientes que desejam facilidade de locomoção e para diversos fins.



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIZÓPOLIS

A pesquisa de mercado realizada no dia 03 de fevereiro de 2025 foi baseada em imóveis comercializados na mesma cidade, na mesma rua, com as características aproximadas do imóvel avaliado.

A pesquisa concentrou-se somente nos imóveis comerciais da mesma cidade, nas mesmas condições e na mesma rua.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	ENDEREÇO	VALOR (R\$)	A.TOTAL (APROXIMADA)	R\$/M²	FONTE
1	RUA JOÃO VICENTE ALMEIDA DE	R\$ 3.000,00	1025 m²	R\$ 3,03	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIZÓPOLIS
2	MARGENS DA BR 230, PRÓXIMO AO POSTO DE GASOLINA DE	R\$ 3.850,00	1.899 m²	R\$ 2,03	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIZÓPOLIS

Cálculo da Média Aritmética do valor do m² = Soma das 2 amostras = 5,06 / 2 = R\$ 2,53.

Valor Médio do m² = R\$ 2,53.

Tendo em vista o pequeno número de amostras, não se fez necessário a homogeneização das mesmas.

#### 8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Para Cálculo do Valor do Imóvel utilizamos:

Valor do Imóvel = 612 m² X R\$ 2,53 = R\$ 1.548,36



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIZÓPOLIS



## 9. CONCLUSÃO

A justificativa para o metro quadrado (m<sup>2</sup>) mais caro pode variar dependendo de diversos fatores, como localização, infraestrutura, demanda, qualidade dos materiais utilizados na construção, entre outros. Aqui estão algumas razões comuns que podem justificar um valor mais elevado por metro quadrado:

1. Localização: Imóveis em áreas centrais, próximos a comércios, serviços públicos, transporte e áreas de lazer tendem a ter um valor mais alto por metro quadrado. A localização é um dos fatores mais determinantes no preço.

2. Infraestrutura e serviços: A presença de infraestrutura de qualidade, como boas vias de acesso, saneamento básico, iluminação pública, segurança e outros serviços, pode aumentar o valor do metro quadrado.

3. Demanda: Áreas com alta demanda imobiliária, seja por conta de crescimento econômico, migração populacional ou interesse de investidores, podem ter o metro quadrado mais caro.

4. Qualidade da construção: Materiais de alta qualidade, acabamentos sofisticados, tecnologias sustentáveis e projetos arquitetônicos diferenciados também elevam o custo do metro quadrado.

5. Vista e entorno: Imóveis com vista privilegiada, como para o mar, parques ou áreas verdes, ou em condomínios fechados com áreas comuns de lazer, podem ter um valor mais elevado.

6. Regulamentações e zoneamento: Restrições de zoneamento, como limites de altura ou densidade de construção, podem limitar a oferta de imóveis em determinadas áreas, aumentando o valor do metro quadrado.

7. Histórico e status: Bairros ou regiões com um histórico de valorização constante ou que são considerados de alto status social também tendem a ter um metro quadrado mais caro.

8. Oferta limitada: Em áreas onde há pouca disponibilidade de terrenos ou imóveis para construção, o metro quadrado pode ser mais caro devido à escassez.



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIZÓPOLIS

Esses fatores, combinados ou isoladamente, podem justificar um valor mais elevado por metro quadrado em determinadas áreas ou tipos de imóveis.

Após a avaliação do imóvel citado e considerando os diversos fatores, conclui-se que os valores para locação serão de R\$ 2500,00.

ALAN F OLIVEIRA  
ARQUITETO E URBANISTA  
CAU-PB: A110859-0

ALAN DE FIGUEIREDO OLIVEIRA

ARQUITETO

CAU A110859-0



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIZÓPOLIS  
FONTES DE PESQUISA



- GOOGLE MAPS;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIZÓPOLIS – PB;