



Município de Ilha Comprida

Estância Balneária

Gabinete



OFÍCIO N° 367/2024/GP

Assunto: REQUERIMENTO N° 088/2024

Ilha Comprida, 09 de Setembro de 2024

Exmo. Senhor,

Com cordiais cumprimentos, em resposta ao Requerimento n° 088/2024, de autoria do Nobre Vereador Oeder Kuznier de Ramos, fundamentada em informações concedidas pela Secretaria Municipal de Administração, comunico que o prédio da Avenida Beira Mar, 12.864 – Balneário Samburá, no presente momento encontra-se SEM USO, em processo de Rescisão Contratual, visto que problemas estruturais inviabilizaram a utilização do mesmo; encaminho anexas as avaliações apresentadas quando da contratação;

A exposição da motivação requerida se faz impossível, visto que o ato fora praticado por servidores que não fazem parte do quadro atual, entretanto, é possível presumir que fora devido a alteração de destinação, visto que conforme o Memorando Especial 01/2023, que gerou o contrato em testilha, que segue anexo, o imóvel fora requerido para o uso "não residencial do Almoxarifado do Corpo de Bombeiros da Policia Militar, para a Escola Municipal de Ciclismo e para aulas de Xadrez".

Sem mais para o momento, reitero meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Maristela Osório de Marques Cardona
Maristela Osório de Marques Cardona
Prefeita Municipal

Ao Exmo. Senhor Fábio Rogério Tonon
Presidente da Câmara Municipal
ILHA COMPRIDA/SP



TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PRÉDIO COMERCIAL

Localizado a Avenida Beira, 12864-Balneario
São Martinho-IIha Comprida-SP

ELIZANGELA CRUZ Corretora de Imóveis

Endereço Av.Beira Mar,14000
Ilha Comprida, SP, CEP 11925.000-

Telefone 13.9810.0680
Email:acer.microsoft90@gmail.com

O imóvel está localizado em área urbana com ocupação de imóveis comerciais e residenciais, apresentando uma valorização diferenciada, tendo em vista, sua excelente localização e ausência de imóveis com características físicas e estruturais.

Com área do lote de 325m², total de área construída de 596,18 m²; prédio com 03(três) salões comerciais; térreo contém um salão com 02 banheiros e área de 175,26m²; 1ºandar um salão com 02 banheiros e área de 210,46 m²; 2ºandar um salão com 02 banheiros e área de 210,46 m²

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliei o imóvel no valor de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) para locação com o objetivo de estabelecer o preço de mercado atual.

Tendo considerado todas as características internas e externas, finalizo este Termo.

Ilha Comprida, 02 de janeiro de 2023.



Elizangela Aparecida da Cruz
Creci 225693-f
CNAI 39172





AVALIAÇÃO DE IMÓVEL SOBRE PREÇO DE LOCAÇÃO

A Pedido Verbal,

Eu José Luiz Massalli, corretor de imóveis, portador do CRECI 175.931-F, como solicitado, venho por meio deste apresentar a avaliação do seguinte imóvel.

Localizado na Avenida Beira Mar, 12.864, Balneario São Martinho, Ilha Comprida/SP.

Características: Prédio com 3 Salões, sendo terreo 1 salão com 2 banheiros, 1º andar 1 salão com 2 banheiros, 2º andar 1 salão com 2 banheiros, sendo total em área construída 596,18 metros quadrados

Tornando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de locação em:

R\$ 14.000,00(quatorze mil reais) para pagamento mensal.

Ilha Comprida, 05 de Janeiro de 2023

Atenciosamente,

J. Massalli
CRECI: 175.931-F

Jose Luiz Massalli

Avenida Copacabana, 230, Balneário Monte Carlo, Ilha Comprida/SP, CEP, 11925-000
Tel. (13) 3842 4203 Cel. (13) 99778 8230
Email: massalli@creci.org.br



PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO MENSAL

Pelo presente declaro que nos foi feito por pedido verbal de Avaliação Mercadológica do Lote abaixo descrito, assim estabelecendo valor do mesmo.

Localização do Imóvel: Avenida: Beira Mar, 12.864 - Balneário Samburá - Ilha Comprida/SP - CEP: 11925-000

Características/Descrição do Imóvel:

Prédio contendo 3 salas em terreno de 325 m²

Metragem de cada salão:

Térreo - 1 sala com 2 wc área de 175,26 m²

1º Andar - 1 sala com 2 wc área de 210,46 m²

2º Andar - sala com 2 wc área de 210,46 m²

Avaliação de Mercado: Tendo em consideração Localização, distância de Praia e bensfeitorias na rua onde se encontra o Valor proposto para Locação seria de R\$ 13.000,00 (Treze mil Reais) mensais.

Análise/Observação: Para elaboração e conclusão deste documento foram considerados alguns aspectos como seu estado, juntos com sua localização.

Ilha Comprida, 04 de Janeiro de 2023.

ROBSON MARTINS DE OLIVEIRA
CORRETOR - CRECI: 130278-F
ROMA IMÓVEIS - CRECI: 034793-J

Robson Martins
CRECI: 130278-F
Roma Imóveis Consultoria
CRECI: 034793-J
CNPJ: 35.000.154/0001-68

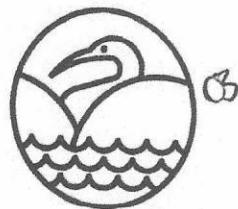
ROMA IMÓVEIS CONSULTORIA - Avenida Beira Mar nº 13.992 - Balneário Monte Carlo - Ilha Comprida - SP - CEP 11.925-000
www.roma-imoveis.com.br - (11) 99630 4004 - (11) 98148 4004
CNPJ: 35.000.154/0001-68



Município de Ilha Comprida

Estância Balneária

Departamento de Administração



Memorando especial nº 001/2023/SMGE

Ilha Comprida, 01 de março de 2023.

Ao Gabinete

Excelentíssimo Prefeito, venho por meio desta solicitar a locação do imóvel, edificado Avenida Beira Mar, n.º 12.864, no Balneário Samburá, neste Município de Ilha Comprida/SP para atender as aulas de xadrez, a escola de ciclismo e o almoço do corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo com a empresa PLANNER ASSESSORIA IMOBILIÁRIA, Pessoa Jurídica do Direito Público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.432.092/0001-73. Desta feita, o imóvel abaixo descrito foi o que julgamos melhor atender tais necessidades, pois possui as características necessárias para a instalação. Por isso passamos a explicar os detalhes da contratação, apresentando a fundamentação para dispensa de licitação.

JUSTIFICATIVA DO PROCESSO DE DISPENSA

Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos princípio lógicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotado pelos Poderes submetidos a Carta Magna, especificamente ao caput do art. 37, sendo a impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados.

Especificamente no que concerne ao Princípio da Eficiência, o Estado precisa estar preparado para gerir de forma precisa o patrimônio, recursos e as políticas públicas. Dentre as vertentes oriundas da aplicação deste princípio, pode-se mencionar a produtividade, exigência pertinente por qualquer cidadão aos órgãos públicos, mas para que a Administração Pública e precisamente o município, demonstre produtividade, é preciso que haja aparato, suporte tanto em relação ao funcionalismo, quanto a estrutura física, não basta, portanto a divisão organizacional, é fundamental, implementar esta organização.

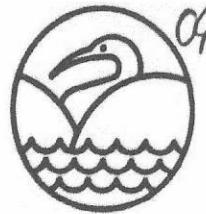
Esta obrigatoriedade, com certeza, busca a propiciar uma solução sem a qual não se conseguiria arregimentar o melhor contratante para a



Município de Ilha Comprida

Estância Balneária

Departamento de Administração



Administração Pública, que hoje, no rol de seus princípios, inclui o da eficiência, mormente em período em que se exige maior conhecimento técnico para o exercício do mister e segurança dos atos administrativos.

DA CONDIÇÃO DA PROPOSTA

O preposto é proprietário de um imóvel situado na edificação Avenida Beira Mar, nº 12.864, no Balneário Samburá, neste Município de Ilha Comprida/SP, o qual servirá para uso não residencial do Almoxarifado do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, para a escola Municipal de ciclismo onde contem os equipamentos para o ensino e que atualmente conta com 42 (quarenta e dois) alunos matriculados e aulas de xadrez com 28 (vinte e oito) alunos matriculados

DA FUNDAMENTAÇÃO

Tal contratação tem como base legal o art. 24, inciso X, da Lei Nº 8.666/93 e alterações posteriores, in verbis:

Art.24 – É dispensável a licitação: X – para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionarem à sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

O Imóvel definido constitui-se no local e principalmente com repartições mais adequadas para o funcionamento das atividades já informada que dará uma maior proteção, dada a localização e estrutura física com dimensões capazes de atender aos reclamos e interesse da Administração.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares.

O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam:



Município de Ilha Comprida

Estância Balneária

Departamento de Administração



Imóvel destinado ao "serviço público", aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Dispensa e Inexigibilidade de Licitação p.60)

Como o objeto da contratação refere-se a locação de imóvel que funcionará como Unidade Básica de Saúde do Jutai/Urumari, sem o local apropriado, e com a referente locação servirá para solucionar tal problema, o contrato é regido pelo direito privado, conforme a Lei nº 8.245/91, que permite maior prazo de vigência de acordo com seu art. 3º, in verbis:

Art. 3º. O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vénia conjugal, se igual ou superior a dez anos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelo exposto, propomos a locação do imóvel da empresa PLANNER ASSESSORIA IMOBILIÁRIA, Pessoa Jurídica do Direito Público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.432.092/0001-73 que tem como objeto: DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA locação de imóvel, edificado Avenida Beira Mar, n.º 12.864, no Balneário Samburá, neste Município de Ilha Comprida/SP PARA FUNCIONAMENTO DA aulas de xadrez e a escola de ciclismo e o almoxarido do corpo de Bombeiros da Policia Militar do Estado de São Paulo, estando de acordo com o interesse público, tanto no que se refere às atividades precípuas, quanto à compatibilidade do preço exigido pelo mercado, dessa forma, se reconhecida à dispensa para a locação do imóvel, seja submetida à autoridade superior, para a devida ratificação

Sem mais para o momento, renovo votos de consideração.

Atenciosamente,

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO ADMINISTRATIVA - SMGA;