



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA VETERINÁRIA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 04.798.070/0001-98

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP
LEVANTAMENTO DE INFORMÇÕES

1. INTRODUÇÃO

1.1. A sede do Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Pará – CRMV/PA apresenta alguns desgastes da construção que foram surgindo ao longo do tempo, problemas estruturais que se manifestaram principalmente através de fissuras, trincas ou rachaduras nas paredes como também em algumas das colunas que sustentam o prédio, além de problemas na rede elétrica e falta de acessibilidade para profissionais, empregados e públicos em geral.

1.2. Diante disso, o objetivo é demonstrar, por meio de informações preliminares e registros fotográficos, os desgastes sofridos no imóvel da sede ao CRMV/PA, assim como apresentar informações que ajudarão na elaboração do futuro Projeto Básico para escolha da melhor solução aplicável ao caso específico, de modo a permitir, diante das possibilidades do mercado imobiliário, identificar qual a opção que se apresenta mais adequada para a gestão pública.

1.3. Por oportuno, registra-se que o presente estudo não tem por objetivo adentrar em questões técnicas inerentes aos serviços de engenharia, atribuições essas exclusivas dos profissionais legalmente habilitados e capazes de efetuarem a devida Anotação de Responsabilidade Técnica, mas apresentar uma visão geral diante das opções disponíveis no mercado.

1.4. Isso, entretanto, não exclui considerar as conclusões apresentadas no bojo do **Relatório Técnico de Engenharia** expedido pelo engenheiro: Eng. Civil e Eng. De Segurança do Trabalho, Luís Fernando, CREA-DF Nº 21.401, e o Arquiteto Urbanista Christiano Veloso Porto – CAU A47. 403-7 ambos do Conselho Federal de Medicina Veterinária – CFMV, onde registraram problemas estruturais que se manifestaram principalmente através de fissuras, trincas ou rachaduras nas paredes, como também em algumas das colunas que sustentam o prédio e para mais, a existência de problemas na rede elétrica, falta de acessibilidade para funcionários, arquitetura, estrutura, instalações hidráulicas e sanitárias.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área Requisitante	Responsável
Presidência	Nazaré Fonseca de Souza





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA VETERINÁRIA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 04.798.070/0001-98

3. DA SITUAÇÃO ATUAL E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

3.1. Para demonstrar a situação atual da sede deste Regional, apresentaremos a seguir o diagnóstico da situação do bem.

3.2. QUANTO À SUA LOCALIZAÇÃO

3.2.1. O CRMV/PA tem sede própria desde 31 de junho de 1992. Em 2011 adquiriu-se a 2º sede, localizada na Trav. Curuzu nº 2318, CEP: 66.825-823, onde se encontra atualmente. No entanto, a sede do CRMV/PA apresenta desgastes na construção que foram surgindo ao longo do tempo, além de problemas estruturais que se manifestam principalmente através de fissuras, trincas e rachaduras em paredes como também em algumas das colunas que sustentam o prédio, para mais, a existência de problemas na rede elétrica, falta de acessibilidade para funcionários, profissional e pública em geral.

3.2.2. Essas informações foram apresentadas pelo engenheiro: Engº. Civil e Engº. de Segurança do Trabalho, Luís Fernando, CREA-DF Nº 21.401, e o Arquiteto Urbanista, Christiano Veloso Porto - CAU A47.403-7, conforme consta nos autos do processo.

3.3. QUANTO AOS ESPAÇOS FÍSICOS

3.3.1. Atualmente o quadro funcional do CRMV/PA é composto por 21 (vinte e um) colaboradores, entre efetivos, comissionados e estagiários. Além da sua Diretoria Executiva - DIREX, composta por 04 (quatro) Diretores, 06 (seis) Conselheiros efetivos e 06 (seis) Conselheiros suplentes e suas atividades estão distribuída nos seguintes espaços/setores físicos correspondentes a área útil 523,60 m², conforme descrição abaixo:

- a) RECEPÇÃO / PROTOCOLO
- b) SETOR CADASTRO CADPF / CADPJ
- c) SETOR DE FISCALIZAÇÃO
- d) SETOR DE COBRANÇA
- e) PLENÁRIA
- f) SECRETARIA DA PRESIDÊNCIA
- g) ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE
- h) GERÊNCIA / TIC / ASCOM
- i) GABINETE DA PRESIDÊNCIA
- j) ASSESSORIA JURÍDICA
- k) ARQUIVOS /MORTO/CADPF/CADPJ
- l) REFEITÓRIO/COPA.
- m) AUDITÓRIO
- n) GARAGEM
- l) PATRIMÔNIO
- k) BANHEIROS 07 (sete)





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA VETERINÁRIA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 04.798.070/0001-98

3.3.2. Em face o exposto, convém destacar que as seguintes considerações acerca do bem, que consta no bojo do Relatório Técnico expedido pelo CFMV, conforme consta nos autos do processo e conforme ilustração abaixo:

8.2. Estrutura

8.2.1. Edifício Principal (Original)

Estruturalmente, o ponto de maior atenção é a rachadura no pilar de quina frontal da direita. De acordo com a área de manutenção do CRMV-PA, existia uma fossa na parte frontal do edifício, preenchida posteriormente, mas que pode ter sido a responsável pelo deslocamento do pilar. Deslocamento este, motivo da evidente rachadura que secciona horizontalmente o pilar na altura do fundo da viga de piso do pavimento superior. A rachadura segue também entre o fundo da viga e a alvenaria de fechamento da fachada frontal, junto ao pilar em questão.

Além da rachadura antes citada, existem pontos na estrutura que requerem atenção. Em várias esquadrias é possível notar trincas em 45°, causadas, provavelmente pela abertura do vão da esquadria e a movimentação da estrutura com o passar do tempo.

3.3.3. O imóvel possui problemas de infiltrações em diversas paredes;

3.3.4. Não possui espaço adequado para realizar a guarda dos arquivos (recepção) e/ou dividindo espaço com outros materiais e separação dos setores;

3.3.5. A rede elétrica encontra-se obsoleta, pontos quentes “fios elétricos” danificados, derretidos e ressecados. Além de não possuir capacidade suficiente para atender a demanda do regional, inclusive mau dimensionamento de carga elétrica e a não existe sistema de SPDA – Sistema de proteção contra descargas de atmosféricas no prédio;

3.3.6. A sala do estoque/almoxarifado conta com espaço limitado para a guarda dos materiais.

3.4. QUANTO À ACESSIBILIDADE E VAGAS DE ESTACIONAMENTO

3.4.1. Há diversas legislações que garante a integração social às pessoas com deficiência, o que inclui o acesso pleno aos prédios de uso público. Segue:

LEI N° 13.146, DE 6 DE JULHO DE 2015



Institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência).





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA VETERINÁRIA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 04.798.070/0001-98

A presidente da República Faz saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

LIVRO I – PARTE GERAL

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Capítulo I – Disposições Gerais

Art. 1º É instituída a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência), destinada a assegurar e a promover, em condições de igualdade, o exercício dos direitos e das liberdades fundamentais por pessoa com deficiência, visando à sua inclusão social e cidadania.



Parágrafo único. Esta lei tem como base a Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência e seu Protocolo Facultativo, ratificados pelo Congresso Nacional por meio do Decreto Legislativo nº 186, de 9 de julho de 2008, em conformidade com o procedimento previsto no § 3º do art. 5º da Constituição da República Federativa do Brasil, em vigor para o Brasil, no plano jurídico externo, desde 31 de agosto de 2008, e promulgados pelo Decreto nº 6.949, de 25 de agosto de 2009, data de início de sua vigência no plano interno

3.4.2. Diante ao exposto, identificou-se alguns problemas de acessibilidade que dificultam o atendimento à população com deficiência, a exemplo de:

- a)** Falta de acessibilidade para o auditório, setor financeiro e assessorias;
- b)** Falta de vaga privativa permitindo a acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.
- c)** Ausência de banheiros adaptados para Portadores de Necessidades Especiais;
- d)** Presença de degraus ou escadas sem a correspondente rampa de acesso ou elevadores.





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA VETERINÁRIA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 04.798.070/0001-98

3.4.3. Quanto ao estacionamento, o imóvel possui o total de 07 vagas internas para veículos de pequeno porte, e elas são utilizadas para a guarda dos veículos oficiais.

3.4.4. Não existem vagas exclusivas para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, em especial, nas condições previstas no artigo 11 da Lei nº 13.146/2015 de acessibilidade nos edifícios públicos ou de uso coletivo.

3.5. QUANTO ÀS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

3.5.1. As instalações elétricas apresentam limitações da sua capacidade de carga elétrica para atender as necessidades do Regional e de pontos de acessos, uma vez que sua distribuição geral não se demonstra adequada ao posicionamento dos equipamentos elétricos, sendo necessária à utilização de extensões para distribuição dos pontos de energia.

3.5.2. Ademais, conforme laudo apresentado nos autos do processo pelo Engº. Civil e Engº. de Segurança do Trabalho, Luís Fernando, CREA-DF Nº 21.401 e o Arquiteto Urbanista, Christiano Veloso Porto - CAU A47.403-7, a sede do CRMV/PA esta em desconformidade com a NBRR 5410/2004, conforme ilustração abaixo:

Por se tratar de um edifício antigo, que sofreu mudança de uso, o edifício está em desconformidade com a NBR 5.410/2004, de Instalações Elétricas de Baixa Tensão.

Partindo da fiação de entrada. Por se encontrar no ponto final da ramificação do transformador da concessionária, falhas de energia na rede são constantes.

A fiação de entrada está subdimensionada, o que auxilia nas quedas de energia, ocorrendo curtos-circuitos antes mesmo do acesso ao Quadro de Medição de Energia. O quadro também se encontra em desacordo, já que foi realizado serviço improvisado com ligação direta, sem utilização de disjuntor de entrada.

3.5.3. Inclusive o próprio laudo Técnico sugere a adoção de ações imediatas nesse sentido.

3.6. QUANTO AO SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO

3.6.1. Como destacado, a rede elétrica está sobrecarregada, conforme consta do laudo apresentado pelo CFMV;

3.6.2. Apesar disso, alguns setores apontados nos item “e” do item 3.3.1 são climatizados por ares-condicionados convencionais, conforme consta nos autos do processo “Relatório de Estudo de Caso – Registro Fotográfico SEDE CRMV/PA”, mas em decorrência dos problemas na rede elétrica, os equipamentos apresentavam mau funcionamento e tiveram que ser substituídos, ou tiveram que passar por alguma manutenção corretiva.





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA VETERINÁRIA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 04.798.070/0001-98

3.7. QUANTO À INFILTRAÇÕES DE ÁGUAS PLUVIAIS

3.7.1. O bem padece de diversas infiltrações nas paredes provocadas por águas pluviais, conforme consta “**Relatório de Estudo de Caso – Registro Fotográfico SEDE CRMV/PA**”

3.8. QUANTO ÀS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

3.8.1. As instalações hidráulicas são antigas e apresentam alguns vazamentos que provavelmente são provocados pelo desgaste natural do seu uso, embora as manutenções corretivas, por meio de troca de torneiras e outros componentes necessários tenham sido realizados.

3.9. QUANTO AO SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO

3.9.1. Não existem detectores de fumaça, chuveiros automáticos (*sprinklers*), rota de fuga ou escada de emergência, sendo apenas disponibilizados extintores de incêndio.

3.10. QUANTO AOS PROBLEMAS ESTRUTURAIS

3.10.1. Conforme já consignado no subitem **1.3.** deste estudo, as informações aqui apresentadas não possuem natureza técnica, serve apenas para demonstrar, de forma objetiva, os problemas de fácil identificação;

3.10.2. De todo modo, considerando as informações do laudo técnico apresentado pelos Engenheiros, para realizar a avaliação estrutural, bem como foram identificadas as seguintes situações:

- a)** Fissuras, trincas e rachaduras nas paredes;
- b)** Desgastes nos revestimentos;
- c)** Ferragens expostas;
- d)** Infiltrações;
- e)** Problema em alguns pilares de sustentação dentre outros.

4. DA LOCAÇÃO DA SEDE PROVISÓRIA

4.1. A sede do CRMV/PA é um bairro residencial na Trav. Curuzu, bairro do Marco, Nº 2318, Belém - PA - CEP: 66.825-823, mas em razão de inúmeros problemas estruturais, objetivamente quanto à sua composição estrutural, instalações elétricas e hidráulicas apontados no Laudo Técnico apresentado. O Regional necessita locar um imóvel, para provisoriamente dar continuidade ao serviço público que exerce.





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA VETERINÁRIA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 04.798.070/0001-98

4.2. Conforme recomendação no bojo do Relatório do CFMV, o CRMV/PA tomou ações imediatas de pretensão de locação do imóvel. Durante as visitações, os imóveis visitados não atendiam as características de infraestrutura da sede atual. Para mais, os valores propostos eram superestimados e, após várias investigações de procura de imóvel pelo bairro do Marco, vislumbrou-se um imóvel situado na Trav. Humaitá, nº 2357, Bairro do Marco – Belém/PA – CEP: 66.093 – 110, que comportaria temporariamente a sede do CRMV/PA, pelo período de 12 (doze) meses.

4.3. O valor oferecido pelo proponente do imóvel foi de R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) mensalmente, tendo o valor global de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), no período de doze meses.

5. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (COMPRA DE UMA NOVA SEDE)

5.1. Sabe-se que antes da escolha das opções disponíveis no mercado, a gestão deve estabelecer quais são os critérios a serem preenchidos por um imóvel a fim de atender suas necessidades.

5.2. Destaca-se que a demonstração das condições e características mínimas necessárias, foi levantada da edificação própria do regional, localizada na Trav. Curuzu, Nº 2318 – Bairro do Marco, Belém - PA - CEP: 66.825 – 823. Conforme a Certidão de Cadastro do Imóvel – SEFIN, a área total utilizada da sede do **CRMV/PA** é de 523,60m².

5.3. Desta forma, apresentamos as características mínimas necessárias para a **Compra/Aquisição** da nova sede do CRMV/PA, considerando o fluxo administrativo, o quantitativo de membros da diretoria e conselheiros, o número de empregados e a necessidade de acessibilidade.

5.4. DA LOCALIZAÇÃO, DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES MÍNIMAS

5.4.1. Diante das informações que foram levantadas, assim como das necessidades de melhorias e segurança das condições de trabalho, a futura sede do **CRMV/PA** a ser adquirida não se limita as benfeitorias sugeridas pelos licitantes da área, mas deverá atender às seguintes especificações mínimas:

- a) Possuir área útil de no mínimo de 600m², em 02 pavimentos de forma que comporte a estrutura administrativa no mesmo ambiente que caracterize uma continuidade dos setores com as seguintes dimensões por pessoas;
- b) O imóvel a ser adquirida deverá contem os espaços, já divididos por divisórias contendo pontos elétricos, pontos de ar condicionados e pontos lógicos com cabeamento estruturado CAT 6, e possibilitar a alteração de layout de forma a atender as necessidades de trabalho do regional;





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA VETERINÁRIA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 04.798.070/0001-98

- c) Possuir no mínimo 10 (dez) vagas de garagem cobertas e exclusivo-privativas;
- d) Possuir ambiente que servirá como sala de reunião com sistema de som (auditório multimídia) e no mínimo 105,69 m² para a realização e reuniões com capacidade mínima de 200 poltronas;
- e) Possuir no mínimo 08 sanitários, sendo 06 (seis) sanitários com 1,77 m² cada e pelo menos, 02 (dois) com 3,08 m² adaptados para pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme norma ABNT NBR 9050.
- f) Ser atendido, nas vias adjacentes, pela rede de transporte público, de forma a facilitar o deslocamento de servidores, prestadores de serviço e usuários da Entidade;
- g) Possuir sistema de climatização em todos os ambientes de acordo com as normas vigentes, salvo nos banheiros;
- h) Possuir sistema de combate a incêndio, conforme as determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Pará, que assegure a segurança das pessoas e bens do CRMV/PA;
- i) Atender todas as normas e requisitos de acessibilidade, inclusive nas áreas de convivência e reuniões, banheiros, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum, em observância das normas da ABNT NBR 16537/2016; NBR NM 313/2007 e NBR 15599/2008;
- j) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização, devidamente atestadas;
- k) Um refeitório/copa, equipada com pia, torneira, pontos de energia (110 e 220V) e espaço suficiente para a instalação de uma geladeira, fogão elétrico ou forno de micro-ondas;
- l) Teto, pisos em porcelanato (padrão classe A) 57x57 acetinado, assentado sobre base cimentada de regularização com argamassa colante e rejunte, soleiras, rodapés e paredes deverão ser revestidas de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos e manchas;
- m) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento;
- n) Instalações prontas para receber aparelhos de ar condicionado individuais do tipo *split*, de acordo com o tamanho dos ambientes;
- o) Instalação Elétrica dotadas de luminárias instaladas, rede lógica com cabeamento estruturado CAT 6 e de acesso telefônicos;
- p) Quadros, caixas, disjuntores, conexões, sistemas de proteção que deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel e normas da ABNT e na quantidade necessária para cada ambiente;
- q) Possuir sistema de energia ininterrupto, 02 Nobreak 10 KVA em redundância com Grupo gerador;





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA VETERINÁRIA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 04.798.070/0001-98

- r) Possuir sistema fonte de energia renovável (Foto Voltaico);
- s) As luminárias serão entregues conforme descrições mínimas abaixo:
 - ✓ Unidades Luminária 4x9w 625 mm para Forro;
 - ✓ Unidades Spot de embutir recuado flat quadrado mr 16 10x10 branco;
 - ✓ Luminárias Led de Embutir 20x20 18w 6000k.
- t) Estar localizado nas proximidades de outros Conselhos de Fiscalização ou Órgãos Públicos;
- u) Proximidade de infraestrutura de comércios e serviços, como bancos, restaurantes, padarias, cartórios e outros serviços públicos e comerciais;
- v) Estar localizado na seguinte Zona e Setor de Belém: ZAU-6 / SETOR II;
- w) Ter sistema de segurança confiável e que atenda as necessidades mínimas de manutenção da integridade física dos colaboradores, profissionais e público em geral.

6. DO LEVANTAMENTO DO MERCADO - LEVANTAMENTO DE IMÓVEIS

6.1. Consulta à Superintendência do Patrimônio da União no Estado do Pará.

6.1.1. Como ponto de partida para pesquisa de imóveis, ciente das necessidades aqui indicadas e após a sua devida aprovação pelo Plenário, realizou-se pesquisa junto a Secretaria de Patrimônio da União – SPU/PA, mediante solicitação de Consulta Prévia sobre a existência de imóvel com as características semelhantes, para fins de ocupação gratuita conforme anexo. Esta consulta foi por meio de cadastro no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis da União - SISREI, sistema instituído pela Portaria nº 457, de 18 de dezembro de 2014.

6.1.2. Todavia, em resposta não houve a possibilidade de ocupação gratuita, iniciou-se os procedimentos formais de consulta a opções disponíveis no mercado por meio de **Chamamento Público**.

6.2. CONSULTA PRELIMINAR DE MERCADO

6.2.1. Considerando a impossibilidade de ocupação gratuita, conforme a resposta apresentada pela superintendência do Patrimônio da união do Estado (SPU), ou ainda, se o imóvel ofertado não atender as necessidades indicadas pelo CRMV/PA, será realizada uma pesquisa preliminar de mercado.

6.2.2. Quanto a esse levantamento inicial, deve-se ficar claro que se trata, neste momento, de procedimento balizador (prospecção) para eventual procedimento licitatório ou dispensa de licitação de Imobiliário, no qual serão apresentadas propostas de vendas de imóveis ao CRMV/PA, e que também servirá para o levantamento estimativo dos impactos financeiros da futura **COMPRA/AQUISIÇÃO**.





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA VETERINÁRIA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 04.798.070/0001-98

7. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

7.1. A decisão da presente necessidade foi deliberada pelo Plenário que decidiu pela **AQUISIÇÃO**.

7.2. Neste contexto, devem ser observadas às características indicadas no subitem 5.3. do presente estudo como especificações **mínimas para futura aquisição**.

7.3. Outra medida de solução que se apresenta ao presente caso será realização de uma **PERMUTA (Facultativa)** na negociação da **AQUISIÇÃO** da nova sede. (Aprovação da Plenária).

7.3.1. Basicamente a permuta de imóveis é uma modalidade de negócio em que duas partes trocam bens ao mesmo tempo. Como estamos falando de permuta imobiliária, esses bens podem ser casas, apartamentos, terrenos ou imóveis comerciais.

7.3.2. Essa troca não precisa necessariamente ser por valores equivalentes, já que uma das partes pode realizar a compensação financeira da diferença nas condições de pagamento previamente combinadas.

7.3.3. Neste sentido, diante da possibilidade de ser realizada a permuta com utilização do imóvel do CRMV/PA listado no item 3.3.1., segue a informação contida no Laudo de Avaliação, elaborado e emitido pelo Engº. Civil Luís Fernando, CREA-DF Nº 21.401 e o Arquiteto Urbanista, Christiano Veloso Porto - CAU A47. 403-7, profissionais devidamente habilitados e designados pelo CFMV, por meio do OFÍCIO nº 756/2021/CFMV-PR. Conforme consta nos autos do processo.

6.1.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO (VT)

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

Os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliado, todos com possibilidades amplas de utilização para fins comerciais. Foram testadas outras variáveis, tais como nº de frentes e esquina, entretanto estas não se mostraram relevantes para o modelo.

Dada a situação atual do Mercado Imobiliário de cidade, consideradas as características e localização estratégicas do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como valor unitário de mercado, o valor médio obtido pelo modelo inferencial estatístico, dentro dos limites preconizados pela NBR 14.653 para limites de confiança máxima de 80%. Sendo assim, obtivemos o seguinte resultado:

Valor unitário (R\$/m ²):	Valor Total (R\$):
Valor médio: R\$ 2.337,41/m ²	Valor médio: R\$ 916.264,55
Valor mínimo: R\$1.986,80/m ²	Valor mínimo: R\$778.825,6
Valor máximo: R\$ 2.688,02/m ²	Valor máximo: R\$ 1.053.703,84

De acordo com os procedimentos anteriores mencionados relativos ao imóvel possui uma valor calculado de R\$ 916.264,55, arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 6.8.1 – item a, da NBR 4.653-1/2019, temos o seguinte **Valor de Mercado: R\$ 920.000,00 (Novecentos e vinte mil reais).**





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA VETERINÁRIA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 04.798.070/0001-98

7.3.4. Valor patrimonial adotado do Imóvel do CRMV/PA para comercialização.

6.3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO E/OU VANTAGEM DA COISA FEITA

O Fator de Comercialização, também chamado de Terceiro Componente ou Vantagem da Coisa Feita, é definido no item 3.20 da NBR 14653-1:2001: “Fator de comercialização: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)”.

Dessa maneira, obtidos o valor individual do terreno e o custo de reprodução da benfeitoria, a avaliação do imóvel efetuada pelo método evolutivo deve ser processada em conformidade aos conceitos contidos agora no item 8.2.4 da ABNT NBR 14653-2:2011: “c) o Fator de Comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.”

Para o presente laudo será adotado o FC = 1, pois os valores estão conforme consta e espera-se da região de avaliação.

6.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO (VM)

RESUMO

Valor de Terreno (VT)	R\$ 920.000,00
Custo de Reedição das Benfeitorias (CB)	700.000,00
Valor Patrimonial Adotado (VP)	1.620.000,00

8. DA ESTIMATIVA PRELIMINAR DOS VALORES REFERENCIAIS

8.1. Como se sabe, a pesquisa de preços é procedimento prévio e indispensável à verificação de existência de recursos suficientes para cobrir despesas decorrentes de contratação pública, quer sejam decorrentes de procedimento licitatório ou de contratação direta.

8.2. No caso em tela, a pesquisa será obtida, **por meio de Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário**, conforme já informado no item 5 (cinco) do presente estudo.

8.3. Quanto aos valores que serão apurados, reiteram-se as informações contidas no subitem 5.4 como especificações mínimas, sendo este procedimento de levantamento estimativo preliminar, não sendo substitutivo do Processo Licitatório ou dos procedimentos para Dispensa de Licitação na forma da Lei nº 14.133/2021 para aquisição do futuro imóvel.

8.4. Conforme explanado nos **subitens 6.2.** do presente estudo, caso seja deliberado pela possibilidade de realização de permuta utilizando o imóvel descrito no **item 3.3.1.** do CRMV/PA, tal condição deverá constar expressamente na proposta apresentada e que está ciente que deverá proceder a transferência de propriedade por meio de procuração irrevogável concedida pelo CRMV/PA.





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA VETERINÁRIA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 04.798.070/0001-98

9. DA JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. No caso em comento, não vislumbramos a possibilidade de parcelamento da necessidade, pois o interesse da administração se vincula a todo o conjunto do objeto.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO

10.1. Como se sabe, os Conselhos Federais e Regionais de Medicina Veterinária compõem um Sistema (Sistema CFMV/CRMVs), que, sob a coordenação e liderança do CFMV, fiscaliza, orienta, supervisiona, disciplina e dá consulta relativamente ao exercício da medicina veterinária e zootecnia e às atividades a elas correlatas.

10.2. Neste sentido, como o Sistema atua de modo cooperado, a partir de diretrizes definidas pelo CFMV e cujos objetivos representam interesse recíproco, surgiu à iniciativa do Programa de Desenvolvimento para os Conselhos Regionais de Medicina Veterinária (PRODES - Resolução nº 1239/2018), objetivando investir recursos do CFMV na fiscalização, infraestrutura, inovação, transparência, ou ações de fortalecimento e desenvolvimento integrado dos CRMV's.

10.3. Este programa permitiu o repasse de valores ao CRMV/PA, que através de seus administradores, constasse em seus objetivos, planejamentos e mapa estratégico a solução de problemas voltados à aquisição de nova sede em localidade que melhor atenda aos interesses dos profissionais, empregados e sociedade.

10.4. Desta forma este Regional, ciente da importância do alcance dos objetivos estabelecidos no Mapa Estratégico, em especial, os relacionados com a infraestrutura, tal necessidade faz parte do planejamento, estando previsto no Plano de ação do CRMV/PA.

10.5. A despesa para suportar eventual solução correrá a cargo do Elemento de Despesa sob Rubrica nº 6.2.2.1.02.01.01.001.003 – CASAS. Centro de Custo: 3.01.02.002 – Apoio para Aquisição de Sede

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. O resultado pretendido com a **COMPRA/AQUISIÇÃO** da nova sede do CRMV/PA possui estreita ligação com o princípio da eficiência, pois ela prima pelo melhor funcionamento dos órgãos colegiados do CRMV/PA e da estrutura administrativa, bem como visa oferecer aos profissionais, funcionários e ao público em geral um melhor atendimento e condições dignas para prestação do serviço público realizado, conforme **Deliberação na Sessão Plenária Ordinária de nº 508^a / 2022**, realizada no dia 21 de novembro de 2022.





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA VETERINÁRIA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 04.798.070/0001-98

12. DA DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

12.1. Conforme já explanado na introdução do presente estudo, o objetivo foi identificar os problemas enfrentados na atual de Sede do CRMV/PA, assim como demonstrar as possíveis soluções.

12.1.1. Aquisição/Compra:

- a) Realizada a aprovação das características e condições apresentadas no presente estudo, a solução pela aquisição/compra seja pela preservação do interesse público, observância das necessidades de instalação do imóvel e que o bem desejado atenda o valor médio de mercado após adoção das fontes de pesquisa.
- b) Destarte, ante o exposto, de posse do resultado das informações apresentadas, apreciou-se a solução de **AQUISIÇÃO/COMPRA**, à vista disso, a Plenária do Regional deliberou a aquisição de imóvel com a melhor localização, que atenda as condições de acessibilidade e que possua características determinadas no estudo técnico, considerando o fluxo administrativo em atenda em maior escala aos interesses públicos desta Autarquia, conforme Deliberação na Sessão **Plenária Ordinária de nº 508^a/2022 realizada no dia 21 de novembro de 2022**.

Belém - PA, 19 de fevereiro de 2024.


Selma Maria Souza Castro
Agente de Contratação - Licitação e Contratos
Matrícula: 002 | CRMV/PA

