



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI
Estado de Minas Gerais

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

MUNICÍPIO DE PEQUI/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O presente **Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano** tem por objeto a avaliação do valor de mercado para fins de locação do imóvel urbano situado na **Avenida Doutor Júlio César, nº 687 CT, Centro, Município de Pequi/MG, CEP 35.667-000**, correspondente à Unidade Consumidora de Energia Elétrica CEMIG nº **5.109.537.018-98**, destinado à instalação e ao funcionamento da sede do **Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CREAM**, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Pequi/MG.

O presente documento integra a instrução do processo administrativo destinado à contratação direta do imóvel, servindo como elemento técnico para definição e justificativa do preço da locação.

2. FINALIDADE DO LAUDO

A presente avaliação possui finalidade exclusivamente **administrativa, técnica e mercadológica**, destinando-se a subsidiar a Administração Municipal na definição do valor de referência para a locação do imóvel.

Constituem objetivos específicos deste Laudo:

- I – identificar o valor de mercado do imóvel para fins de locação;
- II – verificar a compatibilidade do valor pretendido com a realidade do mercado imobiliário local;
- III – subsidiar a definição do preço máximo aceitável pela Administração;
- IV – demonstrar a razoabilidade e economicidade do valor pretendido;
- V – subsidiar o Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- VI – subsidiar o Termo de Referência;
- VII – fundamentar a justificativa de preço da contratação direta;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

VIII – integrar a instrução do processo de inexigibilidade de licitação;

IX – demonstrar que o valor proposto pelo proprietário encontra-se dentro de parâmetros mercadológicos aceitáveis.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente avaliação é elaborada para atender à necessidade de demonstração da compatibilidade do preço da locação com os valores praticados no mercado, especialmente diante da contratação direta pretendida pela Administração.

A contratação encontra fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, que admite a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A avaliação do imóvel constitui elemento indispensável à adequada instrução do processo, uma vez que a contratação direta não afasta o dever da Administração de demonstrar a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado e a vantajosidade da contratação.

A análise deverá observar, ainda, os princípios da **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, planejamento, interesse público, economicidade, razoabilidade e motivação**, previstos na legislação aplicável às contratações públicas.

No aspecto técnico, a avaliação considera os princípios e procedimentos usualmente empregados na avaliação de imóveis urbanos, utilizando como referência o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, sempre que houver elementos suficientes para comparação, complementado pela análise das características particulares do imóvel e das condições concretas do mercado imobiliário local.

4. IDENTIFICAÇÃO DA FINALIDADE PÚBLICA

O imóvel será destinado exclusivamente à instalação e ao funcionamento da sede do **Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CREAM** do Município de Pequi/MG.

A contratação visa proporcionar espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social, especialmente aquelas relacionadas ao atendimento, acolhimento, orientação, acompanhamento e encaminhamento de mulheres que necessitem de atendimento especializado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

A finalidade pública da utilização do imóvel exige condições mínimas de privacidade, segurança, acessibilidade, organização dos ambientes e facilidade de acesso, considerando a natureza sensível das atividades desenvolvidas.

5. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

O Município de **Pequi/MG** caracteriza-se como município de pequeno porte, circunstância que possui influência direta sobre a dinâmica do mercado imobiliário local.

Em municípios dessa natureza, a oferta de imóveis disponíveis para locação é naturalmente mais restrita quando comparada aos grandes centros urbanos, especialmente em relação a imóveis comerciais ou de uso institucional localizados na região central.

A quantidade reduzida de imóveis ofertados, a baixa rotatividade dos contratos de locação e a inexistência de mercado imobiliário de grande escala fazem com que a formação de uma base extensa de elementos comparativos seja limitada.

Essa circunstância deve ser considerada na análise mercadológica, não sendo tecnicamente adequado exigir, para município de pequeno porte, a mesma quantidade de referências disponíveis em mercados imobiliários de maior dimensão.

No caso específico de Pequi/MG, verifica-se **restrição na oferta de imóveis disponíveis para locação na região central**, especialmente quando se busca imóvel que reúna condições adequadas para utilização institucional e atendimento ao público.

6. DA ESCASSEZ DE IMÓVEIS NA REGIÃO CENTRAL

A localização do imóvel constitui elemento relevante para a presente contratação.

A instalação do CREAM em região central facilita o acesso das usuárias, dos profissionais da rede municipal de atendimento e dos demais órgãos envolvidos na execução das políticas públicas de proteção social.

Entretanto, a disponibilidade de imóveis para locação na região central do Município é limitada.

A escassez torna-se ainda mais significativa quando são consideradas, conjuntamente, as características necessárias ao funcionamento do CREAM, tais como:

- a) localização acessível;
- b) quantidade adequada de ambientes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

- c) possibilidade de atendimento individualizado;
- d) possibilidade de atendimento reservado e sigiloso;
- e) condições de recepção e acolhimento;
- f) infraestrutura elétrica e hidráulica adequada;
- g) condições de segurança e conservação;
- h) possibilidade de instalação de mobiliário e equipamentos;
- i) condições de acessibilidade;
- j) possibilidade de organização de espaço para atuação multiprofissional.

Assim, o universo de imóveis potencialmente aptos à contratação é consideravelmente menor do que o universo geral de imóveis existentes no Município.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto da avaliação está situado na **Avenida Doutor Júlio César, nº 687 CT, Centro, Pequi/MG**, em região urbana consolidada e de fácil identificação.

A localização central constitui fator positivo para a finalidade pretendida, uma vez que proporciona maior facilidade de acesso ao público usuário dos serviços e aos profissionais responsáveis pelo atendimento.

Para fins desta avaliação, deverão ser consideradas as características físicas e funcionais constatadas em vistoria, especialmente:

- I – localização;
- II – acessibilidade;
- III – estado de conservação;
- IV – padrão construtivo;
- V – distribuição dos ambientes;
- VI – quantidade de salas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI Estado de Minas Gerais

- VII – instalações sanitárias;
- VIII – instalações elétricas;
- IX – instalações hidráulicas;
- X – ventilação e iluminação;
- XI – condições de segurança;
- XII – condições de habitabilidade;
- XIII – possibilidade de instalação dos equipamentos necessários;
- XIV – adequação à finalidade institucional do CREAM.

8. DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL À FINALIDADE ADMINISTRATIVA

A análise do valor do imóvel não pode ser realizada exclusivamente mediante comparação matemática entre preços de locação.

Para a presente contratação, deve ser considerado o **binômio preço-adequação**, uma vez que o imóvel deverá atender a uma necessidade administrativa específica.

A escolha do imóvel deverá levar em consideração sua capacidade de receber as atividades do CREAM, especialmente a necessidade de ambientes que permitam atendimento reservado e individualizado, preservando a privacidade das usuárias.

A adequação do imóvel à finalidade pública constitui elemento relevante para a formação do valor, uma vez que imóveis disponíveis no mercado podem apresentar preços semelhantes, mas não necessariamente possuir características suficientes para atender à necessidade específica da Administração.

9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor locatício foi adotado como referência o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, considerando-se os elementos disponíveis no mercado imobiliário local.

Foram considerados, sempre que disponíveis, os seguintes fatores:

- a) localização;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

- b) proximidade da região central;
- c) área e distribuição dos ambientes;
- d) padrão construtivo;
- e) estado de conservação;
- f) infraestrutura disponível;
- g) acessibilidade;
- h) finalidade de utilização;
- i) condições de oferta;
- j) valores de locação praticados ou anunciados;
- k) características dos imóveis comparáveis;
- l) particularidades do mercado imobiliário de Pequi/MG.

A metodologia foi aplicada de maneira compatível com a realidade do mercado local, considerando-se a quantidade efetivamente disponível de elementos comparativos.

10. LIMITAÇÕES DA PESQUISA MERCADOLÓGICA

Em razão do pequeno porte do Município de Pequi/MG e da reduzida oferta de imóveis para locação na região central, a pesquisa mercadológica apresenta quantidade limitada de imóveis com características integralmente semelhantes ao imóvel avaliando.

Essa limitação não decorre de insuficiência da metodologia, mas das próprias características do mercado local.

A Administração, portanto, deve analisar os elementos disponíveis de forma crítica, considerando as diferenças existentes entre os imóveis e evitando comparações diretas entre bens que apresentem características substancialmente distintas.

A escassez de dados comparativos será expressamente considerada na conclusão deste Laudo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

11. DA PESQUISA E DOS ELEMENTOS DE MERCADO

A pesquisa mercadológica deverá ser instruída com os elementos efetivamente obtidos pela Administração, podendo compreender:

- I – imóveis anunciados para locação;
- II – consultas a imobiliárias e corretores locais;
- III – informações obtidas junto a proprietários;
- IV – contratos de locação de imóveis semelhantes, quando disponíveis;
- V – avaliações anteriores;
- VI – documentos e informações de mercado;
- VII – registros fotográficos;
- VIII – demais fontes idôneas utilizadas para formação do preço.

Os elementos utilizados deverão ser juntados aos autos do processo administrativo, permitindo a rastreabilidade das informações que subsidiaram a conclusão do valor.

12. CONSIDERAÇÕES SOBRE OS VALORES PRATICADOS NO MUNICÍPIO

A análise da realidade imobiliária de Pequi/MG indica que valores de locação situados em patamar **próximo ao equivalente a um salário mínimo mensal** são observados com frequência nas relações locatícias locais, especialmente em imóveis de menor e médio porte.

Tal referência é utilizada neste Laudo exclusivamente como **indicador da realidade econômica e mercadológica local**, não constituindo indexador, critério legal obrigatório ou vinculação do valor do aluguel ao salário mínimo.

A formação do preço deverá resultar da análise conjunta dos diversos fatores que influenciam o valor da locação, incluindo localização, características físicas, conservação, infraestrutura, disponibilidade e finalidade de utilização.

Nesse contexto, o valor mensal de **R\$ 1.800,00** mostra-se inserido em patamar compatível com a realidade econômica observada no mercado imobiliário do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI
Estado de Minas Gerais

13. PRINCÍPIOS UTILIZADOS NA FORMAÇÃO DO VALOR

A determinação do valor foi orientada pelos seguintes princípios:

- a) razoabilidade;
- b) economicidade;
- c) compatibilidade com o mercado;
- d) adequação do imóvel à necessidade administrativa;
- e) proporcionalidade;
- f) interesse público;
- g) realidade econômica local;
- h) transparência e rastreabilidade da pesquisa;
- i) motivação da decisão administrativa;
- j) preservação do equilíbrio econômico da contratação.

A conjugação desses fatores permite estabelecer parâmetro de preço mais adequado do que a utilização isolada de um único elemento comparativo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

14. ANÁLISE DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Os elementos obtidos na pesquisa de mercado deverão ser analisados levando-se em consideração as diferenças existentes entre cada imóvel comparativo e o imóvel avaliando.

A análise deverá considerar, especialmente, os seguintes fatores:

FATOR	INFLUÊNCIA NA AVALIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO	IMÓVEIS EM REGIÃO CENTRAL POSSUEM MAIOR ATRATIVIDADE
ACESSIBILIDADE	FACILIDADE DE ACESSO AUMENTA A UTILIDADE DO IMÓVEL
CONSERVAÇÃO	IMÓVEIS EM MELHOR ESTADO POSSUEM MAIOR VALOR



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI
Estado de Minas Gerais

FATOR	INFLUÊNCIA NA AVALIAÇÃO
INFRAESTRUTURA	INSTALAÇÕES ADEQUADAS REDUZEM NECESSIDADE DE ADAPTAÇÕES
QUANTIDADE DE AMBIENTES	MAIOR FUNCIONALIDADE PODE REPRESENTAR MAIOR VALOR
FINALIDADE	USO INSTITUCIONAL PODE EXIGIR CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS
OFERTA LOCAL	ESCASSEZ DE IMÓVEIS INFLUENCIA A FORMAÇÃO DO PREÇO
ACESSIBILIDADE AO PÚBLICO	FATOR RELEVANTE PARA O FUNCIONAMENTO DO CREAM

A avaliação não deve considerar somente o valor nominal anunciado ou praticado em outro imóvel, devendo ser observadas as características que efetivamente influenciam a formação do preço.

15. DA ESCASSEZ DE OFERTA E SUA REPERCUSSÃO NA AVALIAÇÃO

A escassez de imóveis disponíveis para locação na região central de Pequi/MG constitui fator relevante para interpretação dos dados de mercado.

Em mercados imobiliários de pequeno porte, a quantidade reduzida de imóveis disponíveis pode produzir intervalos maiores entre as ofertas, tornando inadequada a utilização de médias estatísticas simples como único critério para determinação do valor.

Por essa razão, o valor do imóvel avaliando foi determinado mediante análise conjunta dos elementos efetivamente disponíveis e das características concretas do bem.

A escassez de imóveis não significa, por si só, que qualquer valor solicitado pelo proprietário seja aceitável. Ao contrário, exige que a Administração demonstre que o preço proposto permanece dentro de parâmetros razoáveis de mercado.

Nesse sentido, a presente avaliação conclui pela compatibilidade do valor de **R\$ 1.800,00 mensais**, considerando a realidade específica do mercado imobiliário local e as características do imóvel.

16. DA COMPATIBILIDADE DO VALOR DE R\$ 1.800,00

Após análise dos fatores mercadológicos e das características do imóvel, considera-se adequado o valor mensal de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

R\$ 1.800,00 (MIL E OITOCENTOS REAIS)

O valor encontra-se compatível com os parâmetros observados no mercado imobiliário local e com a realidade econômica do Município de Pequi/MG.

A conclusão considera:

- I – o pequeno porte do Município;
- II – a reduzida oferta de imóveis disponíveis para locação;
- III – a escassez de imóveis localizados na região central;
- IV – a necessidade de localização acessível para atendimento das usuárias;
- V – as características físicas e funcionais do imóvel;
- VI – a finalidade institucional da locação;
- VII – a necessidade de ambientes destinados a atendimentos reservados;
- VIII – os valores observados nas locações existentes no mercado local;
- IX – a referência econômica de valores próximos a um salário mínimo, observada localmente;
- X – a avaliação prévia realizada pela Administração.

17. DA ANÁLISE DE ECONOMICIDADE

O valor de R\$ 1.800,00 mensais corresponde a uma despesa anual estimada de:

R\$ 21.600,00 (VINTE E UM MIL E SEISCENTOS REAIS)

Considerando a necessidade imediata de disponibilização de espaço para funcionamento do CREAM, a locação apresenta-se como solução economicamente racional para a Administração.

A alternativa de aquisição de imóvel exigiria disponibilidade de recursos para investimento, além de procedimento próprio e maior prazo de implementação.

Da mesma forma, a construção de uma nova unidade demandaria projeto, contratação de serviços de engenharia, aquisição de materiais, execução da obra e prazo significativamente superior para disponibilização da estrutura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

A locação, por outro lado, permite o atendimento da necessidade administrativa de maneira mais célere, mediante utilização de imóvel já existente e situado em localização adequada.

18. DA RAZOABILIDADE DO PREÇO

O preço de R\$ 1.800,00 mensais mostra-se razoável porque não representa apenas remuneração pela disponibilidade física do imóvel, mas considera conjunto de fatores relacionados à sua localização, estrutura, funcionalidade e adequação à necessidade pública.

A Administração não identificou, nos elementos analisados, indícios de que o valor pretendido esteja significativamente acima dos parâmetros praticados para imóveis com características semelhantes no mercado local.

O valor, portanto, atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, sem prejuízo da necessidade de manutenção das condições que fundamentaram a presente avaliação.

19. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO PARA FINS DE CONTRATAÇÃO DIRETA

Para fins de instrução da contratação direta, o presente Laudo constitui elemento técnico destinado a demonstrar a compatibilidade do preço.

A justificativa do preço encontra fundamento na avaliação do imóvel e na análise das condições concretas do mercado imobiliário local.

O valor de **R\$ 1.800,00 mensais** foi considerado compatível com o mercado, não havendo, nos elementos analisados, indicativo de sobrepreço.

A justificativa deverá ser analisada conjuntamente com:

- a) Estudo Técnico Preliminar;
- b) Termo de Referência;
- c) justificativa da escolha do imóvel;
- d) documentação do imóvel;
- e) pesquisa de mercado;
- f) vistoria;
- g) documentação do proprietário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

- h) manifestação do setor competente;
- i) parecer jurídico;
- j) autorização da autoridade competente.

20. DA VANTAJOSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A vantagem da contratação decorre da conjugação dos seguintes fatores:

I – localização: imóvel situado em região central, facilitando o acesso das usuárias;

II – adequação: imóvel compatível com as atividades do CREAM;

III – disponibilidade: possibilidade de disponibilização do espaço sem necessidade de construção;

IV – economicidade: valor compatível com o mercado local;

V – interesse público: atendimento de necessidade concreta da Secretaria Municipal de Assistência Social;

VI – racionalidade administrativa: utilização de estrutura já existente;

VII – escassez de alternativas: reduzida disponibilidade de imóveis com características semelhantes na região central.

Dessa forma, o valor contratado mostra-se compatível com a solução administrativa identificada.

21. VALOR DE AVALIAÇÃO

Com fundamento nos elementos analisados, fica estabelecido o seguinte valor de referência:

VALOR MENSAL DE LOCAÇÃO:

R\$ 1.800,00 (MIL E OITOCENTOS REAIS)

PERÍODO CONSIDERADO: 12 (DOZE) MESES.

VALOR TOTAL ESTIMADO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

R\$ 21.600,00 (VINTE E UM MIL E SEISCENTOS REAIS)

O valor acima corresponde ao parâmetro de mercado identificado na presente avaliação para fins de locação do imóvel.

22. CONCLUSÃO

Após análise das características do imóvel, localização, condições físicas, infraestrutura, finalidade de utilização, realidade econômica do Município de Pequi/MG, disponibilidade de imóveis e demais elementos mercadológicos disponíveis, **CONCLUI-SE QUE O VALOR DE R\$ 1.800,00 (MIL E OITOCENTOS REAIS) MENSAIS É COMPATÍVEL COM O VALOR DE MERCADO PARA A LOCAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO.**

A conclusão considera especialmente a realidade de um município de pequeno porte, no qual a oferta de imóveis para locação é limitada, sendo ainda mais restrita quando se busca imóvel localizado na região central e que possua características adequadas ao funcionamento de um serviço público especializado.

Registra-se que a referência a valores próximos ao salário mínimo foi utilizada exclusivamente como elemento indicativo da realidade econômica local, **não constituindo vinculação do aluguel ao salário mínimo nem critério de reajuste contratual.**

Consideradas as condições concretas do mercado, as características do imóvel e a finalidade pública da contratação, entende-se que o valor de R\$ 1.800,00 mensais atende aos critérios de razoabilidade, economicidade e compatibilidade mercadológica.

Assim, para fins de instrução do processo administrativo, **RECOMENDA-SE A ADOÇÃO DO VALOR DE R\$ 1.800,00 (MIL E OITOCENTOS REAIS) COMO VALOR MENSAL DE REFERÊNCIA PARA A LOCAÇÃO**, correspondendo ao valor estimado de R\$ 21.600,00 para 12 meses.

23. RESSALVA TÉCNICA

O presente Laudo representa a realidade mercadológica observada na data de sua elaboração.

Eventuais alterações significativas nas condições do imóvel, na realidade econômica local ou no mercado imobiliário poderão ensejar nova avaliação.

A quantidade limitada de elementos comparativos decorre das características próprias do mercado imobiliário de Pequi/MG e da escassez de imóveis disponíveis na região central, circunstância expressamente considerada na metodologia adotada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

A limitação quantitativa dos dados não impede a conclusão acerca do valor, desde que os elementos disponíveis sejam devidamente documentados, analisados e considerados conjuntamente com as características do imóvel.

24. DOCUMENTOS QUE INTEGRAM A AVALIAÇÃO

Para fins de transparência e rastreabilidade, recomenda-se que integrem o presente Laudo, sempre que disponíveis:

- ANEXO I – Registro fotográfico do imóvel;
- ANEXO II – Documento de propriedade do imóvel;
- ANEXO III – Croqui ou planta do imóvel;
- ANEXO IV – Relatório de vistoria;
- ANEXO V – Pesquisa de imóveis disponíveis no mercado;
- ANEXO VI – Registros de consultas a imobiliárias, corretores ou proprietários;
- ANEXO VII – Elementos comparativos utilizados na avaliação;
- ANEXO VIII – Memória de cálculo, quando aplicável;
- ANEXO IX – Demais documentos utilizados para formação do valor.

25. DECLARAÇÃO FINAL

Declara-se, para os devidos fins, que o presente **Laudo de Avaliação Mercadológica** foi elaborado com a finalidade de subsidiar a Administração Municipal de Pequi/MG na definição do valor de referência para locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CREAM.

Com base nos elementos analisados, **o valor mensal de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) é considerado compatível com os parâmetros de mercado identificados para o imóvel**, mostrando-se razoável diante das características do bem, sua localização, a escassez de imóveis disponíveis na região central e a realidade do mercado imobiliário de pequeno porte do Município.

O presente documento deverá permanecer vinculado ao processo administrativo de contratação, juntamente com os demais elementos que fundamentam a escolha do imóvel, a justificativa do preço e a contratação direta.

Pequi/MG, 30 de julho de 2026.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
MUNICÍPIO DE PEQUI/MG