

PROJETO BÁSICO



1.0 - DA APRESENTAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O Ordenador de despesa da Secretaria de Infraestrutura, Conservação e Serviços Públicos apresenta o Projeto Básico visando a **Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria de Infraestrutura, Conservação e Serviços Públicos do município de Tauá-Ce** e determina as normas e condições gerais para elaboração de edital e suas minutas.

A Licitação fundamentar-se-á nas Leis:

Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações;

Lei Complementar nº 123/2006 e suas alterações; e

2. MODALIDADE DA LICITAÇÃO:

TOMADA DE PREÇOS, do tipo Menor preço por Global.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

O presente Termo de Referência possui o fim de possibilitar a locação de imóvel destinado à sede da Secretaria de Infraestrutura, Conservação e Serviços Públicos, no que se refere ao espaço destinado aos departamentos que compõe esta secretaria.

4. DO VALOR ESTIMADO DO OBJETO

4.1. A despesa do presente projeto tem como estimativa o valor global de **R\$ 46.800,00 (quarenta e seis mil e oitocentos reais)**, sendo o valor mensal estimado em R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais).

5. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

5.1. As despesas decorrentes da contratação, objeto deste Projeto Básico, correrão à conta das seguintes dotações Orçamentárias:

Dotação Orçamentária: 1201.04.122.2010.2.046 - Gestão e Manutenção da Secretaria de Infraestrutura, Conservação e Serviços Públicos.

Fonte: 1.001 – Recursos Ordinários



Elemento de Despesas: 33.90.39.00 – Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica ou 33.90.36.00 – Serviços de Terceiros – Pessoa Física



6. DAS CONDIÇÕES E RESTRIÇÕES PARA A PARTICIPAÇÃO

6.1. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1.1. Poderão participar da Licitação os interessados, proprietários de imóveis, pessoa jurídica ou física, sendo a pessoa jurídica devidamente enquadrada como microempresa ou empresa de pequeno porte, devidamente cadastrada na Prefeitura Municipal de Tauá, ou não cadastrada, que atender a todas as condições exigidas para cadastramento até o 3º (terceiro) dia útil anterior à data para abertura do certame, observada a necessária qualificação.

6.1.2. A presente licitação é destinada a participação exclusiva de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, conforme Art. 48, inciso I, da LC 123/2006 e à pessoa física proprietária de imóveis

6.1.3. Como condição de participação os proponentes deste certame serão submetidos à análise prévia quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

- a) consultas ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), da Controladoria-Geral da União, no sítio www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis.
- b) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNCIA), do Conselho Nacional de Justiça, no sítio www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php.
- c) Consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP do Portal da Transparência, no sítio (<http://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).
- d) Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do Tribunal de Contas da União, no sítio <https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>

6.1.3.1. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

6.1.3.2. Constatada a existência de sanção a Comissão de Licitação reputará o licitante inabilitado, por falta de condição de participação.

6.2. Não poderá participar da presente licitação qualquer firma individual ou sociedade regularmente estabelecida no país:

6.2.1. Empresa cuja falência haja sido decretada, sem que tenha sido legalmente reabilitada.

6.2.2. Impedidas de licitar e contratar com a Administração Pública.

6.2.3. Suspensas temporariamente de participar de licitação e impedidas de contratar com a Administração Pública.

6.2.4. Declaradas inidôneas pela Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes desta condição.

6.2.5. Estrangeiras não autorizadas a comercializar no país.



6.2.6. Cujo estatuto ou contrato social, não inclua no objetivo social da empresa, atividade compatível com o objeto do certame.

6.3. **Não será permitida a subcontratação total ou parcial para a execução do objeto desta licitação.**

6.4. Quando um dos sócios representantes ou responsáveis técnicos da Licitante participar de mais de uma empresa especializada no objeto desta Licitação, somente uma delas poderá participar do certame licitatório.

6.5. As licitantes deverão proceder, antes da elaboração das propostas, a verificação minuciosa de todos os elementos fornecidos, comunicando por escrito a Comissão Permanente de Licitação, até 05 (cinco) dias úteis antes da reunião de abertura da licitação, os erros, dúvidas ou omissões porventura observadas. A não comunicação no prazo acima estabelecido implicará na tácita aceitação dos elementos fornecidos, não cabendo, em nenhuma hipótese, qualquer reivindicação posterior com base em imperfeições, incorreções, omissões ou falhas.

6.6. Será garantido às licitantes enquadradas como Microempresas e às Empresas de Pequeno Porte, tratamento diferenciado previsto nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, em seu Capítulo V – DO ACESSO AOS MERCADOS / Das Aquisições Públicas.

6.7. Em se tratando de microempresa ou empresa de pequeno porte, para que possa gozar dos benefícios previstos nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, é necessária a apresentação, junto com os documentos de habilitação, a declaração de enquadramento como microempresa ou empresa de pequeno porte, assinado pelo titular ou representante legal da empresa, devidamente comprovado.

6.8. A não apresentação da Declaração de que trata o item 4.7 não impedirá a participação no certame, acarretando somente a perda do direito à fruição dos benefícios referidos da Lei Complementar nº 123/2006.

7. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Os documentos necessários à habilitação deverão estar dentro do prazo de validade, para aqueles cuja validade possa expirar. Na hipótese de o documento não conter expressamente o prazo de validade, deverá ser acompanhado de declaração ou regulamentação do órgão emissor que disponha sobre a sua validade. Na ausência de tal declaração ou regulamentação, o documento será considerado válido pelo prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da data de sua emissão.

7.2. Os documentos de habilitação deverão ser apresentados em original ou por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da administração ou publicação em órgão da imprensa oficial.

7.2.1. Serão aceitas somente cópias legíveis.

7.2.2. Não serão aceitos documentos cujas datas estejam rasuradas.

7.2.3. A Comissão Permanente de Licitação reserva-se ao direito de solicitar o original de qualquer documento, sempre que tiver dúvida e julgar necessário.





7.2.4. Caso na autenticação conste expressamente que esta se refere ao verso e ao anverso do documento, a exigência referente à autenticação de todas as faces do documento fica sem validade.

7.2.5. Caso o documento apresentado seja expedido por instituição que regulamente a disponibilização do documento pela internet, a Comissão Permanente de Licitação poderá verificar a autenticidade deste através de consulta via internet, devendo neste conter o certificado de autenticidade.

7.2.6. Para a habilitação jurídica, o licitante deverá, nos documentos exigidos neste instrumento convocatório, demonstrar a compatibilidade dos seus objetivos sociais com o objeto da licitação.

7.2.7. Caso o documento apresentado seja expedido por instituição pública que esteja com seu funcionamento paralisado no dia de recebimento dos envelopes, a licitante deverá, sob pena de ser inabilitada, apresentar o referido documento constando o termo final de seu período de validade coincidindo com o período da paralisação e deverá, quando do término da paralisação, sob pena de rescisão contratual supervenientemente, levar o documento à Comissão Permanente de Licitação nas condições de autenticação expressas neste Edital, para que seja apensado ao processo de licitação.

7.3. OS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO CONSISTIRÃO DE:

7.3.1. PESSOA JURÍDICA

7.3.1.1. A documentação relativa à **HABILITAÇÃO JURÍDICA** consiste em:

7.3.1.1.1. Certificado de Registro Cadastral (CRC) emitido por esta Prefeitura Municipal, dentro do prazo de validade, guardada a conformidade do objeto da licitação.

7.3.1.1.2. REGISTRO COMERCIAL, no caso de empresário individual, no registro público de empresa mercantil da Junta Comercial; devendo, no caso de a licitante ser a sucursal, filial ou agência, apresentar o registro da Junta onde opera com averbação no registro da Junta onde tem sede a matriz.

7.3.1.1.3. ATO CONSTITUTIVO, ESTATUTO OU CONTRATO SOCIAL em vigor devidamente registrado no registro público de empresa mercantil da Junta Comercial, em se tratando de sociedades empresárias e no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores; devendo, no caso da licitante ser a sucursal, filial ou agência, apresentar o registro da Junta onde opera com averbação no registro da Junta onde tem sede a matriz.

7.3.1.1.4. INSCRIÇÃO DO ATO CONSTITUTIVO, no caso de sociedades simples – exceto cooperativas – no Cartório de Registro das Pessoas Jurídicas acompanhada de prova da diretoria em exercício; devendo, no caso de a licitante ser a sucursal, filial ou agência, apresentar o registro no Cartório de Registro das Pessoas Jurídicas do Estado onde opera com averbação no Cartório onde tem sede a matriz.

7.3.1.1.5. Em se tratando de microempreendedor individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br.

7.3.1.1.6. DECRETO DE AUTORIZAÇÃO, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País.





7.3.1.1.7. Cédula de identidade do responsável legal.

7.3.2. A documentação relativa à **REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA** consiste em:

7.3.2.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ).

7.3.2.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual (CGF) ou municipal (ISS), conforme o caso, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

7.3.2.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante:

a) A prova de regularidade com a Fazenda Nacional será efetuada mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive os créditos tributários relativos às contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

b) A comprovação de regularidade para com a Fazenda Estadual deverá ser feita através de Certidão Consolidada Negativa de Débitos inscritos na Dívida Ativa Estadual.

c) A comprovação de regularidade para com a Fazenda Municipal deverá ser feita através de Certidão Consolidada Negativa de Débitos inscritos na Dívida Ativa Municipal.

7.3.2.4. Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, através de Certificado de Regularidade de Situação – CRS.

7.3.2.5. Prova de situação regular perante a Justiça do Trabalho, através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, conforme Lei 12.440/2011.

7.3.2.6. As microempresas e empresas de pequeno porte deverão apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, mesmo que esta apresente alguma restrição.

7.3.2.7. Havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, será assegurado o prazo de 05 (cinco) dias úteis, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que o proponente for declarado o vencedor do certame, prorrogáveis por igual período, a critério da Comissão Permanente de Licitação, para a regularização da documentação e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa.

7.3.2.8. A não-regularização da documentação, no prazo estabelecido, implicará decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 81, da Lei no 8.666/93, sendo facultado a convocação dos licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para a assinatura do contrato, ou a revogação da licitação, ou global, conforme o caso.

7.3.3. Visando o cumprimento do prazo de execução, a qualidade e a segurança do objeto da contratação deste Pregão, a **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA** da empresa proponente deverá ser comprovada mediante.

7.3.3.3. Certidão Atualizada da Matrícula de Registro do Imóvel proposto para a locação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.



7.3.4. Visando o cumprimento do prazo de execução, a qualidade e a segurança do objeto da contratação em sua totalidade, a **QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA** da licitante deverá ser comprovada mediante:

7.3.4.1. Certidão Negativa de falência, de concordata, de recuperação judicial ou extrajudicial (Lei nº 11.101, de 9.2.2005), expedida pelo distribuidor da sede da empresa, datado dos últimos 30 (trinta) dias, ou que esteja dentro do prazo de validade expresso na própria Certidão.

7.3.4.1.1. Na ausência da Certidão Negativa, a licitante em Recuperação Judicial deverá comprovar a sua viabilidade econômica, mediante documento (certidão ou assemelhado) emitido pela instância judicial competente; ou concessão judicial da recuperação, nos termos do artigo 58 da Lei 14.112/2020; ou homologação do plano de recuperação extrajudicial, no caso da licitante se encontrar em recuperação extrajudicial, nos termos do artigo 164, § 5º da lei 14.112/2020.

7.3.4.1.2. A empresa em recuperação judicial/extrajudicial com recuperação judicial concedida/plano de recuperação extrajudicial homologado deverá demonstrar os demais requisitos para habilitação econômico-financeira

7.3.5. DEMAIS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

7.3.5.1. DECLARAÇÃO que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição Federal.

7.3.5.2. DECLARAÇÃO QUE SE ENQUADRA EM ME OU EPP - Que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006, estando apta a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus arts. 42 a 49.

7.4. PESSOA FÍSICA

7.4.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

7.4.1.1. Cédula de Identidade em uma das modalidades admitidas pela legislação, (RG, Carteira Profissional, CNH, etc...)

7.4.2. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

7.4.2.1. Certidão Atualizada da Matrícula de Registro do Imóvel proposto para a locação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

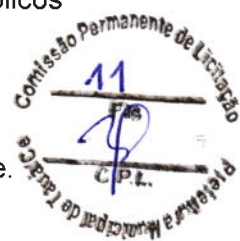
7.4.3. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

7.4.3.1. Certidão narrativa de ações cíveis emitida pela Distribuição do Foro de domicílio do licitante, em prazo não superior a 30 (trinta) dias, contados da data designada para a apresentação do documento.

7.4.4. REGULARIDADE FISCAL

7.4.4.1. Prova de Cadastro de Pessoa Física (CPF), junto à Receita Federal

7.4.4.2. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, mediante certidão que demonstre a regularidade em relação a tributos e contribuições e certidão que demonstre a regularidade em relação à Dívida Ativa da União, sendo aceita certidão conjunta;



7.4.4.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual;

7.4.4.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, do domicílio ou sede do licitante.

8. DA PROPOSTA DE PREÇOS

8.1. As propostas deverão ser preenchidas em via única, digitada ou impressa por qualquer processo mecânico, eletrônico ou manual, sem emendas, rasuras ou entrelinhas, em papel timbrado da empresa, assinadas na última folha e rubricadas nas demais por pessoa legalmente habilitada.

8.2. As propostas de preços deverão conter a razão social, local da sede, número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, inscrição estadual ou municipal, número do telefone e o endereço eletrônico.

8.2.1. No caso de pessoa física, a proposta de preços deverá conter o nome do proponente, número de inscrição do Cadastro Nacional de Pessoa Física – CPF, número do telefone e o endereço eletrônico.

8.3. É obrigatória a assinatura de quem de direito da proponente na proposta de preços.

8.4. Planilha de Preços com especificações claras, completas e minuciosas dos serviços oferecidos, e demais características técnicas detalhadas que possibilitem sua avaliação, com respectivo período / meses, preços mensal e total, conforme Projeto Básico – Anexo I.

8.5. A proposta deverá conter os preços unitário e total expressos em algarismos e por extenso. Em caso de divergência entre os valores unitário e total, prevalecerá o unitário, e entre os expressos em algarismos, e por extenso, prevalecerá o por extenso.

8.6. A não apresentação da proposta com valor por extenso não acarretará a desclassificação da proponente no certame.

8.7. O prazo de validade da proposta não inferior a 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de sua entrega.

8.8. Os preços devem ser cotados em moeda nacional, devendo incluir todos os custos necessários para o atendimento do objeto desta licitação, bem como, todos os impostos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamentos de pessoal, e quaisquer outros custos ou despesas que incidam ou venham a incidir direta ou indiretamente sobre a prestação do serviço, constantes da proposta, abrangendo, assim, todos os custos necessários à execução do objeto em perfeitas condições durante o prazo de contrato.

8.9. Correrão por conta da proponente vencedora todos os custos que porventura deixar de explicitar em sua proposta.

8.10. A apresentação da proposta implicará plena aceitação, por parte da proponente, das condições estabelecidas neste Edital e seus Anexos.

8.11. Após a análise, serão desclassificadas, com base no artigo 48, incisos I e II da Lei nº 8.666/93, as propostas que:

8.11.1. Apresentarem preços excessivos ou manifestamente inexequíveis, assim considerados aqueles





que não venham a ter demonstrada a sua viabilidade através de documentação que comprove que os custos dos insumos são coerentes com os de mercado e que os coeficientes de produtividade são compatíveis com o fornecimento do objeto, não se admitindo complementação posterior.

8.12. Não atenderem às exigências contidas neste Edital.

9. DAS CLÁUSULAS DO CONTRATO

9.1. Considerar a minuta do Termo de Contrato apresentado, a seguir:



CONTRATO Nº _____

Processo Administrativo nº _____

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM DE UM LADO O MUNICÍPIO DE TAUÁ, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, CONSERVAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS E A EMPRESA _____, PARA O FIM QUE NELE DE DECLARA:

O **MUNICÍPIO DE TAUÁ**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Rua _____, inscrito no CNPJ/MF sob o nº _____, através da Secretaria de Infraestrutura, Conservação e Serviços Públicos do Município de Tauá, neste ato representada pelo(a) Ordenador(a) de Despesas, Sr(a) _____, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº _____, infrafirmado, doravante denominado de CONTRATANTE e, do outro lado, a empresa, _____ com endereço à _____ em _____, Estado do _____, inscrito no CNPJ sob o nº _____, representada por _____, portador(a) do CPF nº _____, ao fim assinado(a), doravante denominada de CONTRATADA, de acordo com o Edital de TOMADA DE PREÇOS nº _____, Processo nº _____, em conformidade com o que preceitua a Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, sujeitando-se os contratantes às suas normas e às cláusulas e condições a seguir ajustadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO FUNDAMENTO LEGAL.

1.1. O presente Contrato fundamenta-se:

- 1.1.1. Nas determinações estabelecidas na Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores e nas Leis Complementares nº 123/2006 e 147/2014;
- 1.1.2. Nos preceitos de direito público; e
- 1.1.3. Supletivamente, nos princípios da teoria geral dos contratos e nas disposições do direito privado.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DO CONTRATO.

2.1. O cumprimento deste Contrato vincula-se ao que consta:

- 2.1.1. No Edital e seus Anexos da Tomada de Preços nº _____;
- 2.1.2. Nos termos da proposta firmada pela **CONTRATADA** que, simultaneamente:
 - a) Conste no Processo Administrativo nº _____;
 - b) Não contrariem o interesse público.





CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO.

3.1. Constitui objeto do presente instrumento a LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, CONSERVAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE TAUÁ-CE, de acordo com as exigências e especificações constantes no Edital e Anexos da Tomada de Preços nº _____, que integram este instrumento independente de transcrição.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR.

4.1 – A CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO pela prestação dos serviços do objeto deste contrato o valor global de R\$ _____ (_____), sendo pago mensalmente o valor de R\$ _____ (_____).

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

5.1. A CONTRATADA obriga-se a:

5.1.1. Disponibilizar o imóvel para uso pela CONTRATANTE obrigando-se para tanto a entregá-lo totalmente desembaraçado e sem qualquer dívidas ou obrigações, pronto para uso e funcionamento.

5.1.2. Providenciar a imediata correção das deficiências e/ou irregularidades apontadas pela **CONTRATANTE**, arcando com eventuais prejuízos causados à **CONTRATANTE** e/ou terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidade apresentada na execução do objeto contratual.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

6.1. A Administração Pública obriga-se a:

6.1.1. Correrá por conta do **CONTRATANTE** o imposto predial e taxas municipais incidentes sobre o imóvel locado, bem como as obrigações tais como consumo de energia elétrica e água, conservação, seguro e outras decorrentes da Lei.

6.1.2. Comunicar à **CONTRATADA** toda e qualquer ocorrência relacionada com o imóvel locado, diligenciando nos casos que exigem providências corretivas.

6.1.3. Obriga-se a **CONTRATANTE** a entregar o imóvel locado ao fim do contrato, nas mesmas condições em que o recebeu. Se forem constatados danos ou obras a realizar, somente depois de sanadas as eventuais irregularidades pela contratante.

6.1.4. Providenciar os pagamentos à **CONTRATADA** à vista das Notas Fiscais /Faturas devidamente atestadas, conforme o acordado

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO

7.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pelo(a) **CONTRATANTE**, através de servidor especialmente designado para este fim, de acordo com o estabelecido no art. 67, da Lei Federal nº 8.666/1993.

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE

8.1. Na hipótese da execução contratual ultrapassar o prazo de 12 (doze) meses, será concedido





reajuste ao preço proposto, deduzido eventual antecipação concedida a título de reequilíbrio econômico financeiro, tendo como indexador o IGP-M/FGV



CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. Pela inexecução total ou parcial das obrigações assumidas, garantidas a prévia defesa, a Administração poderá aplicar à **CONTRATADA**, as seguintes sanções:

- a) advertência por escrito, quando constadas pequenas irregularidades com as quais tenha concorrido e não seja cumprido pela contratada;
- b) suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até 02 (dois) anos;
- c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no caso de faltas graves;
- d) na aplicação de penalidades serão admitidos os recursos estabelecidos em lei, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS

10.1. As despesas decorrentes da contratação, objeto deste Projeto Básico, correrão à conta das seguintes dotações Orçamentárias: 1201.04.122.2010.2.046 - Gestão e Manutenção da Secretaria de Infraestrutura, Conservação e Serviços Públicos; Fonte de Recursos: 1.001; Elemento de Despesas: 33.90.39.00 – Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica ou 33.90.36.00 – Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento será realizado mediante apresentação da Nota Fiscal e fatura correspondente aos serviços prestados. A fatura deverá ser aprovada, obrigatoriamente, pelo Ordenador de Despesas, que atestará o serviço prestado.

11.2. Caso a fatura seja aprovada pelo Ordenador de Despesas, o pagamento será efetuado até 30 (trinta) dias após o protocolo da Fatura pela **CONTRATADA**.

11.3. Caso seja constatada alguma irregularidade nas notas fiscais/faturas, estas serão devolvidas à **CONTRATADA**, para as necessárias correções, com as informações que motivaram sua rejeição, contando-se o prazo para pagamento da data da sua reapresentação.

11.4. O pagamento fica condicionado à comprovação de que a **CONTRATADA** encontra-se adimplente com a Regularidade Fiscal e Trabalhista, encontrando-se condicionado à apresentação dos seguintes comprovantes:

- a) Prova de regularidade com a Fazenda Nacional será efetuada mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive os créditos tributários relativos às contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.
- b) Comprovação de regularidade para com a Fazenda Estadual deverá ser feita através de Certidão Consolidada Negativa de Débitos inscritos na Dívida Ativa Estadual.

c) Comprovação de regularidade para com a Fazenda Municipal deverá ser feita através da Certidão Consolidada Negativa de Débitos inscritos na Dívida Ativa Municipal.

d) Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, através de Certificado de Regularidade de Situação – CRS (em caso de Pessoa Jurídica).

e) Prova de situação regular perante a Justiça do Trabalho, através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, conforme Lei 12.440/2011 (em caso de Pessoa Jurídica).

11.5. Toda a documentação exigida deverá ser apresentada em original ou por qualquer processo de reprografia, obrigatoriamente autenticada em cartório. Caso esta documentação tenha sido emitida pela Internet, só será aceita após a confirmação de sua autenticidade.

11.6. Não será efetuado qualquer pagamento à CONTRATADA em caso de descumprimento das condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

11.7. É vedada a realização de pagamento antes da execução do objeto ou se o mesmo não estiver de acordo com as especificações do Anexo I – Projeto Básico do Edital.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

12.1. O Contrato terá vigência de 12 (doze) meses a partir da data de sua assinatura.

12.2. Os prazos de vigência deste contrato poderão ser prorrogados nos termos da Lei nº 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

13.1. A Contratada fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões no quantitativo do objeto que se fizerem necessários, conforme o disposto no art. 65, seus incisos e parágrafos, da Lei de Licitações vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS PRERROGATIVAS

14.1. A CONTRATADA reconhece os direitos do CONTRATANTE relativos ao presente Contrato e também os abaixo elencados:

14.1.1. Modificar o contrato unilateralmente, para melhor adequação às finalidades do interesse público;

14.1.2. Extinguir o contrato unilateralmente, nos casos especificados no inciso I do artigo 79 da Lei nº 8.666/93;

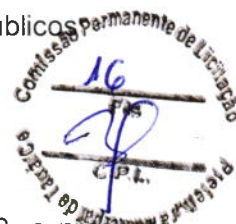
14.1.3. Aplicar as sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. O instrumento contratual firmado em decorrência da presente licitação poderá ser rescindido em conformidade com o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei no 8.666/93.

15.2. Na hipótese de ocorrer a rescisão administrativa prevista no artigo 79, inciso I, da Lei no 8.666/93, à CONTRATANTE são assegurados os direitos previstos no artigo 80, incisos I a IV, §§ 1º ao 4º, da supracitada lei.

15.3. Por ato unilateral desta Administração, nos casos previsto na Lei de Licitações.



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

16.1. Em conformidade com o disposto no Parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, o presente Contrato será publicado na imprensa oficial, na forma de extrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Comarca de Tauá-CE, para dirimir toda e qualquer controvérsia oriunda do presente, que não possa ser resolvida pela via administrativa, excluindo-se, desde já, qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e acertadas, as partes firmam, em 02 (duas) vias, o presente instrumento contratual, depois de lido e achado conforme, para que produza seus efeitos jurídicos e legais

Tauá-CE ____ de _____ de 2021

CONTRATANTE

CONTRATADA

TESTEMUNHAS:

01. _____

02. _____

Nome: _____

CPF/MF: _____

Nome: _____

CPF/M _____

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. O presente Projeto Básico apresenta-se a fim de delimitar as normas e cláusulas gerais visando elaboração de edital na modalidade **TOMADA DE PREÇOS** do tipo **MENOR PREÇO GLOBAL**.

Tauá-CE, 06 de julho de 2021.

Tarsis Cavalcante Mota
**Ordenador de Despesas da Secretaria
de Infraestrutura, Conservação e Serviços Públicos**



MEMORIAL DESCRITIVO DE IMÓVEL

Objeto

Locação de Imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Infraestrutura, Conservação e Serviços Públicos (Seinfra) do município de Tauá/CE.

Localização

Sede do Município de Tauá, em área de fácil acesso e não susceptível a alagamento.

Características E Especificações Mínimas

O imóvel a ser destinado para locação deverá estar em bom estado de conservação, em condições que garantam o cumprimento de itens essenciais da NBR 15575, como: estanqueidade da água; conforto térmico; conforto acústico; desempenho lumínico; saúde, higiene e qualidade do ar; funcionalidade e acessibilidade; com instalações elétricas e hidráulicas que garantam usabilidade e segurança aos usuários; Área útil de no mínimo 200 (duzentos) m², contendo 06 (seis) salas, 01 (uma) copa/cozinha; Pé direito das salas com no mínimo 2,40 m; Área que possa ser utilizada como recepção; Ao menos dois banheiros; Uma área que possa ser usada como depósito de materiais e equipamentos de uso diário da secretaria.

Valor De Locação

Para o cálculo do valor de locação, utilizou-se 10% (dez por cento) do preço médio de um imóvel hipotético calculado por método comparativo direto com homogeneização de fatores, dividido pelo período de 12 (doze) meses.

De acordo com análise de mercado, concluiu-se com base no Laudo de Avaliação, em anexo, que o preço de locação de imóvel com características similares às descritas acima é: $V_l = 0,1 \times R\$ 468.000,00 / 12$

Logo, o V_l é de R\$ 3900,00. Adotou-se portando, o **valor de R\$ 3.900,00.**

Tauá/CE, 02 de julho de 2021.

GUSTAVO ABREU SOARES

Engenheiro Civil
CREA/CE 337715



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado pela Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano do Município de Tauá/CE.

2. OBJETIVO

Este laudo tem como objetivo avaliar o preço médio de mercado de imóveis com características similares ao descrito abaixo.

3. FINALIDADE

Este laudo tem como finalidade identificar o preço médio de mercado de imóvel a ser destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano do Município de Tauá/CE.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

O município de Tauá está localizado na região do Sertão dos Inhamuns no estado do Ceará. Com aproximadamente 4.018,19 m², o município é o segundo maior em extensão territorial do estado e possui uma altitude de 402,70 m. Possui uma população estimada em 58.859 habitantes (2019) e uma densidade demográfica de 14,65 hab./km² (2019). Tauá está localizado a uma latitude de 6° 00' 11" (S) e a uma longitude 40° 17' 34" (W). Localizado no sudoeste cearense, o município limita-se ao norte com Pedra Branca e Independência, ao sul com Parambu e Arneiroz, a Leste com Mombaça e Pedra Branca e a oeste com Quiterianópolis e Parambu. O município divide-se em oito distritos sendo estes, Tauá (sede), Barra Nova, Carrapateiras, Inhamuns, Marrecas, Marruás, Santa Tereza e Trici.

Índices de desenvolvimento

Índices de Desenvolvimento

Índices	Valor	Posição no ranking
Índice de Desenvolvimento Municipal (IDM) – 2016	28,18	63
Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) – 2010	0,633	44
Índice de Desenvolvimento Social de Oferta (IDS-O) – 2015	0,781	69
Índice de Desenvolvimento Social de Resultado (IDS-R) – 2015	0,578	81

Fonte: Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE) e Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD).



Emprego e renda

Número de empregos formais - 2016

Discriminação	Número de empregos formais					
	Município			Estado		
	Total	Masculino	Feminino	Total	Masculino	Feminino
Total das Atividades	3.897	1.874	2.223	1.443.365	798.560	644.805
Extrativa Mineral	-	-	-	2.999	2.723	276
Indústria de Transformação	285	229	58	232.501	146.558	85.943
Serviços industriais de Utilidade Pública	11	11	-	8.556	7.099	1.457
Construção Civil	60	58	2	61.516	56.173	5.343
Comércio	850	459	391	260.979	153.633	107.346
Serviços	638	235	403	483.741	287.388	216.353
Administração Pública	2.031	682	1.369	369.758	144.443	225.315
Agropecuária	22	20	2	23.315	20.543	2.772

Fonte: Ministério do Trabalho (MTb) - RAIS.



Saldo de empregos formais - 2016

Discriminação	Saldo de empregos formais					
	Município			Estado		
	Admitidos	Desligados	Saldo	Admitidos	Desligados	Saldo
Total das Atividades	496	396	100	386.494	423.395	-36.901
Extrativa Mineral	-	-	-	788	1.013	-225
Indústria de Transformação	158	51	107	87.116	76.667	-9.551
Serviços industriais de Utilidade Pública	-	1	-1	2.318	4.388	-2.070
Construção Civil	32	34	-2	54.724	68.814	-14.090
Comércio	208	200	8	91.134	98.526	-7.392
Serviços	93	107	-14	157.950	159.179	-1.229
Administração Pública	-	1	-1	438	564	-126
Agropecuária	5	2	3	12.028	14.244	-2.216

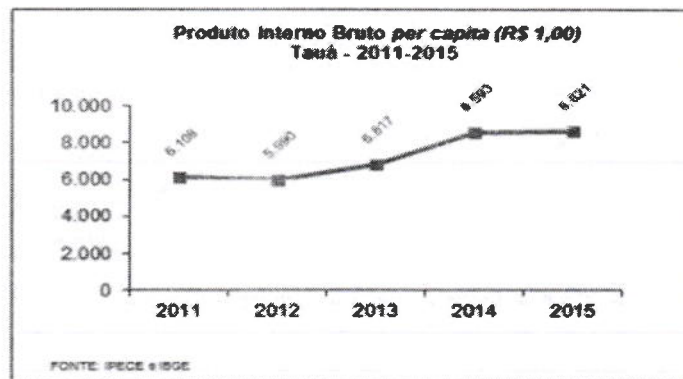
Fonte: Ministério do Trabalho (MTb) - CAGED.

Produto interno bruto

Produto Interno Bruto - 2015

Discriminação	Município	Estado
PIB (R\$ mil)	497.434	130.620.788
PIB per capita (R\$ 1,00)	8.621	14.869
Valor Adicionado Básico		
Agropecuária	10,12	4,49
Indústria	4,82	19,56
Serviços	85,26	75,95

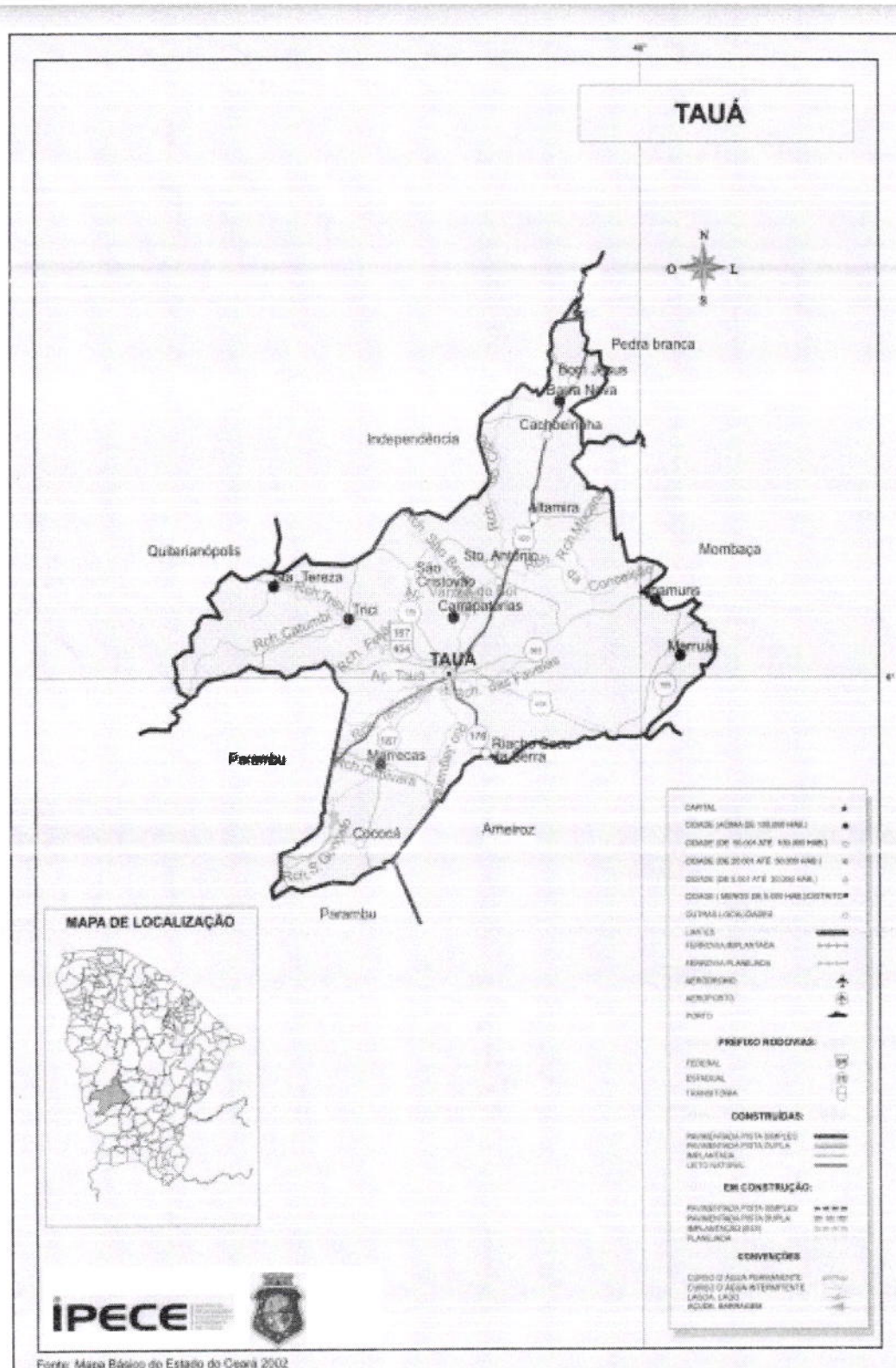
Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)/Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará.



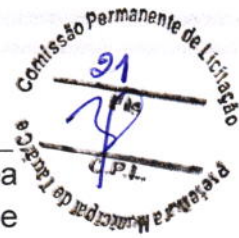

 Gustavo Abreu Soares
 Engenheiro Civil
 Secretaria de Infraestrutura e
 Desenvolvimento Urbano
 Matrícula: 20674
 CREA 337715CE



Localização do Município



Gustavo Abreu Soares
 Engenheiro Civil
 Secretaria de Infraestrutura e
 Desenvolvimento Urbano
 Matrícula: 20674
 CREA 337715CE



O imóvel hipotético objeto desta avaliação é caracterizado por uma área mínima de 200 m², com seis salas, área de copa, dois banheiros, área de recepção, área de depósito de materiais e equipamentos, todas cobertas. Em condições que garantam alguns itens essenciais da NBR 15575, como: estanqueidade da água; conforto térmico; conforto acústico; desempenho lumínico; saúde, higiene e qualidade do ar; funcionalidade e acessibilidade; com instalações elétricas e hidráulicas que garantam usabilidade e segurança aos usuários.

5. METODOLOGIA UTILIZADA

O método utilizado nesta avaliação foi o método comparativo com homogeneização de fatores. Os fatores homogeneizados foram: fator área, fator oferta, fator localização, fator conservação.

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma.

Tratamento dos fatores

Fator Oferta

Como não é possível determinar o fator oferta com as informações disponíveis, recomenda-se adotar o valor de 0,90, considerando o desconto de 10% no momento da transação em relação ao valor de oferta.

Fator Localização

Esse fator pode ser obtido utilizando a relação entre índices fiscais conforme abaixo:

$$F_l = \frac{IFA}{IFD}$$

Onde,

F_l = Fator de Localização;
 IFA = Índice Fiscal Avaliando;
 IFD = Índice Fiscal do Dado;


Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil
Secretaria de Infraestrutura e
Desenvolvimento Urbano
Matrícula: 20674
CREA 337715CE



Fator Área

O fator área tem a finalidade de corrigir distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que de áreas menores. A fórmula está descrita abaixo:

$$F_a = (A_d/A_a)^p$$

Onde:

- F_a é o fator área;
- A_a é a área do terreno de dado (m^2);
- A_d é a área do terreno avaliando (m^2).
- p é o coeficiente que depende da diferença da área do terreno dado e a área do terreno avaliando, se $< 30\%$ $\therefore p = 0,25$; ou se $>30\%$ $\therefore p = 0,125$.

Fator Conservação

É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis da amostra.

Para ajustamento do atributo poderão ser calculados os índices de depreciação, preferencialmente pelo Critério de Ross-Heidecke, conforme a seguinte formulação:

$$F_{oc} = R + K(1 - R)$$

Onde:

- F_{oc} é o fator obsolência e conservação;
- R é o valor residual (decimal), tabela 1;
- K é o coeficiente de Ross-Heidecke, tabela 2.


Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil
Secretaria de Infraestrutura e
Desenvolvimento Urbano
Matrícula: 20674
CREA 337715CE



Tabela 1 - Vida referencial e valor residual

Classe	Tipo	Padrão	Idade referencial (anos)	Valor residual (%)	
Residencial	Barraco	Padrão rústico	5	0	
		Padrão simples	10	0	
	Casa	Padrão rústico	60	20	
		Padrão proletário	60	20	
		Padrão econômico	70	20	
		Padrão simples	70	20	
		Padrão médio	70	20	
		Padrão superior	70	20	
		Padrão fino	60	20	
		Padrão luxo	60	20	
		Apartamento	Padrão econômico	60	20
			Padrão simples	60	20
	Padrão médio		60	20	
	Padrão superior		60	20	
Comercial, serviço e industrial	Escritório	Padrão fino	50	20	
		Padrão luxo	50	20	
		Padrão econômico	70	20	
	Galpão	Padrão simples	60	20	
		Padrão médio	80	20	
		Padrão superior	80	20	
Especial	Cobertura	Padrão simples	20	10	
		Padrão médio	20	10	
		Padrão superior	30	10	




Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil
Secretaria de Infraestrutura e
Desenvolvimento Urbano
Matrícula: 20674
CREA 337715CE



Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencial	Estado de conservação							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,99	0,99	0,965	0,90	0,80	0,661	0,469	0,246
4%	0,979	0,979	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6%	0,968	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8%	0,957	0,957	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10%	0,945	0,945	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
12%	0,933	0,933	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14%	0,92	0,92	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16%	0,907	0,907	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18%	0,894	0,894	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20%	0,880	0,880	0,858	0,809	0,721	0,578	0,417	0,218
22%	0,866	0,866	0,844	0,796	0,709	0,578	0,41	0,215
24%	0,851	0,851	0,83	0,782	0,697	0,569	0,404	0,211
26%	0,836	0,836	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28%	0,821	0,820	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30%	0,805	0,805	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,200
32%	0,789	0,789	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34%	0,772	0,772	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36%	0,755	0,755	0,736	0,695	0,619	0,505	0,358	0,187
38%	0,738	0,738	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40%	0,721	0,721	0,701	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42%	0,702	0,702	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44%	0,683	0,683	0,666	0,628	0,56	0,456	0,324	0,169
46%	0,664	0,664	0,648	0,61	0,544	0,444	0,315	0,165
48%	0,645	0,645	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50%	0,625	0,625	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52%	0,605	0,605	0,589	0,560	0,495	0,404	0,287	0,150
54%	0,584	0,584	0,570	0,537	0,479	0,390	0,277	0,145
56%	0,563	0,563	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58%	0,542	0,542	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60%	0,521	0,521	0,507	0,478	0,426	0,347	0,247	0,129
62%	0,498	0,498	0,485	0,458	0,408	0,333	0,246	0,123
64%	0,475	0,475	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66%	0,452	0,452	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68%	0,429	0,429	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70%	0,405	0,405	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,102
72%	0,378	0,378	0,371	0,350	0,312	0,254	0,181	0,094
74%	0,355	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76%	0,331	0,331	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78%	0,306	0,306	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80%	0,280	0,280	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82%	0,254	0,254	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84%	0,227	0,227	0,222	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86%	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,05
88%	0,173	0,173	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92%	0,117	0,117	0,114	0,107	0,096	0,073	0,055	0,029
94%	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96%	0,059	0,059	0,058	0,054	0,049	0,04	0,028	0,015
98%	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,015	0,002
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000


 Gustavo Abreu Soares
 Engenheiro Civil
 Secretaria de Infraestrutura e
 Desenvolvimento Urbano
 Matrícula: 20674
 CREA 337715CE



Estado do Ceará
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUÁ
Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano
Departamento de Engenharia

Para ter informações sobre o estado de conservação para obter os valores do coeficiente de Ross-Heidecke, utilize a Tabela 3 seguinte fornecida pela norma IBABE/SP:

Tabela 3 - Estados de conservação

Ref.	Estado da edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma derrá leve de pintura para recuperar sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre-regular e necessitando de reparos simples	8,00	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,80	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente, possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de partes de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes e colocalização sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.




Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil
Secretaria de Infraestrutura e
Desenvolvimento Urbano
Matrícula: 20674
CREA 337715CE



Aprimoramento da amostra

Após a homogeneização dos dados, o próximo passo é o saneamento da amostra, que consiste na utilização da estatística para eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer a amostra.

A amostra, então, será verificada por meio dos seguintes procedimentos:

a) Cálculo da média dos valores unitários homogeneizados dos elementos da amostra

Para isso, primeiro precisamos realizar a homogeneização de cada elemento, individualmente, pela expressão abaixo e, após isso, calcular a média aritmética normalmente.

Para esse passo, vale observar que são considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, estejam fora do intervalo: $0,5x \leq Vu \leq 2x$

b) Cálculo do intervalo de elementos homogêneos Esse intervalo nada mais é do que a variação de 30%, para mais ou para menos, em torno do valor médio calculado no passo "a".

c) Saneamento da amostra

Dito isso, se todos os elementos estiverem contidos dentro do intervalo calculado, a média amostral será usada como representativa do valor unitário de mercado. Se não, o elemento mais afastado da média (para mais ou para menos), deverá ser retirado da amostra.

Se houver exclusão, o passo "b" será repetido e, então, se algum elemento anteriormente excluído passar a estar dentro dos novos limites deve ser reincluído e esse processo se repetirá até que todos os dados atendam ao intervalo de 30% em torno da última média.

d) Verificação pelo critério excludente de Chauvenet

O saneamento da amostra também pode ser feito utilizando o critério excludente de Chauvenet para pequenas amostras.

Para isso, os valores críticos da amostra serão calculados conforme equação abaixo e depois serão comparados com o valor crítico determinado pela tabela 4.

Se os valores de R_{inf} e R_{sup} calculados forem ambos inferiores ao valor crítico "c", todos os elementos remanescentes da amostra serão aceitos, caso contrário, o elemento mais afastado da média (para mais ou para menos), deverá ser retirado da amostra e o processo deverá se repetir.

$$R_{inf} = \frac{\bar{x} - x_{min}}{S}$$

Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil
Secretaria de Infraestrutura e
Desenvolvimento Urbano
Matrícula: 20674
CREA 337715CE



$$R_{sup} = \frac{x_{m\acute{a}x} - \bar{x}}{S}$$

Onde,

- R_{inf} e R_{sup} são os valores limites para os resíduos padronizados, sendo que: $R_{inf,sup} < c$;
- c é o valor crítico para n elementos, tabela 4;
- \bar{x} é a média aritmética da amostra;
- $x_{m\acute{i}n}$ é o valor crítico inferior;
- $x_{m\acute{a}x}$ é o valor crítico superior;
- S é o desvio padrão da amostra.

Tabela 4 - Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, $d_{m\acute{a}x}/S$
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,8
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

6. ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel por meio do tratamento por fatores será calculado conforme a expressão a seguir:


$$V_u = \frac{V_o}{[1 + (F_a - 1) + (F_o - 1) + (F_l - 1) + (F_c - 1)]}$$

Onde,

V_u : é o valor unitário homogeneizado

V_o : é o valor de oferta

F_a : é o fator área


Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil
Secretaria de Infraestrutura e
Desenvolvimento Urbano
Matrícula: 20674
CREA 337715CE



F_o : é o fator oferta
 F_l : é o fator localização
 F_c : é o fator conservação

Assim, com base na PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL, determinou-se o Valor unitário médio de R\$ 2.342,12/m² (dois mil trezentos e quarenta e dois reais e doze centavos).

Portanto, o valor do imóvel hipotético avaliado, é de:

$$V_m = \frac{R\$}{m^2} \$ 2.342,12 \times 200,00 m^2$$
$$V_m = R\$ 468.423,33$$

Adotou-se, então o valor de **R\$ 468.000,00**.

7. CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido.

Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (geralmente adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a teoria estatística das pequenas amostras ($n < 30$), temos:

$$x_{m\acute{a}x} = \bar{x} + t_{(1-\alpha/2;n-1)} \cdot \left[\frac{S}{(n-1)^{0,5}} \right]$$

$$x_{m\grave{i}n} = \bar{x} - t_{(1-\alpha/2;n-1)} \cdot \left[\frac{S}{(n-1)^{0,5}} \right]$$


Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil
Secretaria de Infraestrutura e
Desenvolvimento Urbano
Matrícula: 20674
CREA 337715CE



Onde:

- $x_{m\acute{a}x}$ é o valor crítico superior;
- $x_{m\acute{i}n}$ é o valor crítico inferior;
- \bar{x} é a média aritmética da amostra;
- $t_{(c;n-1)}$ é o valor percentual para a distribuição "t" de Student para um grau de liberdade n-1 e um dado -grau de confiança c, tabela 5;
- S é o desvio padrão da amostra;
- n é o número de elementos da amostra.

Tabela 5 - Valor percentual para a distribuição "t" de para grau de liberdade n-1 e grau de confiança "c"

Unilateral	0,25	0,2	0,15	0,1	0,05	0,025	0,01	0,005
Bilateral	0,5	0,4	0,3	0,2	0,1	0,05	0,02	0,01
c	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	0,95	0,98	0,99
GL								
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138	12,7062	31,8205	63,657
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,92	4,3027	6,9646	9,9248
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534	3,1824	4,5407	5,8409
4	0,7407	0,941	1,1896	1,5332	2,1318	2,7764	3,7469	4,6041
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,015	2,5706	3,3649	4,0321
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432	2,4469	3,1427	3,7074
7	0,7111	0,896	1,1192	1,4149	1,8946	2,3646	2,998	3,4995
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595	2,306	2,8965	3,3554
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,383	1,8331	2,2622	2,8214	3,2498
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125	2,2281	2,7638	3,1693
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959	2,201	2,7181	3,1058
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823	2,1788	2,681	3,0545
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709	2,1604	2,6503	3,0123
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,345	1,7613	2,1448	2,6245	2,9768
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531	2,1314	2,6025	2,9467

Gustavo Abreu Soares
 Engenheiro Civil
 Secretaria de Infraestrutura e
 Desenvolvimento Urbano
 Matrícula: 20674
 CREA 337715CE



8. ENQUADRAMENTO DO MODELO

Por fim, a última etapa do tratamento por fatores é o enquadramento do modelo de acordo com o Grau de Precisão e o Grau de Fundamentação e, para isso, usaremos as tabelas fornecidas pela NBR 14653-2, no anexo B.

Primeiramente, utilizaremos a tabela 6 e classificaremos cada um dos itens no grau adequado, lembrando que o Grau III vale 3 pontos, o II vale 2 pontos e o I vale 1 ponto.

Tabela 6 - Grau de fundamentação para tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Feito isso, podemos enquadrar o laudo na tabela 7 seguinte referente ao Grau de Fundamentação.


Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil
Secretaria de Infraestrutura e
Desenvolvimento Urbano
Matrícula: 20674
CREA 337715CE



Tabela 7 - Critérios de enquadramento do laudo no Grau de Fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Por último, basta enquadrar o laudo (considerando a não extrapolação dos dados) na tabela 8, referente ao Grau de Precisão do modelo. Sendo a Amplitude calculada por:

$$A = \frac{(\bar{x} - x_{\min}) + (x_{\max} - \bar{x})}{\bar{x}} \cdot 100$$

Onde:

- A é a amplitude (%);
- \bar{x} é a média amostral (R\$/m²);
- x_{\max} é o limite superior do intervalo de confiança (R\$/m²);
- x_{\min} é o limite inferior do intervalo de confiança (R\$/m²).

Tabela 8 - Critério de enquadramento do laudo no Grau de Precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %


Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil
Secretaria de Infraestrutura e
Desenvolvimento Urbano
Matrícula: 20674
CREA 337715CE




PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Dados	PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - TRATAMENTO POR FATORES											
	CARACTERÍSTICAS					FATORES						
Tipo	Profundidade (m)	Área do lote (m²)	Área edificação (m²)	Idade aparente (anos)	Idade em % da vida referencial (70 Anos)	Estado de conservação	Valor de oferta (R\$)	Vo (R\$/m²)	Fator área oferta	Fator localização	Fator conservação	Vu (R\$/m²)
1	X	33,00	200	X	1,43%	A	R\$ 627.000,00	R\$ 3.800,00	1,000	0,900	1,000	R\$ 2.919,31
AVALIANDO (Imóvel comercial, min. 06 salas) 45 Centro-Tauá/CE, Rua Maria Cidrão,												
2	4,50	16,00	72,00	1,00	1,43%	A	R\$ 250.000,00	R\$ 3.472,22	0,976	0,900	0,992	R\$ 2.333,72
Imóvel comercial (06 salas comerciais), Rua Maria Cidrão, Centro-Tauá/CE												
3	10,00	25,00	250,00	20,00	28,57%	D	R\$ 800.000,00	R\$ 3.200,00	0,880	0,900	0,792	R\$ 1.824,91
Imóvel comercial, Rua Dondon Felosa, Centro - Tauá/CE												
4	4,00	25,00	100,00	20,00	28,57%	D	R\$ 450.000,00	R\$ 4.500,00	0,917	0,900	0,792	R\$ 2.290,52
Imóvel comercial, Rua Dondon Felosa, 304, Centro - Tauá/CE												
							Vo méd	R\$ 3.743,056			Vu méd	R\$ 2.342,12

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
Área equivalente (m²)	200,00
Valor unitário médio (R\$/m²)	R\$ 2.342,12
Valor de mercado (R\$)	R\$ 468.423,33
Valor de mercado adotado (R\$)	R\$ 468.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO	
NUMERO DE ELEMENTOS	4,00
LIMITARIO MÉDIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	R\$ 2.342,12
LIMITE SUPERIOR (R\$/m²) (+30%)	R\$ 3.044,75
LIMITE INFERIOR (R\$/m²) (-30%)	R\$ 1.639,48

SANEAMENTO	
NUMERO DE ELEMENTOS SANEADOS (n)	4,00
UNITARIO MÉDIO SANEADO (R\$/m²)	R\$ 2.342,117
DESVIO PADRAO	448,47
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	19,15%
CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET (n=4 ; c=1,54)	Rinf 1,15
T DE STUDENT	Rsup 1,29
LIMITE SUPERIOR (R\$/m²)	R\$ 2.900,190
LIMITE INFERIOR (R\$/m²)	R\$ 1.784,043
INTERVALO DE CONFIANÇA	47,66%


 Gustavo Abreu Soares
 Engenheiro Civil
 Secretaria de Infraestrutura e
 Desenvolvimento Urbano
 Matrícula 20674
 CREA 337715CE





9. ENCERRAMENTO

De posse de todos os cálculos realizados e dos dados disponíveis, o valor de mercado para o imóvel avaliando foi de R\$ 468.423,33, podendo ser arredondado (em até 1% para mais ou para menos) para o valor de R\$ 468.000,00, resultando em uma Avaliação de Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I.

Nada mais havendo a lavrar, foi encerrado o presente laudo que está relatado em 16 folhas, todas devidamente rubricadas, sendo a última folha datada e assinada por este Perito.

Fazem parte integrante deste trabalho, o total de 02 anexos.

Esperando ter correspondido à confiança em nós depositada, nos colocamos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Tauá/CE, 02 de julho de 2021.

GUSTAVO ABREU SOARES

Engenheiro Civil
CREA/CE 0617932689

Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil
Secretaria de Infraestrutura e
Desenvolvimento Urbano
Matrícula: 20674
CREA 337715CE



Bibliografia

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1**:Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019. 31 p.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2**:Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011. 62 p.

Fiker, José. **Manual de avaliações e perícias de imóveis urbanos**. 5 ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019. 174 p.

Fiker, José. **Manual de redação de laudos: avaliação de imóveis**. 3 ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019. 108 p.


Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil
Secretaria de Infraestrutura e
Desenvolvimento Urbano
Matrícula: 20674
CREA 337715CE



ANEXO 01 - Pesquisa de Valores

Dado 01						
Endereço	Rua Marfisa Cidrão, 45					
Cidade	Tauá/CE	Bairro	Centro	Estado	CE	
Informante	Egídio					
Área Priv./Construída (m²)	165,00	Fronte do Terreno (m)	5,00	Quant. Elevad.	-	
Área do Terreno (m²)	165,00	Padrão Construtivo	Alto	Quant. Dorm.	-	
Grupo	Imóvel com salas comerciais	Intervalo	-	Salas	6	
Idade (anos)	Novo	Estado de Conservação	Ótimo	Andares:	1	
Valor (R\$)	R\$ 627.000,00	Unitário (R\$)	R\$ 3.800,00	Banheiros	6	
Oferta/Transação	Oferta	Data Pesquisa				
Observação						

Dado 02						
Endereço	Rua Marfisa Cidrão, 75					
Cidade	Tauá/CE	Bairro	Centro	Estado	CE	
Informante	Egídio					
Área Priv./Construída (m²)	72,00	Fronte do Terreno	4,00	Quant. Elevad.	-	
Área do Terreno (m²)	72,00	Padrão Construtivo	Médio	Quant. Dorm.	-	
Grupo	Imóvel com salas comerciais	Intervalo	-	Salas	1	
Idade (anos)	Novo	Estado de Conservação	Ótimo	Andares:	1	
Valor (R\$)	R\$ 250.000,00	Unitário	R\$ 3.472,22	Banheiros	2	
Oferta/Transação	Transação	Data Pesquisa				
Observação						

Dado 03						
Endereço	Rua Dondon Feitosa,					
Cidade	Tauá	Bairro	Centro	Estado	CE	
Informante	César Filho					
Área Priv./Construída (m²)	250	Fronte do Terreno	10,00	Quant. Elevad.	-	
Área do Terreno (m²)	250	Padrão Construtivo	Baixo	Quant. Dorm.	-	
Grupo	Imóvel comercial	Intervalo	-	Salas	3	
Idade (anos)	>20	Estado de Conservação	Regular	Andares:	1	
Valor (R\$)	R\$ 800.000,00	Unitário	R\$ 3.200,00	Banheiros	1	
Oferta/Transação	Transação	Data Pesquisa				
Observação						

Dado 04						
Endereço	Rua Dondon Feitosa, 304					
Cidade	Tauá	Bairro	Centro	Estado	CE	
Informante	John Leno					
Área Priv./Construída (m²)	100,00	Fronte do Terreno	4	Quant. Elevad.	-	
Área do Terreno (m²)	100,00	Padrão Construtivo	Baixo	Quant. Dorm.	-	
Grupo	Imóvel comercial	Intervalo	-	Salas	2	
Idade (anos)	>20	Estado de Conservação	Regular	Andares:	1	
Valor (R\$)	R\$ 450.000,00	Unitário	R\$ 4.500,00	Banheiros	2	
Oferta/Transação	Transação	Data Pesquisa				
Observação						


Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil
Secretaria de Infraestrutura e
Desenvolvimento Urbano
Matrícula: 20674
CREA 337715CE



Anexo 02 - Croqui de Localização das Pesquisas

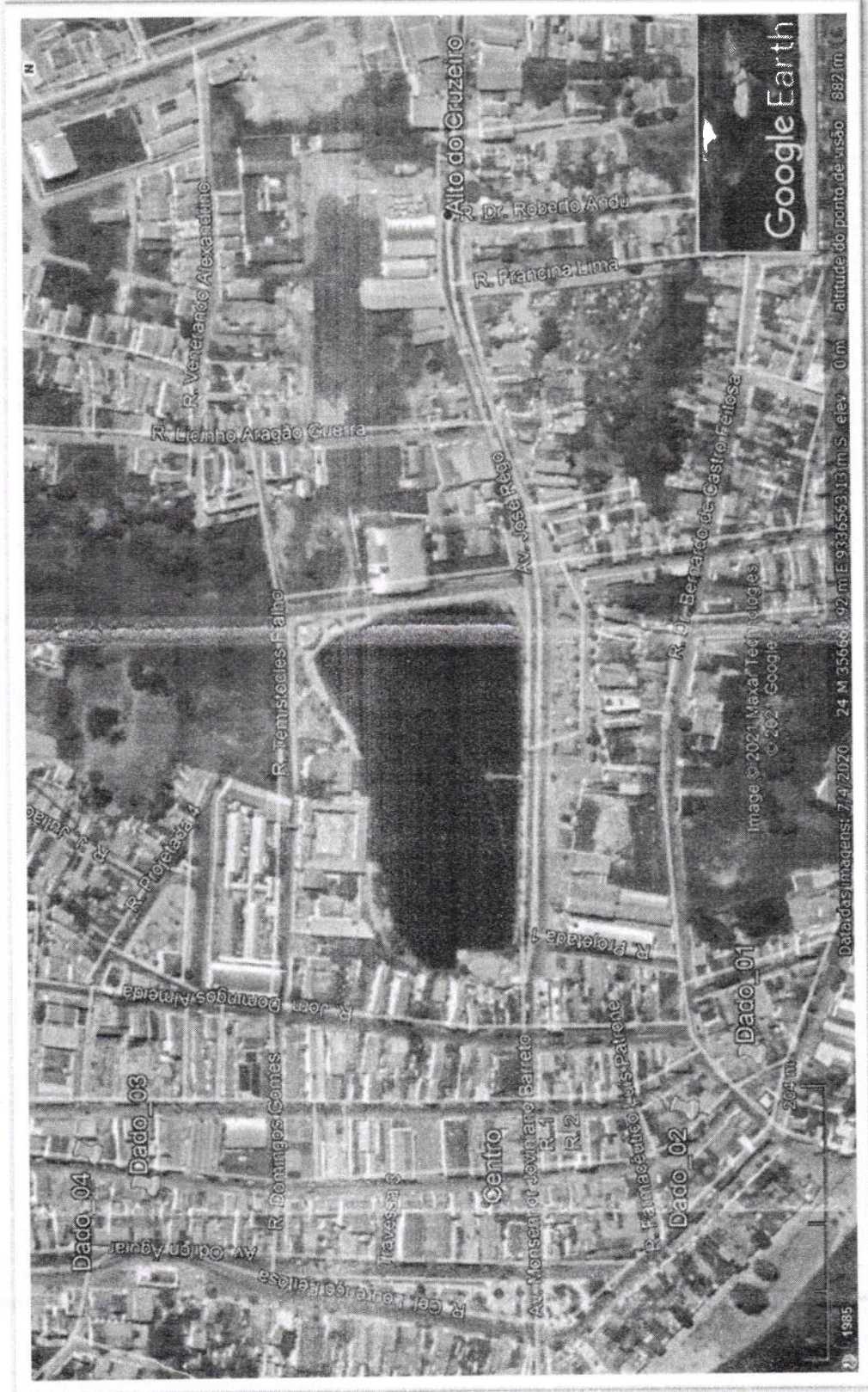


Figura 1 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS

Comissão Permanente de Licitação
 26
 Prefeitura Municipal de Taubaté

Gustavo Abreu Soares
 Engenheiro Civil
 Secretária de Infraestrutura e
 Desenvolvimento Urbano
 Matrícula 20674
 CREA 337715CE