



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Órgão: Secretaria da Saúde

Responsável pela Demanda: Elisangela Vieira Felix, Ordenadora de Despesas

Matrícula: 022636

E-mail: ssmtauacecompras@gmail.com

Telefone: (88) 9.9676.8944

1. Objeto:

Locação de 1 (um) imóvel para funcionamento da base do SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192), localizado a Rua Laurindo Gomes do O, nº 40, Bairro Bezerra e Sousa, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE.

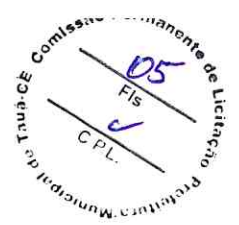
2. Justificativa da necessidade da contratação

A Secretaria da Saúde necessita do imóvel para a funcionamento da base do SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192), localizado no Bairro Bezerra e Sousa. A locação dos imóveis se justifica pela necessidade de se ter um local para o funcionamento da Base do SAMU — 192, o qual atenda o preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, visto que os imóveis é para desempenho das atividades administrativas, bem como para alocar as ambulâncias que, o imóvel já foi utilizado como sede do serviço de atendimento móvel acerca de 10 anos, a estrutura contar com espaço suficiente para o desenvolvimento das atividades, bom estado de conservação, e em consulta às propriedades deste ente municipal, não se identifica nenhum que atenda a tais necessidades, motivo pelo qual formalizamos a presente demanda para ser devidamente avaliada a situação e a solução adequada ao caso, a partir dos estudos próprios que se façam necessários.

3. Descrições e quantidades

O objeto se caracteriza na locação de 01 (um) imóvel para instalação da base do SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192), no Bezerra e Sousa, necessitando conter o mesmo as características que se seguem:

- Características do imóvel, possui 15,50 m de frente por 42,00m de fundos perfazendo uma área de terreno de 874,00m², com área construída de 367,00m², sendo construído



por garagem das viaturas, sala de estar, sala de jantar, sala da coordenação, quarto de descanso masculino, sala de descanso feminino, repouso dos médicos, despensa, almoxarifado, sala de expurgo, depósito de equipamentos e três banheiros, localizado a Rua Laurindo Gomes do O, nº 40, Bairro Bezerra e Sousa, Tauá-CE.

4. PRAZO PARA PAGAMENTO

O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR mensalmente o valor estipulado de aluguel, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento, que poderão ser realizados na conta bancária do destinatário.

5. DOS RECURSOS E DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.

As despesas em questão serão custeadas pela Dotação Orçamentária nº 11.01.10.122.2015.2.033; Fonte: 1.600.0000.00; Elemento de Despesas nº 3.3.90.36.00

6. Observações gerais

Unidade e servidor responsável para esclarecimentos:

Secretaria da Saúde, através do Ordenador de Despesas, Sra. Elisangela Vieira Felix, mediante os meios de comunicação constantes no preâmbulo do presente documento.

Tauá/CE, 26 de março de 2024.

Elisangela Vieira Felix

Ordenadora de Despesas da Secretaria da Saúde do município de Tauá/CE
Matrícula: 022636



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. OBJETO

Locação de 1 (um) imóvel para funcionamento da base SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192), localizado a Rua Laurindo Gomes do O, nº 40, Bairro Bezerra e Sousa, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Assim se faz necessário um espaço de descentralizado deverá estar localizada estrategicamente no município de forma a contemplar o atendimento na região com um tempo resposta adequado e respeitando a ordenação dos fluxos de urgência através da grade de serviços regionalizada e hierarquizada, bem como o tráfego atividades que ofereça conforto aos usuários do SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192) Nesse sentido, o imóvel em comento guarda todas as condições supra apresentadas, além de que está localizado na área central do município, com fácil acessibilidade e instalação e funcionamento da base do SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192), no bairro Bezerra e Sousa, uma vez que o espaço físico para suas atividades e demonstra que o imóvel atende as finalidades da administração, vez que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para este sendo dimensionado de forma que comporte o quantitativo de profissionais alocados na base descentralizada. O ambiente deve garantir conforto



acústico, por se tratar de um ambiente de descanso. SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192) realiza os atendimentos em qualquer lugar e conta com equipes que reúne médicos, enfermeiros, auxiliares de enfermagem e condutores socorristas. Conforme a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel possível, que atende os interesses da Secretaria Municipal de Saúde, uma vez que os outros imóveis pesquisados não estão adaptados as necessidades específicas do programa, sendo desta forma incompatíveis para o desenvolvimento das ações do SAMU.

A estrutura deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as instalações necessárias para o desenvolvimento das atividades do SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192), em consulta às propriedades deste ente municipal, não foi identificado qualquer imóvel vago e apto a essa finalidade, seguindo anexo o competente **Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis.**

Sendo assim, a locação de bem imóvel se faz necessária para atender a finalidade descrita.

A necessidade de locação do imóvel em questão fundamenta-se no encerramento do contrato de locação do prédio atual, encerrou. Diante da situação colocada, SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192) necessita de espaço físico para suas atividades e demonstra que o imóvel atende as finalidades da administração, vez que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o conforto das equipes de plantão, que reúne médicos, enfermeiros, auxiliares de enfermagem e condutores socorristas. Conforme a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel possível, que atende os interesses da Secretaria Municipal de Saúde, uma vez que os outros imóveis pesquisados não estão adaptados as necessidades específicas do programa, sendo desta forma incompatíveis para o desenvolvimento das atividades do SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192).

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



A fim de atender de modo satisfatório a demanda em tela, é necessário que a solução escolhida atenda à demanda de modo a viabilizar que o imóvel locado atenda aos padrões de estrutura que se seguem:

Características do imóvel, possui 15,50 m de frente por 42,00m de fundos perfazendo uma área de terreno de 874,00m², com área construída de 367,00m², sendo construído por garagem das viaturas, sala de estar, sala de jantar, sala da coordenação, quarto de descanso masculino, sala de descanso feminino, repouso dos médicos, despensa, almoxarifado, sala de expurgo, depósito de equipamentos e três banheiros, localizado a Rua Laurindo Gomes do O, n° 40, Bairro Bezerra e Sousa, Tauá-CE.

Por sua vez, no que se refere às normas contratuais específicas para orientação do pacto, passamos a expor os requisitos intrínsecos ao ajuste com o futuro contratante.

A vigência contratual será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, observada a legislação aplicável.

A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

Da mesma forma, considerando que o IPTU é uma obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo do locador.



Devem, ainda, ser avaliadas regularidade do imóvel, estando desimpedido e livre de ônus que possam representar riscos à devida execução do objeto. Além disso, a aptidão do proprietário para firmar pacto com o poder público.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A quantidade, no presente caso, corresponde a 01 (um) imóvel que reúna as características bastantes, já identificadas neste documento, para atender a demanda da Secretaria da Saúde, destinado ao funcionamento SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192), no Bairro Bezerra e Sousa, Tauá-CE.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dentre as possíveis que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado ao funcionamento do SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192), no Bairro Bezerra e Sousa, Tauá-CE, encontram-se:

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;
- b) Aquisição de um imóvel adequado para o funcionamento SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192) no Bairro Bezerra e Sousa, Tauá-CE.
- c) Disponibilidade de imóvel do Município adequado para o uso disposto;
- d) Construção de um novo imóvel para a referida destinação.

A alternativa “c” não se faz viável, porquanto, conforme certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, documento que compõe os presentes autos, anexo a este estudo.

A alternativa “d” não representa a solução mais adequada porquanto tratamos de necessidade imediata que não pode aguardar o tempo necessário para construção de



imóvel adaptado. Ademais, o município não dispõe de terrenos com características de localização e tamanho que atendam ao propósito em tela.

Assim, para compra ou locação de um imóvel, fora realizada busca que culminou na identificação de que apenas um imóvel disponível para locação atenderia de forma adequado à finalidade, sendo ele devidamente discriminado em laudo que segue anexo. O mesmo não se encontra à venda, o que inviabiliza a alternativa “b”, que igualmente fica obstada em face de não haver sido encontrado outro imóvel adequado e à venda. Ademais, seria inviável investimento correspondente ao valor integral do imóvel neste momento porquanto **R\$ 1.024.156,61 (um milhão, vinte quatro mil, cento e cinquenta e seis reais e sessenta e um centavos)**.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal estimado da contratação é de R\$ 5.120,78 (cinco mil e cento e vinte reais e setenta e oito centavos), apurado em conformidade com laudo em anexo.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária no presente caso é a locação do imóvel devidamente identificado no laudo em anexo, porquanto o mesmo é compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área, estrutura, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

Em face do exposto, cumpre observar que a Lei N° 14.133/21 define, em seu art. 74, inciso V, acerca da aplicação da figura jurídica da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que cumpridos os requisitos legais, valendo destaque aos dispositivos adiante colacionados:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:



[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Desse modo, em conformidade com os documentos ora anexados, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, *a priori*, como viável a contratação por meio de inexigibilidade, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão de parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.

O imóvel em questão se refere ao situado na Rua Laurindo Gomes do Ó, nº 15, bairro Bezerra e Sousa, Tauá/CE, matrícula 15354, de propriedade do Sr. Paulo Viliam de Oliveira Lima

Portador do CPF nº 184.246.078-13, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados no laudo anexo.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

O parcelamento da solução é a regra devendo a licitação ser realizada por item, sempre que o objeto for divisível, desde que se verifique não haver prejuízo para o conjunto da solução ou perda de economia de escala, visando propiciar a ampla



participação de licitantes, que embora não disponham de capacidade para execução da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas.

Considerando as especificidades do presente objeto, se tratando de locação de imóvel a ser firmado por meio de inexigibilidade, não se justifica o parcelamento do objeto, posto que, pela natureza da avença, não comporta divisibilidade.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento do SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192) no Bairro Bezerra e Sousa.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve está em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento dos atividades da Rede Municipal de Saúde, durante a vigência do Contrato

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

O imóvel não necessita de adaptação, pois atendimento perfeitamente ao funcionamento da unidade pública à qual se destina.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A realização das atividades do SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192) no Bairro Bezerra e Sousa. No imóvel locado, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades do SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA



(SAMU 192) no Bairro Bezerra e Sousa, deverão observar a legislação federal, estadual e municipal sobre o aspecto da geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conclui-se pela viabilidade da contratação, considerando os requisitos expostos, os preços avaliados, a aptidão para concretização do resultado pretendido, e, ainda, por haver adequação orçamentária.

Tauá/CE, 26 de março de 2024.

Elisângela Vieira Felix

Ordenadora de Despesas da Secretaria da Saúde do município de Tauá/CE
Matrícula: 022636



MUNICÍPIO DE
TAUÁ

Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Tauá
Secretaria de Saúde.



Ofício nº 83.01/2023-SMS,

Tauá-CE, 19 de dezembro de 2023.

Mattisson M. Coelho de Oliveira

Coordenador do departamento de Gestão Administrativa em Material e Patrimônio.

Setor de Patrimônio.

Assunto: CERTIFICAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS.

Prezado Senhor(a)

Cumprimentando-a cordialmente, Venho por meio deste, consultar V. Sa. Quanto à existência de imóveis edificados públicos vagos e disponíveis, que possua no mínimo uma área de terreno de 874,00m², com área construída de 367,00m², que tenha espaço suficiente para funcionamento da base do SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MOVEL DE URGÊNCIA (SAMU 192), localizado no Bairro Bezerra e Sousa. Segue artigo 74 da lei nº 14.133 de 01 abril 2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

Com os votos de estima e consideração, coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

Respeitosamente,

Ordenador(a) de Despesas da Secretaria de Tauá.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUÁ – PATRIMÔNIO MUNICIPAL

Ofício nº 101201/2023

Tauá-CE, 19 de dezembro de 2023.

ILMA. SENHORA ELISANGELA VIEIRA FELIX
Ordenadora de Despesas da Sec. Saúde de Tauá

Assunto: Resposta ao Ofício nº 83.12/2023 - SMS

Cumprimentando-a cordialmente, em resposta ao ofício em epígrafe, informo à V. S.^a, que o Patrimônio Municipal não dispõe, em seu banco de imóveis cadastrados, de uma instalação que satisfaça as descrições requeridas no supracitado ofício, ou seja, imóvel vago com área construída, medindo no mínimo 230m².

Aproveito a oportunidade para externar votos de elevada estima, ao tempo que me prontifico para esclarecimento de quaisquer possíveis dúvidas sobre o objeto deste documento.

Atenciosamente,



Mattisson M. Coelho de Oliveira

Dir. de Dep. de Gestão Adm. em Material e Patrimônio

Recebido
19.12.2023





Ofício nº 93/2023

Tauá/CE, 19 de dezembro de 2023

ORIGEM: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

DESTINO: SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE TAUÁ


ASSUNTO: REQUER AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Sr. Secretário,

O(A) Senhor(a) ELISANGELA VIEIRA FELIX, Ordenador(a) de Despesas da Municipal de Saúde de Tauá/CE, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas, conforme Decreto Municipal nº 0301003-2019, **requer** que seja realizada vistoria, para posterior emissão de laudo de avaliação de aluguel, no imóvel situado à rua Laurindo Gomes do O, nº 40, Bairro Bezerra e Sousa, Tauá - Ceara, inscrito sob a matrícula nº 15354, na Prefeitura Municipal de Tauá, de propriedade do(a) Sr(a). Paulo Vilian de Oliveira Lima no CPF sob o nº 184.246.078-13, conforme documentações encaminhadas em anexo, visando a **LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DO SAMU - SERVIÇOS DE ATENDIMENTO MÉDICO DE URGÊNCIA, LOCALIZADO A RUA SOLON MEDEIROS, 07, CIDADE LESTE, TAUÁ-CE, DE INTERESSE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE TAU-CE.**

Agradeço antecipadamente a atenção e aguardo o atendimento a solicitação o mais breve possível.

Atenciosamente,



Elisangela Vieira Felix

Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Saúde

Recebido 20.12.2023


LAUDO DE AVALIAÇÃO – RESUMO

Solicitante: Secretaria de Saúde

Proprietário: Paulo Vilian de Oliveira Lima. CPF: 184.246.078-13

Endereço: Rua Laurindo Gomes do Ó, 15.

Bairro: Bezerra e Sousa

CEP: 63660-000

Cidade: Tauá

UF: Ceará

IMÓVEL

Nº Cad. Imobil.	Tipo de Imóvel	Área construída	Área do terreno
	Imóvel Residencial	367,00 m ²	874,00 m ²



Fachada



Localização

VALOR DE MERCADO

RS 1.024.156,61

VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL

RS 5.120,78

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação caracteriza-se por um imóvel residencial localizado na Rua Laurindo Gomes do Ó, 15, Bezerra e Sousa, Tauá/CE. De propriedade de Paulo Vilian de Oliveira Lima, CPF: 005.805.973-34184.246.078-13. O imóvel possui 15,50 m de frente por 42,00 m de fundos perfazendo uma área de terreno de 874,00 m², com área construída de 367,00 m². Sendo constituído por uma garagem coberta que é usada como garagem das viaturas, sala de estar, sala de jantar, sala da coordenação, quarto de descanso masculino, sala de descanso feminino, repouso dos médicos, despensa, almoxarifado, sala de expurgo, depósito de equipamentos e três banheiros. O imóvel já é utilizado como Sede do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência acerca de 10 anos.

Ademais, o imóvel tem idade aparente de 25 anos, tendo passado recentemente por uma reforma, possui piso em revestimento cerâmico, pintura em tinta látex, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento. Além disso, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, garantindo segurança e conforto aos usuários. No entanto, observou-se que o revestimento cerâmico das paredes da cozinha encontra-se com deslocamento, sendo necessário a remoção do revestimento para garantir a segurança dos usuários.

Tauá/CE
 Fevereiro de 2024.

Gisela Assis Jesus

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado pela Secretaria de Saúde do município.

2. OBJETIVO

Este laudo tem como objetivo determinar o valor de locação de um imóvel residencial.

3. FINALIDADE

Este laudo tem como finalidade identificar o valor de locação mensal de um imóvel comercial para o funcionamento da sede do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência - SAMU de responsabilidade da supracitada secretaria.

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	0,579	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	1.674	2.223	1.443.365	799.560	644.805
Extrativa Mineral	-	-	-	2.999	2.723	276
Indústria de Transformação	285	229	56	232.501	146.568	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	650	459	391	260.979	153.633	107.346
Serviços	638	235	403	483.741	267.388	216.353
Administração Pública	2.031	662	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	423.305	-36.901
Extrativa Mineral	-	-	-	788	1.013	-225
Indústria de Transformação	158	51	107	67.116	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	167.950	189.179	-1.229
Administração Pública	-	1	-1	436	564	-128
Agropecuária	5	2	3	12.028	14.244	-2.216

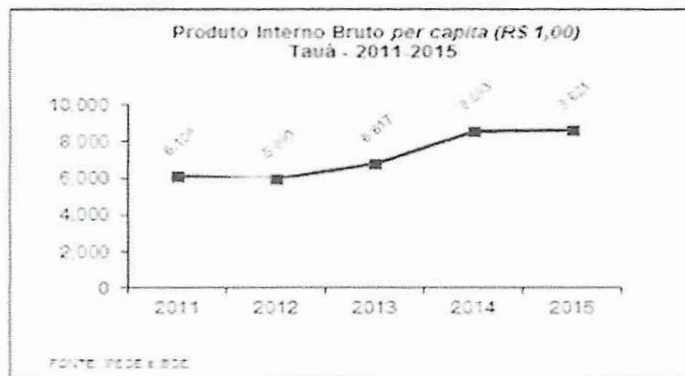
Fonte: Ministério do Trabalho (MTb) - CAGED.

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	14.609
Valor Adicionado Básico		
Agropecuária	10,12	4,49
Indústria	4,62	19,56
Serviços	85,26	75,95

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



Saneamento

Domicílios particulares permanentes segundo as formas de abastecimento de água - 2000/2010

Formas de abastecimentos	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total	12.605	100,00	16.256	100,00	1.757.888	100,00	2.365.276	100,00
Ligada à rede geral	5.862	46,51	11.998	73,81	1.068.746	60,80	1.826.643	77,22
Poço ou nascente	2.516	19,96	765	4,71	360.737	20,52	221.161	9,35
Outra	4.227	33,53	3.493	21,49	328.405	18,68	317.665	13,43

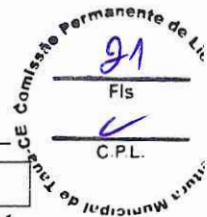
Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censos Demográficos 2000/2010.

Domicílios particulares permanente segundo os tipos de esgotamento sanitário - 2000/2010

Tipos de esgotamentos sanitários	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total (1)	12.605	100,00	16.256	100,00	1.757.888	100,00	2.365.276	100,00
Rede geral ou pluvial	870	6,90	3.112	19,14	376.884	21,44	774.873	32,76
Fossa séptica	607	4,82	2.334	14,36	218.682	12,44	251.193	10,62
Outra	5.742	45,55	8.719	53,64	731.075	41,59	1.167.911	49,38
Não tinham banheiros	5.386	42,73	2.091	12,86	431.247	24,53	171.277	7,24

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censos Demográficos 2000/2010.

(1) Inclui os domicílios sem declaração da existência de banheiro ou sanitário.



5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação caracteriza-se por um imóvel residencial localizado na Rua Laurindo Gomes do Ó, 15, Bezerra e Sousa, Tauá/CE. De propriedade de Paulo Vilian de Oliveira Lima, CPF: 005.805.973-34184.246.078-13. O imóvel possui 15,50 m de frente por 42,00 m de fundos perfazendo uma área de terreno de 874,00 m², com área construída de 367,00 m². Sendo constituído por uma garagem coberta que é usada como garagem das viaturas, sala de estar, sala de jantar, sala da coordenação, quarto de descanso masculino, sala de descanso feminino, repouso dos médicos, despensa, almoxarifado, sala de expurgo, depósito de equipamentos e três banheiros. O imóvel já é utilizado como Sede do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência acerca de 10 anos.

Ademais, o imóvel tem idade aparente de 25 anos, tendo passado recentemente por uma reforma, possui piso em revestimento cerâmico, pintura em tinta látex, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento. Além disso, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, garantindo segurança e conforto aos usuários. No entanto, observou-se que o revestimento cerâmico das paredes da cozinha encontra-se com deslocamento, sendo necessário a remoção do revestimento para garantir a segurança dos usuários.

6. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia empregada é a do Método Evolutivo com a conjugação de métodos, onde o valor do terreno é estimado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o custo de reedição da benfeitoria pelo Método da Quantificação do Custo (custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas). Como segue, o imóvel é dividido em duas partes:

- O terreno, com seu Valor do Terreno (VT) determinado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, obtido através de levantamento amostral de terrenos vendidos ou à venda no mercado em análise; O método utilizado nesta avaliação foi o método comparativo com homogeneização de fatores, para o terreno e o método evolutivo para avaliação da residência. Os fatores homogeneizados foram: fator área, fator oferta, fator localização, fator conservação;
- O Custo de Reedição da Benfeitoria (CB), determinado através da aplicação do método comparativo direto de custo ou método da quantificação de custo, descontando-se a depreciação do imóvel;
- Visando obter o valor de mercado deve se associar ao valor obtido (VT + CB) a um fator de comercialização.

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.

Determinação Valor do Terreno

Para a determinação do valor do mercado do terreno do imóvel, foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização dos fatores.

Os fatores analisados foram: *fator oferta; fator frente; fator profundidade fator esquina (frentes múltiplas); fator topografia e fator localização.*

De acordo com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011, o cálculo do valor de imóveis por meio do método comparativo direto com homogeneização de fatores, no tratamento dos dados da amostra fatores devem ser aplicados na forma somatória após o ajuste do valor original de transação ou a incidência da elasticidade de ofertados da pesquisa. A equação após a aplicação do fator oferta é a seguinte:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Na avaliação, afim de se determinar o Valor do Terreno avaliando é necessário ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando, onde o valor básico unitário é aplicado o fator oferta e a seguir aplicado a seguinte equação:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Onde,

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

V_o = Valor de Oferta;

V_t = Valor do Terreno;

A_t = Área do Terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores de homogeneização (Fator Frente, Fator profundidade, Fator esquina, Fator topografia, fator localização, etc...)

Tratamento dos fatores

Fator Oferta

É fato sabido que os imóveis geralmente são ofertados com valores superiores aos que são efetivamente comercializados, o vendedor por sua vez sabe que durante a negociação com o comprador pode-se reduzir o valor inicialmente ofertado. A tabela a seguir ilustra os índices do fator oferta com base nas características da consulta

Fator oferta	
<i>Característica da Consulta</i>	Fo
<i>Venda</i>	1,00

Oferta	0,90
Opinião	0,80 a 0,90

Fator Frente

O fator testada, também chamado de fator de frente, considera a influência do comprimento da frente do terreno no valor e é função exponencial da proporção entre a frente projetada e a frente de referência.

Aos elementos pesquisados serão aplicados um fator de ponderação pela dimensão da frente (Ff), estabelecido pela relação entre a testada do elemento observado com o elemento de referência, através da seguinte fórmula geral:

$$Ff = \left(\frac{Fr}{Ffp} \right)^{0,25}$$

Onde:

Ff = Fator Frente;

Fr = Frente de Referência;

Ffp = Frente do elemento de pesquisa.

Com limitação para $0,5Fr < Ffp < 2Fr$

Utiliza-se $Ff = 0,84$ quando $(Fr / Ffp) < 0,5$ e $Ff = 1,18$ quando $(Fr / Ffp) > 2,0$

Adotou-se a frente padrão de 10m.

Fator Profundidade

Esse fator, por sua vez, considera a desvantagem de o imóvel possuir profundidades fora da faixa recomendável para a região e é calculada para cada situação, conforme a seguir:

Se $P_{\min} \leq P_e \leq P_{\max}$, então $C_p = 1$;

Se $0,5x P_{\min} \leq P_e \leq P_{\min}$, então $C_p = (P_{\min}/P_e)^p$

Se $P_e \leq 0,5x P_{\min}$, então $C_p = 0,5^p$

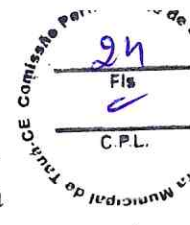
Se $P_{\max} \leq P_e \leq 2x P_{\max}$, então $C_p = (P_{\max}/P_e)^{0,25}$

Se $P_e > 2x P_{\max}$, então, o $C_p = 0,7070$

Adotou-se a profundidade referencial 20m. Logo, $P_{\min} = 10m$; $P_{\max} = 40m$

Fator Esquina





Também conhecido como fator frentes múltiplas, esse fator considera a valorização decorrente da maior possibilidade de terrenos de esquina ou com mais de uma frente serem utilizados para negócios.

De acordo com o Banco Hipotecário Nacional Argentino, os coeficientes de esquina baseados são os seguintes:

Fator esquina	
<i>Zonas comerciais centrais</i>	25% - 30%
<i>Zonas comerciais em geral</i>	25% - 25%
<i>Zonas residenciais de alto valor</i>	15% - 20%
<i>Zonas residenciais comuns</i>	10%

Fator Topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos (IBAPE/SP, 2005, p. 19):

Fator topografia	
<i>Terreno plano</i>	1,00
<i>Caído para os fundos 5%</i>	0,95
<i>Caído para os fundos de 5% a 10%</i>	0,90
<i>Caído para os fundos de 10% a 20%</i>	0,80
<i>Caído para os fundos mais de 20%</i>	0,70
<i>Em aclave até 10%</i>	0,95
<i>Em aclave até 20%</i>	0,90
<i>Em aclave acima de 20%</i>	0,85
<i>Abaixo do nível da rua até 1,00m</i>	1,00
<i>Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m</i>	0,90
<i>Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m</i>	0,80
<i>Acima do nível da rua até 2,00m</i>	1,00
<i>Acima do nível da rua entre 2,00 e 4,00</i>	0,90

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;

Fator Serviços públicos

Refere-se à correção de padrões de urbanização dos imóveis pesquisados em comparação ao imóvel avaliando.

Podemos utilizar os fatores apontados por Meyer (MEYER, 2003, p. 26) no livro “Avaliação de Imóveis – Uma Análise no Campo da Engenharia Legal”, que também são sugeridos por institutos de avaliação como o IMAPE19 de Minas Gerais e outros (MAIA NETO, 1992, p. 78).

Foi analisado se na região onde estão localizados os terrenos utilizados como dados de referência possuíam os seguintes itens:


<i>Água potável</i>	0,15
<i>Esgoto sanitário</i>	0,10
<i>Esgoto pluvial</i>	0,05
<i>Rede de gás</i>	0,05
<i>Guias-sarjetas</i>	0,10
<i>Rede elétrica</i>	0,15
<i>Iluminação pública</i>	0,05
<i>Pavimentação</i>	0,30
<i>Rede telefônica/internet</i>	0,05

Além dos fatores acima descritos, foi utilizado o fator conservação para calcular a depreciação da edificação.

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 obsolescência e conservação;
- R é o valor residual (decimal), tabela 1;
- K é o coeficiente de Ross-Heidecke, tabela 2.

Tabela 1 - Vida referencial e valor residual

Classe	Tipo	Partida	Vida referencial (anos)	Valor residual (%)
Estrutura	Estrutura	Edifício	5	0
		Escritório	10	0
		Estacionamento	15	20
		Exercício de função	20	20
		Edifício Anexo	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
Estrutura	Estrutura	Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
Estrutura	Estrutura	Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
Estrutura	Estrutura	Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
Estrutura	Estrutura	Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20
		Edifício	30	20

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

Tabela 3 - Estados de conservação

Estado de Conservação	Descrição	Coeficiente
A	Ótimo	1,00
B	Bom	0,90
C	Bastante Bom	0,80
D	Regular	0,70
E	Regular com Defeitos	0,60
F	Regular com Defeitos Graves	0,50
G	Regular com Defeitos Muito Graves	0,40
H	Regular com Defeitos Muito Graves e Extremamente Graves	0,30
I	Regular com Defeitos Extremamente Graves	0,20
J	Regular com Defeitos Extremamente Graves e Muito Graves	0,10
K	Regular com Defeitos Extremamente Graves e Muito Graves e Graves	0,05
L	Regular com Defeitos Extremamente Graves e Muito Graves e Graves e Bastante Graves	0,02
M	Regular com Defeitos Extremamente Graves e Muito Graves e Graves e Bastante Graves e Graves	0,01

(Handwritten signature)

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:
 $0,5x \leq V_u \leq 2x$

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 atendem 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:

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

$$R_{sup} = \frac{x_{máx} - \bar{x}}{S}$$





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;
- $x_{mín}$ é o valor crítico inferior;
- $x_{máx}$ 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, $d_{máx}/S$
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

Determinação do Valor da Edificação

Para a determinação do valor da edificação utilizou-se o método evolutivo. Este método trata-se de um método analítico que consiste na obtenção do valor do imóvel por meio de cálculo direto ou indireto de valores do terreno e da construção (benfeitoria) devendo ser consideradas, também, as condições de mercado com o emprego do fator de comercialização.

A equação utilizada pelo método evolutivo é:

$$V_i = (V_t + V_b) \times FC$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel;

V_t = Valor do terreno (obtido pelo método comparativo direto);

V_b = Valor da reedificação da Benfeitoria;

FC = Fator de comercialização.

Nesta parte, faz-se importantíssima a qualidade da vistoria do imóvel. A avaliação de benfeitorias é um trabalho que exige do técnico conhecimento de construção civil. Pelo estilo arquitetônico e pelo estado da obra o avaliador estimar a idade da edificação e sua vida provável, elementos importantes para se fixar a depreciação a atribuir à edificação.

O método do custo de reprodução é aquele onde o valor das benfeitorias resulta de orçamento detalhado da construção a ser avaliada. Baseia-se em projetos detalhados e especificações e nos preços correntes de material e mão-de-obra especializada. Podemos também estimar o custo de construção de outras formas, como o custo unitário básico multiplicado pela área equivalente de construção.

Para o cálculo da reedição da edificação(benfeitoria), utilizou-se a seguinte equação:

$$V_b = C \times A \times D$$

Onde:

C = custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

A = Área construída

D = Depreciação

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] \cdot (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L)$$

Onde,

C = custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB = é o custo unitário básico;

OE = orçamento de elevadores (0,10 de CUB);

OI = o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, urbanização, projetos etc.;

OFe = orçamento de fundações especiais;

OFd = orçamento de fundações diretas (3% de CUB);

S = área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A = taxa de administração da obra (0,08 a 0,12 de CUB);

F = percentual relativo aos custos financeiros durante a construção (0,10 a 0,20 de CUB);

L = percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (0,15 de CUB)

Utilizou-se o seguinte valor de *taxa de administração*: 0,07; utilizou-se o percentual relativo aos *custos financeiros durante a construção*: 0,08; utilizou-se o seguinte valor percentual correspondente ao *lucro ou remuneração da construtora*:0,1.



CUB é o Custo Unitário Básico, do mês de maio de 2023, classe projeto padrão CSL-8-N, R\$ 2.145,28.

Os demais coeficientes não se aplicaram à situação.

Logo, o valor do custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção é: **C = R\$ 2.726,99.**

Área da edificação **A = 231,99m².**

Fator depreciação, para o imóvel novo com seis meses, conservação Classe A, necessitando de reparos simples, aplicando-se um fator de Ross-Heidecke = 0,736, temos o seguinte valor de depreciação **D = 0,7888.**

Aplicando os fatores em:

$$V_b = C \times A \times D$$

Substituindo os valores na equação acima, temos que o valor da edificação avaliada é de **Vb = R\$ 848.459,72.**

Fator de comercialização

Fator de Comercialização se dá em função da conjuntura do mercado, podendo ser maior ou menor que a unidade. De acordo com tabela fornecida na NBR 14653-2/2011 sobre o grau de fundamentação, ele pode ser obtido de três formas: Arbitrado, Justificado e Inferido em Mercado Semelhante.

De acordo com Alonso e D'Amato em artigo publicado em 2017 no XIX Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, os fatores de comercialização de acordo com cada grupo e padrão considerados, podem ser considerados abaixo:

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO				
			Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos
Grande	Apartamento	Fine/elev.	1,73	1,73 a 1,84	1,84	1,15 a 0	1,15 a 0
		Médio/Alto/ elev.	1,87	1,87 a 1,95	1,95	1,23 a 0	1,23 a 0
	Escritório	Fine/ elev.	1,54	1,54 a 1,55	1,55	1,18 a 0	1,18 a 0
		Médio/ elev.	1,52	1,52 a 1,31	1,31	1,10 a 0	1,10 a 0
Média	Apartamento	Médio/ elev.	1,36	1,36 a 1,24	1,24	1,12 a 0	1,12 a 0
		Escritório	Médio/ elev.	1,45	1,35 a 1,21	1,21	1,07 a 0
Pequena	Residência	Fine	1,36	1,36 a 1,24	1,24	1,12 a 0	1,12 a 0
		Popular	1,17	1,17 a 1,11	1,11	1,06 a 0	1,06 a 0
	Residência	Médio	1,24	1,24 a 1,17	1,17	1,10 a 1,03	1,03 a 0
		Popular	1,24	1,24 a 1,17	1,17	1,10 a 1,03	1,03 a 0
Galpão		1,35	1,35 a 1,27	1,27	1,18 a 1,09	1,09 a 1,00	

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO				
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos
Grande estrutura	1,52	1,52 a 1,77	1,77 a 1,15	1,15 a 0,00	
Pequena estrutura	1,36	1,36 a 1,23	1,23 a 1,10	1,10 a 0,00	
Industrial comum	1,35	1,35 a 1,27	1,27 a 1,18	1,18 a 1,09	1,09 a 0
Residencial médias	1,21	1,21 a 1,15	1,15 a 1,06	1,06 a 0,00	1,06 a 1,00

7. ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel avaliando foi calculado utilizando o Método Evolutivo tendo como métodos conjugados o Método Comparativo direto com homogeneização de fatores para

determinação do valor do terreno e o Método da Quantificação do Custo para determinação do valor da edificação. O valor final é o resultado na soma do Valor do Terreno com o Valor da Edificação, aplicando-se um fator de comercialização, dentro da faixa de [1,07 a 0] (imóvel comercial médio)

Assim, com base na PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL, determinou-se os seguintes valores do terreno: R\$ 65.965,82; da edificação: R\$ 848.459,72, aplicando-se o fator de comercialização de 1,12. Temos que o valor do imóvel é:

$$V_i = (V_t + V_b) \times FC$$

$$V_i = (R\$ 65.965,82 + R\$ 848.459,72) \times 1,12$$

$$V_i = R\$ 1.024.156,61$$

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Para a determinação do valor de locação mensal, o mercado utiliza-se de um percentual que corresponde de 0,5% a 1% do valor líquido do imóvel. O percentual adotado foi de 0,50% do valor do imóvel ao mês. Logo, o valor de locação anual corresponde a 6,00% do valor líquido do imóvel.

Portanto, o valor de locação mensal será:

$$V_l = 0,5\% \times R\$ 1.024.156,61$$

$$V_l = 5.120,78$$

9. 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:





$$x_{máx} = \bar{x} + t_{(1-\alpha/2; n-1)} \cdot \left[\frac{S}{(n-1)^{0.5}} \right]$$

$$x_{mín} = \bar{x} - t_{(1-\alpha/2; n-1)} \cdot \left[\frac{S}{(n-1)^{0.5}} \right]$$

Onde:

- $x_{máx}$ é o valor crítico superior;
- $x_{mín}$ é o valor crítico inferior;
- \bar{x} é a média aritmética da amostra;
- $t_{(1-\alpha/2; n-1)}$ 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"

	0,25	0,2	0,15	0,1	0,05	0,025	0,01	0,005
Unilateral								
Bilateral								
c	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	0,95	0,99	0,97
GL								
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138	12,7062	31,8208	63,657
2	0,9815	1,0607	1,3707	1,8856	2,92	4,7727	6,9646	9,9246
3	0,7642	0,9345	1,2493	1,6377	2,3534	3,1824	4,5407	5,9089
4	0,7412	0,914	1,2206	1,5332	2,015	2,7764	3,7469	4,608
5	0,7267	0,8955	1,1958	1,4759	2,015	2,5706	3,3649	4,0321
6	0,7176	0,8807	1,1812	1,4376	1,9432	2,4409	3,1427	3,7074
7	0,711	0,8676	1,167	1,4049	1,8946	2,3646	2,998	3,4995
8	0,7051	0,8559	1,1531	1,3769	1,8555	2,306	2,9245	3,3584
9	0,7007	0,8454	1,1397	1,3523	1,8231	2,2622	2,8701	3,2456
10	0,6973	0,8361	1,1271	1,3272	1,7925	2,2281	2,8239	3,1593
11	0,6947	0,8278	1,1157	1,3034	1,7639	2,201	2,7841	3,0879
12	0,6926	0,8204	1,1052	1,2807	1,7373	2,1793	2,7491	3,0283
13	0,6909	0,8138	1,0955	1,2591	1,7127	2,1604	2,7183	2,9793
14	0,6894	0,8078	1,0864	1,2385	1,6899	2,1438	2,6915	2,9395
15	0,6881	0,8022	1,0778	1,2188	1,6686	2,1294	2,6675	2,9067



10. 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	Comprovação documental	Comprovação documental em arquivos eletrônicos	Comprovação documental em arquivos físicos	Atestado de entrega documental
2	Quantidade máxima de documentos em cada lote eletrônico	12	5	3
3	Disponibilidade de atendimento	Atendimento de emergência eletrônico em todas as horas de funcionamento e atendimento presencial em horário comercial	Atendimento de emergência eletrônico em todas as horas de funcionamento	Atendimento de emergência eletrônico em todas as horas de funcionamento
4	Limite máximo de itens para o lote eletrônico	0,00 a 1,25	0,50 a 2,00	0,10 a 2,50*

*No caso de lote eletrônico de itens de valor máximo de R\$ 100.000,00, o limite máximo de itens para o lote eletrônico será de 0,10 a 1,25. *4 documentos em formato PDF de cada lote eletrônico, a não ser especificado em contrário.

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



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:

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

Onde:

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

11. PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DE IMÓVEL - MÉTODO EVOLUTIVO E COMPARATIVO DE MERCADO COM HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - TRATAMENTO POR FATORES

Dados	Tipo	Características			Valor de oferta (R\$)	V _o (R\$/m²)	Fatores de homogeneização								V _u (R\$/m²)
		Fronte (m)	Profundidade (m)	Área do lote (m²)			Área edificável (m²)	Fator oferta	Fator frente	Fator profundidade	Fator esquina	Fator topografia	Fator localização	Fator serviços públicos	
1	TERRENO SABIUGI 01	10,00	30,00	300,00	R\$ 36.000,00	R\$ 120,00	0,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,000	R\$ 140,14	
2	TERRENO SABIUGI 02	10,00	25,00	250,00	R\$ 36.000,00	R\$ 140,00	0,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,359	0,000	R\$ 150,09	
3	TERRENO TEREZOPOLIS 01	10,00	30,00	600,00	R\$ 120.000,00	R\$ 200,00	0,500	1,169	1,000	1,000	1,000	0,916	0,000	R\$ 144,99	
4	TERRENO TEREZOPOLIS 02	25,00	25,20	759,20	R\$ 132.000,00	R\$ 171,23	0,500	1,169	1,000	1,000	1,000	0,916	0,000	R\$ 134,13	
5	TERRENO SABIUGI 03	10,00	25,00	250,00	R\$ 36.000,00	R\$ 120,00	0,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,359	0,000	R\$ 137,96	
6	TERRENO PLANALTO MELANDA	6,00	25,00	150,00	R\$ 37.000,00	R\$ 246,67	0,500	0,849	1,000	1,000	1,000	1,253	0,000	R\$ 145,02	
7	TERRENO COMMER 01	10,00	25,00	250,00	R\$ 25.000,00	R\$ 125,00	0,500	0,546	1,000	1,000	1,000	1,447	0,000	R\$ 134,14	
8	TERRENO COMMER 02	10,00	25,00	250,00	R\$ 36.000,00	R\$ 140,00	0,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,447	0,000	R\$ 157,00	
9	TERRENO ALAMEDA DAS DARAUNAS	20,00	50,00	1000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 200,00	1,000	1,169	0,946	1,000	0,920	1,000	0,000	R\$ 166,99	
					Vo méd	R\$ 169,43									Vu méd Homogeneizado (R\$/m²)
															R\$ 151,26

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - TRATAMENTO POR FATORES

Dados	Tipo	Características			Valor de oferta (R\$)	V _u med Homogeneizado (R\$/m²)	Fatores de homogeneização				V _u Homogeneizado (R\$/m²)			
		Fronte (m)	Profundidade (m)	Área do lote (m²)			Área edificável (m²)	Fator oferta	Fator frente	Fator profundidade		Fator esquina	Fator topografia	Fator localização
1	AVALIANDO, RUA LAURINDO GOMES DO Ó, 15	15,50	42,00	874,00	R\$ 367,00	R\$ 151,26	0,500	1,116	0,598	1,300	1,000	1,300	1,100	R\$ 75,48

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO

Classe projetos-padrão	CLUB 1023 (R\$/m²)	Área construída (m²)	DEPRECIAÇÃO			Valor da edificação
			Idade (anos)	Idade em % da vida útil (70 anos)	Estado de conservação	
R/L/N	R\$ 2.145,29	367,00	25	35,71%	C	R\$ 848.459,22
R\$ 2.726,99						

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área edificável (m²)	R\$ 874,00
Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 76,41
Valor de mercado (R\$)	R\$ 66.765,12
Classe de mercado (R\$/m²)	R\$ 184,72
Fator de correção	1,12
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	R\$ 1.024.156,51
VALOR DE LOCAÇÃO ANUAL DO IMÓVEL	R\$ 61.449,40
VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL DO IMÓVEL	R\$ 5.120,78

Gustavo Azevedo

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de alternativas	9,00
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	R\$ 151,26
LIMITE SUPERIOR (R\$ m²) (10%)	R\$ 166,39
LIMITE INFERIOR (R\$ m²) (10%)	R\$ 135,13
SANEAMENTO	
NÚMERO DE ELEMENTOS SANEADOS (N)	9,00
UNITÁRIO MÉDIO SANEADO (R\$/m²)	R\$ 151,26
DESEMPENHO (R\$/m²)	R\$ 21,65
COEFICIENTE DE VARIACÃO	14,45%
CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVEIET (n=3 ~<+1,6)	1,242
Repou	1,635
T.E.S. STUDENT	
LIMITE SUPERIOR (R\$/m²)	R\$ 168,405
LIMITE INFERIOR (R\$/m²)	R\$ 133,113
INTERVALO DE CONFIANÇA	20,99%
GRAU DE FREQUÊNCIA	III



12. ENCERRAMENTO

De posse de todos os cálculos realizados e dos dados disponíveis, o valor de mercado para o imóvel avaliando foi de **R\$ 1.024.156,61** resultando em uma Avaliação de Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III. Logo, o valor de locação mensal, baseado nos dados acima apresentados, perfaz o valor de **R\$ 5.120,78**

Nada mais havendo a lavrar, foi encerrado o presente laudo que está relatado em 22 folhas, todas devidamente rubricadas, sendo a última folha datada e assinada por este Perito.

Fazem parte integrante deste trabalho, o total de 06 anexos.

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

Tauá/CE, 29 de fevereiro de 2024.


GUSTAVO ABREU SOARES

*Engenheiro Civil
Esp. Avaliações e Perícias
de Engenharia
CREA/CE 0617932689*



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.



ANEXO 01 – CUB

CUB/m²

Relatório 5 - Composição CUB/m² (Valores em R\$/m²)

Outubro/2023
M.Obra com Encargos Sociais

Projetos- Padrão Residenciais - Baixo

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Material	880,00	967,34	953,31	965,69
Mão de Obra	852,55	715,81	673,10	580,89
Despesas Administrativas	107,25	26,52	25,66	26,60
Equipamentos	4,63	4,47	4,60	2,34
Total	1.844,43	1.714,14	1.656,67	1.575,52

Projetos- Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Material	870,89	804,58	806,98	790,14
Mão de Obra	1.173,36	1.007,82	902,23	806,43
Despesas Administrativas	130,70	120,76	55,71	46,10
Equipamentos	0,33	0,26	6,29	5,00
Total	2.175,28	1.933,42	1.771,21	1.647,67

Projetos- Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Material	1.372,29	1.159,23	1.133,64
Mão de Obra	1.273,14	985,89	1.107,50
Despesas Administrativas	95,20	65,09	56,76
Equipamentos	0,40	5,09	9,00
Total	2.741,03	2.215,21	2.306,90

Projetos- Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Material	1.004,47	815,43	1.008,27
Mão de Obra	1.039,54	938,01	1.249,12
Despesas Administrativas	74,64	56,30	66,10
Equipamentos	10,62	6,73	10,43
Total	2.129,27	1.816,47	2.334,92

Projetos- Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Material	1.142,98	945,52	1.260,86
Mão de Obra	1.049,48	964,21	1.294,57
Despesas Administrativas	74,64	56,30	66,09
Equipamentos	10,62	6,79	10,36
Total	2.277,72	1.972,82	2.631,88

Projeto- Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Material	733,23
Mão de Obra	1.110,00
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	6,87
Total	1.850,10

Projeto- Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Material	531,05
Mão de Obra	521,82
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	2,48
Total	1.055,35

ANEXO 02 - Pesquisa de Valores


LOTEAMENTO VALE DO SABUGI		IMÓVEL 01	
Endereço	Tauá	Bairro	José Araújo de Freitas
Cidade	Tauá	Estado	CE
Informante	Takefi Imóveis (88) 2134-0833	Estado	FRENTE
Área Priv./Construída (m²)	-	FUNDOS	10
Área do Terreno (m²)	300,00		30
Grupo	Terreno		
Idade (anos)	-		
Valor (R\$)	36.000,00		
Oferta/Transação	Unitário (R\$)		
Observação	Data Pesquisa		
	09/07/2021		
Terreno plano, com 10 m x 30 m, localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.			



LOTEAMENTO VALE DO SABUGI		Imóvel 02	
Endereço	Tauá	Bairro	José Araújo de Freitas
Cidade	Tauá	Estado	CE
Informante	Takefi Imóveis (88) 2134-0833	Estado	FRENTE
Área Priv./Construída (m²)	-	FUNDOS	10
Área do Terreno (m²)	250,00		25
Grupo	Terreno		
Idade (anos)	-		
Valor (R\$)	31.000,00		
Oferta/Transação	Unitário (R\$)		
Observação	Data Pesquisa		
	09/07/2021		
Terreno plano, com 10 m x 30 m, localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.			

RUA FRANCISCO GONÇALVES FILHO, QUADRA 07, LOTE 04		Imóvel 03	
Endereço	Tauá	Bairro	Sebastião César Rêgo
Cidade	Tauá	Estado	CE
Informante	Takefi Imóveis (88) 2134-0833	Estado	FRENTE
Área Priv./Construída (m²)	-	FUNDOS	20,00
Área do Terreno (m²)	600,00		30,00
Grupo	Terreno		
Idade (anos)	-		
Valor (R\$)	120.000,00		
Oferta/Transação	Unitário		
Observação	Data Pesquisa		
	09/07/2021		
Terreno com declive superior a 10%, com 20m x 30 m, localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.			

RUA IVAN ALEXANDRINO LOIOLA		Imóvel 04	
Endereço	Tauá	Bairro	Sebastião César Rêgo
Cidade	Tauá	Estado	CE
Informante	Takefi Imóveis (88) 2134-0833	Estado	FRENTE
Área Priv./Construída (m²)	-	FUNDOS	20,00
Área do Terreno (m²)	759,20		29,20
Grupo	Terreno		
Idade (anos)	-		
Valor (R\$)	130.000,00		
Oferta/Transação	Unitário		
Observação	Data Pesquisa		
	09/07/2021		
Terreno com declive superior a 10%, com 26m x 29,20 m, localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.			

ANEXO 02 - Pesquisa de Valores

Imóvel 05		Imóvel 06	
	Endereço: Loteamento Sabugi Cidade: Tauá Informante: MGF IMÓVEIS Área Priv./Construída (m²): Área do Terreno (m²): Grupo: Idade (anos): Valor (R\$): Oferta/Transação: Observação:	Baixo: José Araújo de Freitas Estado:	Frente do Terreno (m): 30,00 padrão Construtivo: Intervalo: Estado de Conservação: Unitário (R\$): R\$ 128,00 Data Pesquisa: 08/07/2021 Observação: Terreno plano, com 10 m x 25 m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.
	Endereço: Rua Pedro Torquato Cidade: Tauá Informante: Takel Imóveis (88) 2134-0853 Área Priv./Construída (m²): Área do Terreno (m²): Grupo: Idade (anos): Valor (R\$): Oferta/Transação: Observação:	Baixo: José Ozimo Estado:	Frente do Terreno: 6,00 padrão Construtivo: Intervalo: Estado de Conservação: Unitário: R\$ 246,67 Data Pesquisa: 10/07/2021 Observação: Terreno com declividade superior a 10%, com 6,00 m x 25,00 m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.

Imóvel 07		Imóvel 08	
	Endereço: Loteamento Conviver Cidade: Tauá Informante: Takel Imóveis (88) 2134-0853 Área Priv./Construída (m²): Área do Terreno (m²): Grupo: Idade (anos): Valor (R\$): Oferta/Transação: Observação:	Baixo: Adjair Cidrão Estado:	Frente do Terreno: 8,00 padrão Construtivo: Intervalo: Estado de Conservação: Unitário: R\$ 125,00 Data Pesquisa: Observação: Terreno plano, com 8,00 m x 25,00 m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.
	Endereço: Loteamento Conviver Cidade: Tauá Informante: Takel Imóveis (88) 2134-0853 Área Priv./Construída (m²): Área do Terreno (m²): Grupo: Idade (anos): Valor (R\$): Oferta/Transação: Observação:	Baixo: Adjair Cidrão Estado:	Frente do Terreno: 30,00 padrão Construtivo: Intervalo: Estado de Conservação: Unitário: R\$ 140,00 Data Pesquisa: Observação: Terreno plano, com 8,00 m x 25,00 m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.



ANEXO 02 - Pesquisa de Valores

		Imóvel 09				
		Endereço	Avenida das Baraúnas	Bairro	Bernardo Feitosa	Estado
Cidade	Tauá/CE	Informante	Adjanilson			
Área Priv./Construída (m²)		Área do Terreno (m²)	1000,00	Frete do Terreno (m)	20,00	20,00
Grupo		Terreno		Padrão Construtivo	-	FUNDOS
Idade (anos)				Intervalo	-	
Valor (R\$)				Estado de Conservação	-	
Oferta/Transação				Unitário (R\$)	RS 200.000,00	
Observação				Data Pesquisa	08/07/2021	
Terreno de esquina com active de até 20%, com 20 m x 50 m, localizado em área não susceptível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.						

(Handwritten signature)

Anexo 03 - Croqui de Localização das Pesquisas

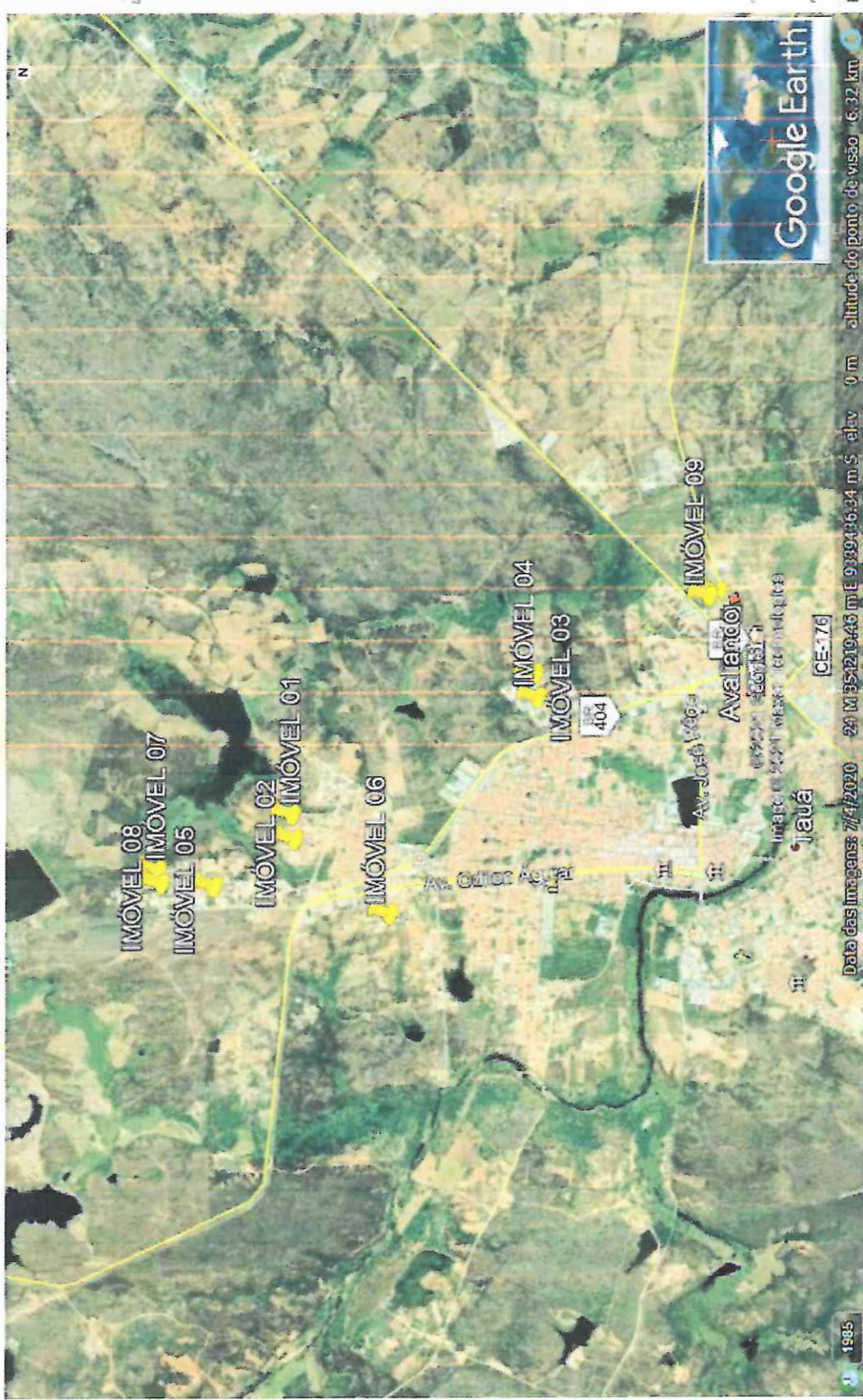






















Figura 1 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS

Anexo 04 – Localização do Imóvel



Anexo 05 – Fotos do Imóvel Avaliando

			
			
			
Fachada Principal	Hall de entrada	Garagem das viaturas	Garagem
			
Sala de Jantar	Sala de Jantar	Sala de Jantar	Sala de Jantar
			
Cozinha	Cozinha	Cozinha	Cozinha



Anexo 05 – Fotos do Imóvel Avaliando

<p>Sala de Estar</p>	<p>Quarto de Repouso</p>	<p>Quarto de Repouso</p>
<p>Almoxarifado</p>	<p>Depósito de Equipamentos</p>	<p>Sala de Expurgo</p>



Anexo 06 – Quadra no Departamento de Gestão Tributária



(Handwritten mark)