



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Órgão: Secretaria da Educação

Responsável pela Demanda: José Eronilson Alexandrino Souza, Ordenador de Despesas

Matrícula: 0002313

E-mail: procedimentosadm2021@gmail.com

Telefone: (88) 8137-4338

1. Objeto:

Locação de 01(um) imóvel constituído por galpão em estrutura metálica, sala e banheiros para guarda de materiais permanentes, com área construída de no mínimo 533,85m².

2. Justificativa da necessidade da contratação

A locação de um prédio para a guarda de materiais permanentes, de responsabilidade da Secretaria da Educação de Tauá, se faz necessária devido à falta de espaço adequado disponível no município para essa finalidade. A guarda adequada desses materiais é essencial para garantir a continuidade das operações educacionais, garantir a preservação dos recursos públicos e promover um ambiente organizado e eficiente para o desenvolvimento das atividades educacionais.

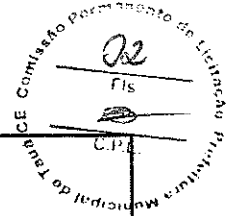
O município não possui instalações suficientes para armazenar adequadamente os materiais permanentes da Secretaria da Educação, o que resulta na necessidade de buscar uma solução externa para essa demanda.

Materiais como equipamentos educacionais, mobiliário escolar, materiais didáticos e de apoio pedagógico requerem condições adequadas de armazenamento para evitar danos, perdas e depreciação ao longo do tempo.

A guarda adequada desses materiais é fundamental para garantir a continuidade das operações educacionais nas escolas do município. A disponibilidade imediata dos recursos necessários é essencial para o funcionamento eficiente das atividades educacionais.

A locação de um prédio dedicado exclusivamente à guarda de materiais permanentes permitirá uma gestão mais eficiente desses recursos, facilitando o controle, a organização e a manutenção do inventário da Secretaria da Educação.

A disponibilidade de materiais permanentes em bom estado de conservação é essencial para atender às necessidades dos alunos, professores e demais profissionais da educação, contribuindo para a qualidade



do ensino e aprendizagem no município.

3. Descrições e quantidades

O objeto se caracteriza na Locação de 01(um) imóvel constituído por galpão em estrutura metálica, sala e banheiros para guarda de materiais permanentes, com área construída de no mínimo 533,85m²

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 12.122.2012.2.060; Fonte: 1500100100; Elemento de Despesas nº 3.3.90.36.00. sub. elemento 3.3.90.36.15

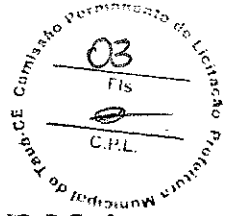
6. Observações gerais

Unidade e servidor responsável para esclarecimentos:

Secretaria da Educação, através do Ordenador de Despesas, Sr. José Eronilson Alexandrino Souza, mediante os meios de comunicação constantes no preâmbulo do presente documento.

Tauá/CE, 02 de janeiro de 2024.


José Eronilson Alexandrino Souza
Ordenador de Despesas da Secretaria da Educação
Tauá – CE
Matrícula: 0002313



SOLICITAÇÃO DE DESPESAS Nº 20.03.001/2024

SECRETARIA: Secretaria da Educação

SETOR REQUISITANTE: Setor de Procedimentos Administrativos

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT
1	Locação de imóvel constituído por galpão em estrutura metálica, sala e banheiros para guarda de materiais permanentes, vinculados à Secretaria da Educação.	Mês	12

Finalidade (atividade que será utilizada, duração, etc.)

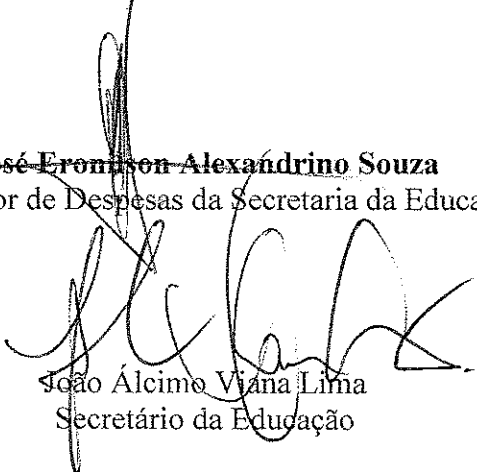
Locação de imóvel constituído por galpão em estrutura metálica, sala e banheiros, situado a Rodovia Federal Juscelino Kubitscheck, 451, Francisco Soares de Carvalho para guarda de materiais permanentes, vinculados à Secretaria da Educação.

Informações Orçamentárias e Financeiras

Unidade Orçamentária	12.122.2012.2.060- Gestão e Manutenção do Fundo Municipal da Educação
ELEMENTO DE DESPEAS	<u>3.3.90.36.00</u>
FONTE DE RECURSOS	<u>15001001</u>

Tauá-CE, 20 de março de 2024.

~~José Eronilson Alexandrino Souza~~
Ordenador de Despesas da Secretaria da Educação


João Alcino Viana Lima
Secretário da Educação



SOLICITAÇÃO DE DESPESA Nº 20240320008

Pag.: 1

Estado do Ceará
Governo Municipal de Tauá
Secretaria da Educação

ÓRGÃO : 15 Fundo Municipal da Educação
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA : 01 Fundo Municipal da Educação
PROJETO / ATIVIDADE : 2.060 Gestão e Manutenção do Fundo Municipal de Educação
CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA : 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física
SUBELEMENTO : 3.3.90.36.15 Locação de imóveis
FONTE DE RECURSO 1500100100 Receita de Imposto e Trans. - Educação

Submetemos à apreciação de Vossa Senhoria a relação do(s) item(ns) baixo discriminado(s) necessário(s) a LOCAÇÃO DE IMÓVEL CONSTITUÍDO POR GALPÃO EM ESTRUTURA METÁLICA, SALA E BANHEIRO, SITUADO A RODOVIA FEDERAL JUSCELINO KUBITSCHEK, 4581, RANCISCO SOARES DE CARVALHO PARA GUARDA DE MATERIAS PERMANENTES, PARA ATEND ER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DA EDUCAÇÃO DO MUNICIPIO DE TAUÁ -CE., para qual solicitamos as providências necessárias.

Justificativa : Manutenção das atividades da Administração objetivando a consecução do interesse público.

Código	Descrição	Quant	Unidade	Vi. Estimado
074568	LOCAÇÃO DE IMÓVEL CONSTITUÍDO POR GALPÃO EM ESTRUTURA METÁLICA, SALA E BANHEIROS <i>Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL CONSTITUÍDO POR GALPÃO EM ESTRUTURA METÁLICA, SALA E BANHEIROS PARA GUARDA DE MATERIAS PERMANENTES, VINCULADOS A SECRETARIA DA EDUCAÇÃO</i>	12,0000	MÊS	4.530,40

Tauá, 20 de Março de 2024



JOSÉ ERNILSON ALEXANDRINO SOUZA
RESPONSÁVEL

rp101



SOLICITAÇÃO DE DESPESAS Nº 20.03.001/2024

SECRETARIA: Secretaria da Educação

SETOR REQUISITANTE: Setor de Procedimentos Administrativos

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT
1	Locação de imóvel constituído por galpão em estrutura metálica, sala e banheiros para guarda de materiais permanentes, vinculados à Secretaria da Educação.	Mês	12

Finalidade (atividade que será utilizada, duração, etc.)

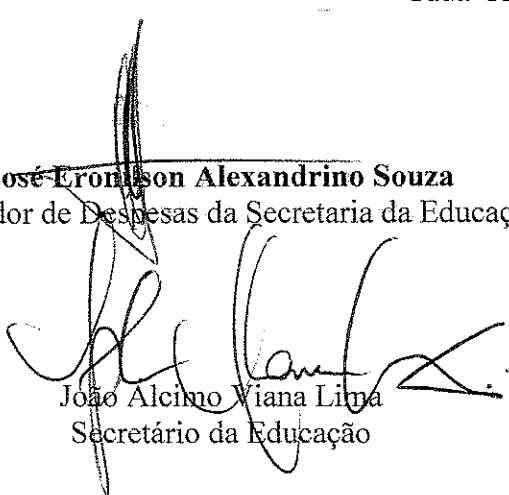
Locação de imóvel constituído por galpão em estrutura metálica, sala e banheiros, situado a Rodovia Federal Juscelino Kubitscheck, 451, Francisco Soares de Carvalho para guarda de materiais permanentes, vinculados à Secretaria da Educação.

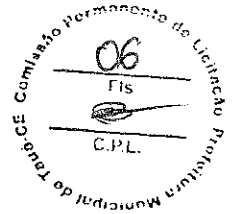
Informações Orçamentárias e Financeiras

Unidade Orçamentária	12.122.2012.2.060- Gestão e Manutenção do Fundo Municipal da Educação
ELEMENTO DE DESPEAS	<u>3.3.90.36.00</u>
FONTE DE RECURSOS	<u>15001001</u>

Tauá-CE, 20 de março de 2024.

José Eronilson Alexandrino Souza
Ordenador de Despesas da Secretaria da Educação


João Alcino Viana Lima
Secretário da Educação



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 01(um) imóvel constituído por galpão em estrutura metálica, sala e banheiros para guarda de materiais permanentes, com área construída de no mínimo 533,85m².

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A locação de um prédio para a guarda de materiais permanentes, de responsabilidade da Secretaria da Educação de Tauá, se faz necessária devido à falta de espaço adequado disponível no município para essa finalidade. A guarda adequada desses materiais é essencial para garantir a continuidade das operações educacionais, garantir a preservação dos recursos públicos e promover um ambiente organizado e eficiente para o desenvolvimento das atividades educacionais.

A estrutura deve contar com espaço suficiente e características estruturais, compatíveis com as instalações apropriadas, para guarda dos materiais permanente. Em consulta às propriedades deste ente municipal, conforme o memorando nº 0102001/2024/DGT, o Setor de Tributos relacionou uma lista de endereço onde poderia ser disponibilizado para o uso desta Secretaria. No entanto, solicitou-se uma averiguação IN LOCO, para averiguar a adequação desses locais às necessidades específicas da Secretaria.

Neste sentido, foi designado o engenheiro civil, vinculado à educação, para este fim, onde contatou que os locais mencionados não atenderiam a essa finalidade, **conforme documentos em anexo.**



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

A locação de um prédio dedicado exclusivamente à guarda de materiais permanentes permitirá uma gestão mais eficiente desses recursos, facilitando o controle, a organização e a manutenção do inventário da Secretaria da Educação.

A disponibilidade de materiais permanentes em bom estado de conservação é essencial para atender às necessidades dos alunos, professores e demais profissionais da educação, contribuindo para a qualidade do ensino e aprendizagem no município..

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

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

Constituído por galpão em estrutura metálica, sala e banheiros para guarda de materiais permanentes, com área do terreno de 426,60m² e área construída de 533,85m².

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.

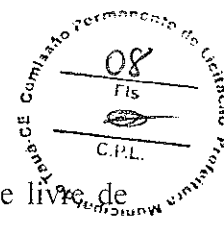
A vigência contratual será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, observada a legislação aplicável.

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 avaliada 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, já identificadas neste documento, para atender a demanda da Secretaria da Educação, destinado a guarda de materiais permanente.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dentre as possíveis que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado a guarda de matérias permanentes, encontram-se:

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;
- b) Aquisição de um imóvel adequado para guarda de material permanente.
- 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 a inexistência de imóvel 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 os recursos disponíveis estão direcionados para outras prioridades orçamentárias da Secretaria da



Educação, tais como melhorias na infraestrutura escolar, aquisição de materiais pedagógicos e capacitação de professores.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R\$ 54.364,80 (cinquenta e quatro mil trezentos e sessenta e quatro reais e oitenta centavos), sendo pago um valor mensal de R\$ 4.530,40 (quatro mil quinhentos e trinta reais e quarenta 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 e segurança, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

Em face do exposto, cumpre observar que a Lei Nº 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.

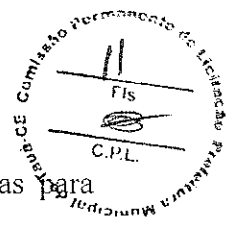
O imóvel em questão se refere ao situado na Rodovia Federal Juscelino Kubitschek de Oliveira, de propriedade de **Francisco Alves Rodrigues**, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados no laudo anexo.

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 da Secretaria da Educação, destinado à guarda de materiais permanente.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servi ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Secretaria da Educação, destinado à guarda de materiais permanentes.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independentes de outras contratações.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS


A realização das atividades executadas 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 objeto, 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.

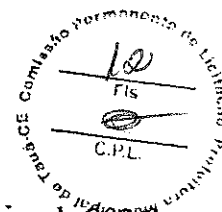
Tauá/CE, 30 de abril de 2024.


José Eronilson Alexandrino Souza
Ordenador de Despesas da Secretaria da Educação
Tauá – CE
Matrícula: 0002313



PREFEITURA DE
TAUÁ

Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Tauá
Secretaria da Educação



Ofício nº 02/2024A - SME

Tauá - CE, 02 de janeiro de 2024

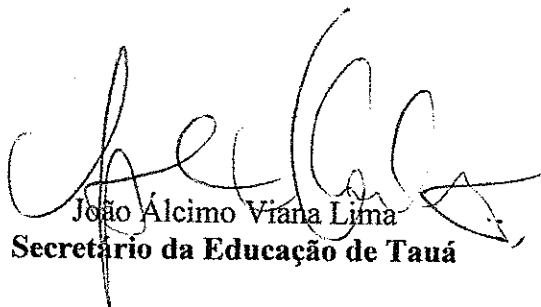
Senhora Coordenadora,

Cumprimentando-a cordialmente, vimos por meio deste, consultar V.Sa. quanto à existência de imóveis públicos vagos e disponíveis, com área construída medindo, no mínimo, um total de 533,85 m², sob o domínio da Prefeitura de Tauá.

Tal informação é imprescindível, considerando a necessidade desta Secretaria de um imóvel com as características descritas, para ser utilizado como Anexo 2 do Almoxarifado Central da Secretaria da Educação, destinado à guarda de materiais permanentes.

Sem mais para o momento, agradecemos antecipadamente.

Atenciosamente,


João Alcimo Viana Lima
Secretário da Educação de Tauá

À Senhora
Ângela Valéria Caracas
Coordenadora da Gestão Tributária

RECEBIDO
DATA 02/02/24
A. Caracas

MEMORANDO Nº 0102001/2024 - DGT

Tauá - Ce, 02 de janeiro de 2024

Ilmo. Senhor
JOÃO ÁLCIMO VIANA LIMA
Secretário de Educação de Tauá/CE

ASSUNTO: Resposta aos Ofícios nº 01/2024A – SME e nº 02/2024A - SME

Senhor Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, a fim de atender aos Ofícios em epígrafe, informamos que foram realizadas buscas pelo Fiscal de Tributos José Gotardo Venâncio, matrícula nº 3474 no Sistema de Arrecadação Tributária deste Departamento de imóveis cadastrados em nome do MUNICÍPIO DE TAUÁ e selecionadas as inscrições que se enquadram nas descrições solicitadas, conforme detalhamento abaixo:

- Inscrição imobiliária nº 3634: localizada à Rua Torquato Rodrigues da Silva, S/N – Nova Aldeota, medindo 933,13 m² (terreno cercado);
- Inscrição imobiliária nº 21227: localizada à Rua Projetada Memorial – Planalto Nelândia, medindo 374,83 m² (terreno cercado);
- Inscrição imobiliária nº 1587: localizada à Rua João Rufino de Lucena – Planalto Nelândia, medindo 428,20 m² (terreno sem benfeitorias);
- Inscrição imobiliária nº 24320: localizada à Rua Dondon Feitosa – Nova Aldeota, medindo 506,90 m² (terreno sem benfeitorias).

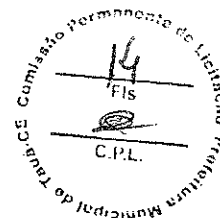
Ressaltamos que para maior segurança da situação em que de fato se encontram os referidos imóveis, faz-se necessária averiguação *in loco*.

Sem mais para o momento, nos colocamos à disposição e aproveitamos a oportunidade para externar votos de elevado apreço e consideração.

Atenciosamente,


Ângela Valéria Caracas
Coordenadora do Departamento de Gestão Tributária – DGT

02.01.24
Rece. Maria Soares



MEMORANDO Nº: 07/2023 – CÉLULA DE INFRAESTRUTURA (SME).

Ao Sr. Secretário,
João Alcimo Viana Lima
Secretário da Educação

Assunto: Resposta ao memorando nº: 0202001/2024 - DGT

Senhor Secretário;

Em vistoria realizada, na data de 09/02/2024, para verificar a situação dos imóveis, descritos no memorando, citado acima, faço as seguintes ponderações.

Imóvel 1: Inscrição Imobiliária nº 3634, localizado na Rua Torquato Rodrigues da Silva, S/N, Nova Aldeota.

- Terreno com obra em andamento, de uso da Prefeitura Municipal de Tauá-Ce.
- Fotografias:

Placa da Obra, e vista frontal do Terreno.



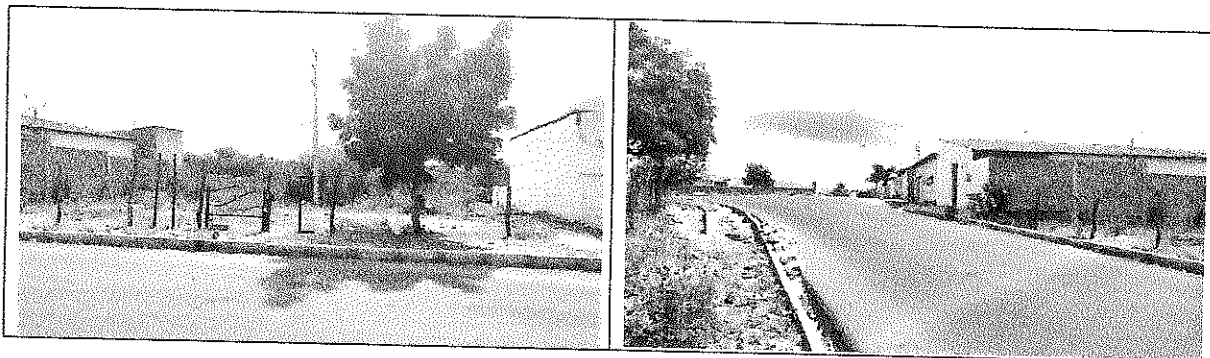
Imóvel 2: Inscrição Imobiliária nº 21227, localizado na Rua Projetada Memorial, S/S, Planalto Nelândia.

- Descrição: Terreno Urbano, cercado e sem benfeitorias.
- Fotografias:

César Augusto Feitosa Gonçalves
Engenheiro Civil
CREA/CE 042439 RNP 0618247840



Vista frontal e Vista de acesso.

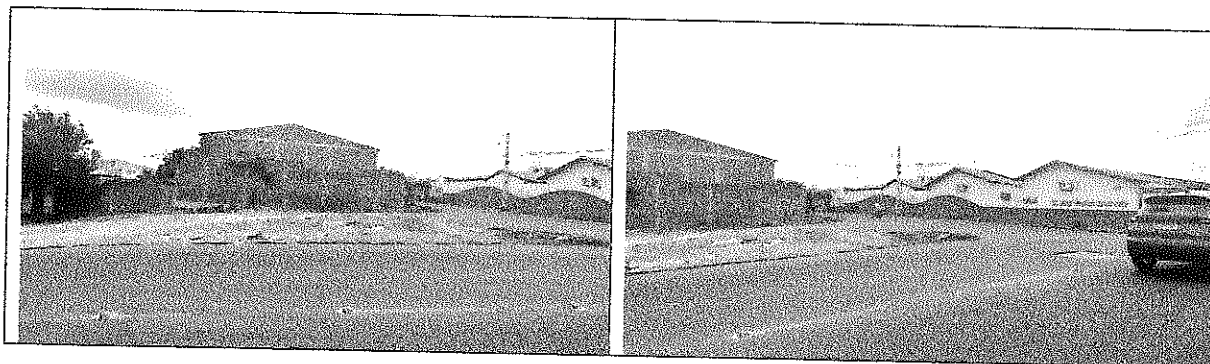


Imóvel 3: Inscrição Imobiliária nº 1587, localizado na Rua João Rufino de Lucena, S/N, Planalto Nelândia.

- Descrição: Terreno sem benfeitorias.

- Fotografias:

Vista Frontal

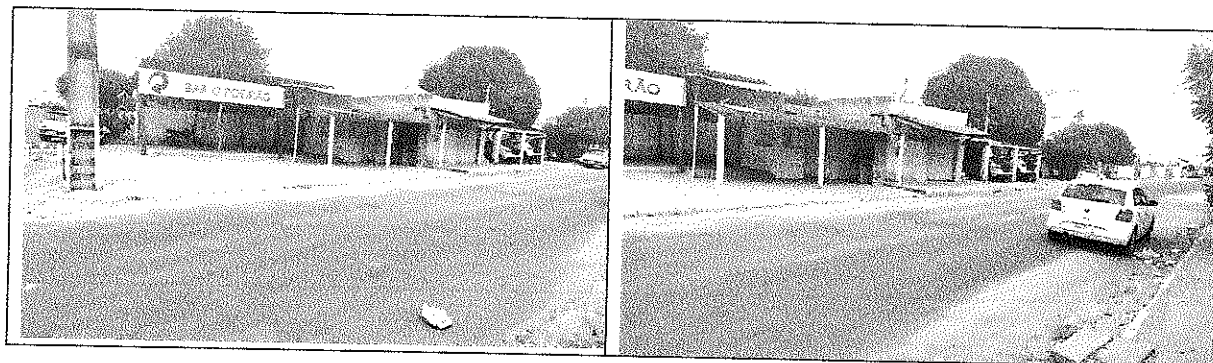


Imóvel 4: Inscrição Imobiliária nº 24320, localizado a Rua Dondon Feitosa, Nova Aldeota.

- Descrição: Terreno ocupado por comerciantes locais.

- Fotografias:

Vista do Terreno



César Augusto Feitosa Gonçalves
Engenheiro Civil
CREA/CE 340439 RNP 0018247840



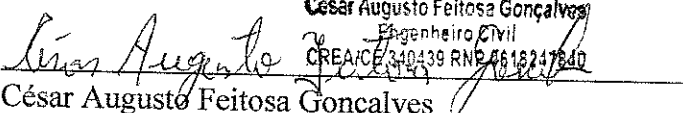
Considerações Finais

Procurou-se destacar, nesse documento, a situação fidedigna dos imóveis, de modo a fornecer uma base visual sólida para futuras decisões e ações relacionadas aos terrenos em questão.

Por fim, encerro aqui o meu parecer, devidamente assinado e rubricado.

Sem mais para o momento, reitero votos de estima e consideração e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos.

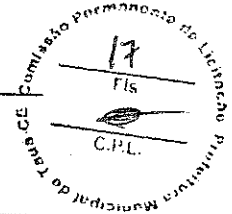
TAUÁ-CE, 15 de fevereiro de 2024.


César Augusto Feitosa Gonçalves
Engenheiro Civil
CREA/CE 340439 RNP 0618247840
César Augusto Feitosa Gonçalves
Eng. Civil CREA/CE: 340439
RNP: 0618247840



MUNICÍPIO DE
TAUÁ

Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Tauá
Secretaria de Infraestrutura, Conservação e Serviços Públicos
seinfra@taua.ce.gov.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO – RESUMO

Solicitante: Secretaria de Educação

Proprietário: FRANCISCO ALVES RODRIGUES - CPF: 229.202.853-00

Endereço: Rodovia Federal Juscelino Kubitschek, 451

Bairro: Francisco Soares de Carvalho

CEP: 63660-000

Cidade: Tauá

UF: Ceará

IMÓVEL

Nº Cad. Imobil.	Tipo de Imóvel	Área construída	Área do terreno
9834	Imóvel Comercial	533,85 m ²	426,60 m ²



Fachada



Localização

VALOR DE MERCADO

R\$ 836.381,43

VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL

R\$ 4.530,40

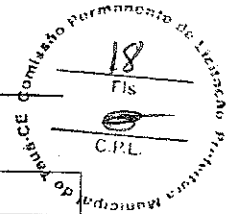
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação caracteriza-se por um galpão comercial localizado na Rodovia Federal Juscelino Kubitschek de Oliveira, 451, Francisco Soares de Carvalho, Tauá/CE. De propriedade do FRANCISCO ALVES RODRIGUES - CPF: 229.202.853-00. Está cadastrado no Departamento de Gestão Tributária sob o número 9834. O imóvel possui 15,00 m de frente por 30,00 m de fundos perfazendo uma área de terreno de 426,60 m² e área construída de 533,85 m². Sendo 107,25 m² no pavimento superior, constituído por duas salas com dois banheiros, sala de recepção com copa; pavimento térreo com área de 426,60 m², constituído por galpão em estrutura metálica, sala, banheiro masculino e banheiro feminino.

Além disso, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, garantindo segurança e conforto aos usuários.

OBSERVAÇÕES

Tauá/CE
Março de 2024.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado pela Secretaria de Educação.

2. OBJETIVO

Este laudo tem como objetivo determinar o valor de locação de um galpão comercial.

3. FINALIDADE

Este laudo tem como finalidade identificar o valor de locação mensal de um imóvel comercial para o funcionamento do Anexo 2 do Almoxarifado Central de responsabilidade da supracitada secretaria, para a guarda de materiais permanentes.

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	28,16	63
Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) - 2010	0,633	44
Índice de Desenvolvimento Social de Oferta (IDSO) - 2015	0,731	69
Índice de Desenvolvimento Social de Resultado (IDSR) - 2015	0,578	61

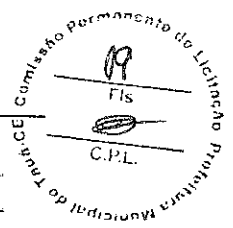
Fonte: Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE) e Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD)

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	758.560	644.805
Extrativa Mineral	-	-	-	2.689	2.723	275
Indústria de Transformação	265	229	56	232.601	148.538	85.063
Serviços Industriais de Utilidade Pública	11	11	-	8.556	7.059	1.457
Construção Civil	60	58	2	61.616	58.173	5.343
Comércio	650	459	391	280.979	153.633	107.346
Serviços	638	235	403	499.741	267.355	216.953
Administração Pública	2.001	662	1.362	309.758	144.443	225.315
Agricultura	22	20	2	29.318	29.543	2.772

Fonte: Ministério do Trabalho (MTE) - RAIS



Saldo de empregos formais - 2015

Discriminação	Saldo de empregos formais					
	Município			Estado		
	Admitidos	Desligados	Saldo	Admitidos	Desligados	Saldo
Total dos Admitidos	495	325	100	356.434	423.335	-36.901
Extração Mineral	-	-	-	755	1.013	-225
Indústria de Transformação	159	51	107	87.116	76.657	-9.551
Serviços Industriais de Utilidade Pública	-	1	-1	2.516	4.355	-2.070
Construção Civil	32	34	-2	54.724	68.914	-14.690
Comércio	205	223	-8	91.134	98.526	-7.392
Serviços	65	107	-44	157.950	159.170	-1.220
Administração Pública	-	1	-1	430	504	-125
Agricultura	5	2	3	12.003	14.244	-2.216

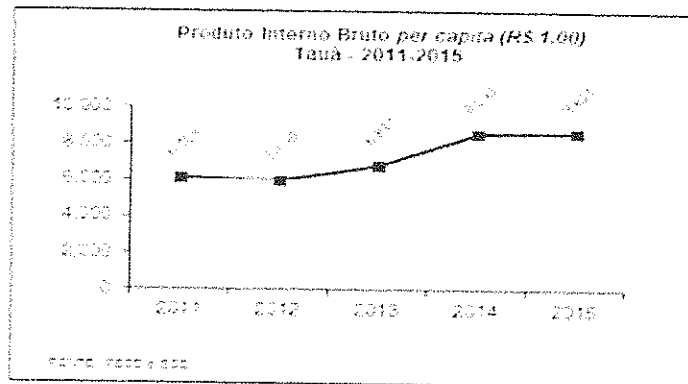
Fonte: Ministério do Trabalho (MTE) - CAGED

Produto interno bruto

Produto Interno Bruto - 2015

Discriminação	Município	Estado
PIB (R\$ mil)	487.434	130.623.738
PIB per capita (R\$ 1.00)	9.821	14.625
Valor Adicionado Básico		
Agricultura	10,12	4,49
Indústria	4,62	19,58
Serviços	85,26	75,95

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



Saneamento

Formas de abastecimento e pontos de ligação às redes de abastecimento de água - 2010-2010

Formas de abastecimentos	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total	12.535	100,00	16.256	100,00	1.737.639	100,00	2.365.276	100,00
Ligada à rede geral	9.852	48,61	11.995	73,81	1.059.746	60,80	1.628.643	77,22
Foço ou nascente	2.519	19,99	705	4,71	309.737	17,82	224.161	9,25
Outra	4.227	33,55	3.453	21,48	329.435	18,95	397.505	16,43

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censo Demográfico 2010 (C2010).

Tipos de esgotamentos sanitários segundo os tipos de esgotamento sanitário - 2000-2010

Tipos de esgotamentos sanitários	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total (1)	12.535	100,00	16.256	100,00	1.737.639	100,00	2.365.276	100,00
Rede geral ou parcial	670	6,90	3.112	19,14	376.694	21,44	774.879	32,76
Fossa séptica	607	4,82	2.334	14,36	218.662	12,54	281.103	11,82
Outra	5.742	45,85	8.719	53,64	731.075	41,60	1.187.911	49,38
Não tinham banheiro	5.398	42,73	2.091	12,86	431.247	24,63	171.277	7,24

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censo Demográfico 2010 (C2010).

(1) Não incluem banheiros sem conexão de rede de esgoto ou de rede de saneamento.



Energia Elétrica e Coleta de lixo

Consumo e características do abastecimento - 2010

Classes de consumo	Consumo (mwh)	Consumidores
Total	48.904	24.422
Residencial	10.727	15.431
Industrial	769	29
Comercial	7.184	1.457
Rural	8.847	7.658
Público	8.405	578
Religioso	75	3

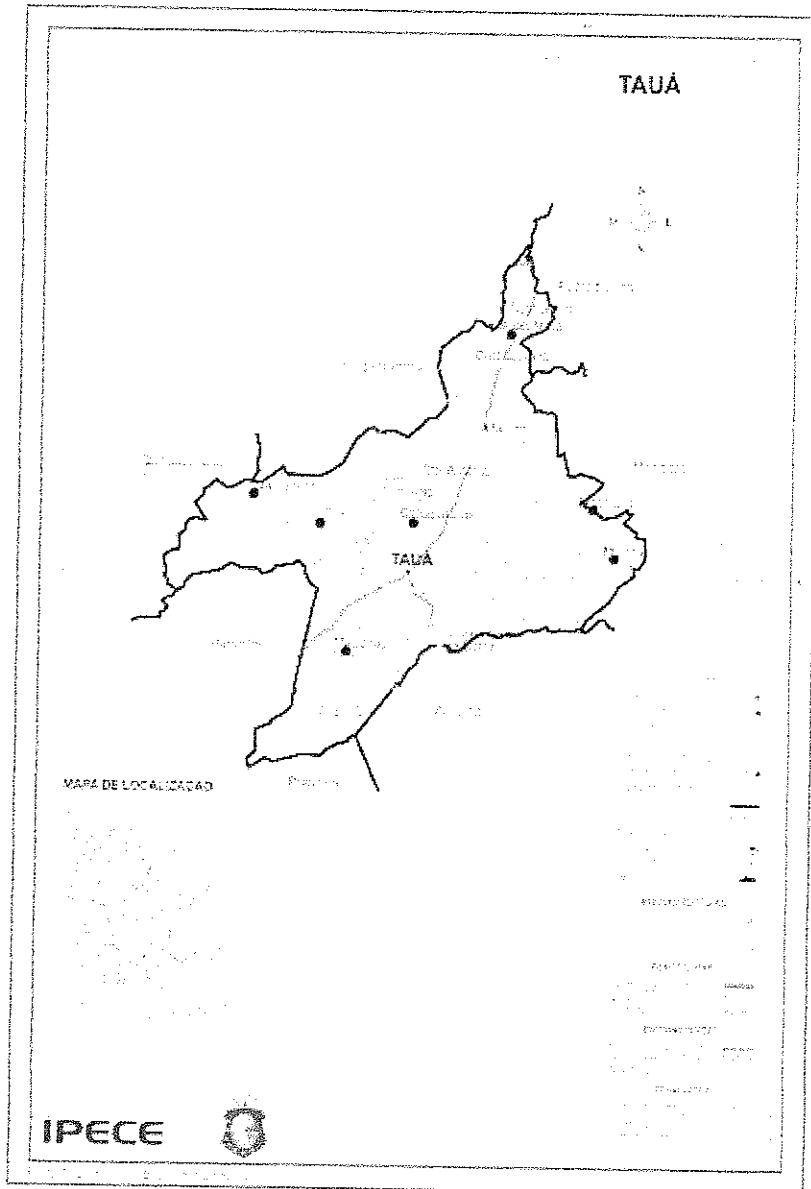
Fonte: Companhia de Energia do Ceará - COELCE

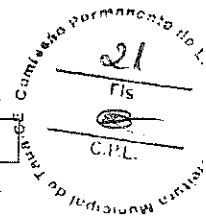
Distribuição percentual por município e estado - 2000-2010

Discriminação	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total	12.655	100,00	16.258	100,00	1.757.828	100,00	2.069.276	100,00
Com energia elétrica	9.442	74,91	16.006	98,46	1.509.648	89,23	2.040.224	98,94
Com lixo coletado	4.643	36,61	10.075	61,98	1.081.790	61,54	1.781.933	75,94

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE - Censo Demográfico - 2000 e 2010

Localização do Município





5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação caracteriza-se por um galpão comercial localizado na Rodovia Federal Juscelino Kubitschek de Oliveira, 451, Francisco Soares de Carvalho, Tauá/CE. De propriedade do FRANCISCO ALVES RODRIGUES - CPF: 229.202.853-00. Está cadastrado no Departamento de Gestão Tributária sob o número 9834. O imóvel possui 15,00 m de frente por 30,00 m de fundos perfazendo uma área de terreno de 426,60 m² e área construída de 533,85 m². Sendo 107,25 m² no pavimento superior, constituído por duas salas com dois banheiros, sala de recepção com copa; pavimento térreo com área de 426,60 m², constituído por galpão em estrutura metálica, sala, banheiro masculino e banheiro feminino.

Além disso, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, garantindo segurança e conforto aos usuários.

6. METODOLOGIA UTILIZADA

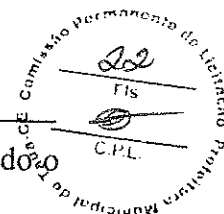
A metodologia empregada é a do Método Evolutivo com a conjugação de métodos, onde o valor do terreno é estimado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o custo de reedição da benfeitoria pelo Método da Quantificação do Custo (custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas).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

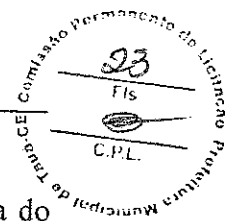
$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores de homogeneização (Fator Frente, Fator profundidade, Fator esquina, Fator topografia, fator localização, etc...)

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	
Característica da Consulta	Fo
Venda	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 $0,5 \times P_{\min} \leq P_e \leq P_{\min}$, então $C_p = (P_{\min} / P_e)^p$

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

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

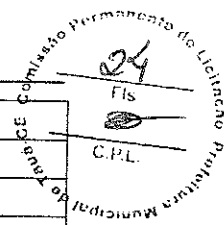
Se $P_e > 2 \times P_{\max}$, então, o $C_p = 0,7070$

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 aclive 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 aclive até 10%</i>	0,95
<i>Em aclive até 20%</i>	0,90
<i>Em aclive 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

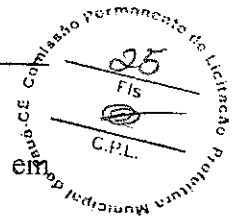
Fator Localização

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 obsolência 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

Grupo	Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	1.1	1.1.1	1	100	100
	1.1	1.1.2	1	100	100
	1.1	1.1.3	1	100	100
	1.1	1.1.4	1	100	100
	1.1	1.1.5	1	100	100
	1.1	1.1.6	1	100	100
	1.1	1.1.7	1	100	100
	1.1	1.1.8	1	100	100
	1.1	1.1.9	1	100	100
	1.1	1.1.10	1	100	100
2	2.1	2.1.1	1	100	100
	2.1	2.1.2	1	100	100
	2.1	2.1.3	1	100	100
	2.1	2.1.4	1	100	100
	2.1	2.1.5	1	100	100
	2.1	2.1.6	1	100	100
	2.1	2.1.7	1	100	100
	2.1	2.1.8	1	100	100
	2.1	2.1.9	1	100	100
	2.1	2.1.10	1	100	100
3	3.1	3.1.1	1	100	100
	3.1	3.1.2	1	100	100
	3.1	3.1.3	1	100	100
	3.1	3.1.4	1	100	100
	3.1	3.1.5	1	100	100
	3.1	3.1.6	1	100	100
	3.1	3.1.7	1	100	100
	3.1	3.1.8	1	100	100
	3.1	3.1.9	1	100	100
	3.1	3.1.10	1	100	100

(Handwritten signature)

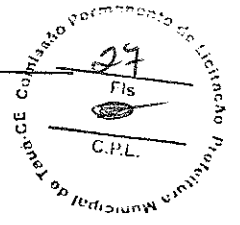
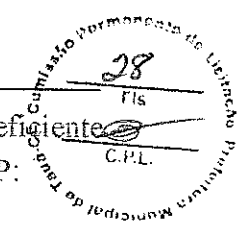


Tabla 2 - Coeficiente de Post-Hebida

(The table content is extremely faint and illegible due to low contrast and scan quality. It appears to be a table with multiple columns and rows of data.)

(Handwritten signature or initials)



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





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

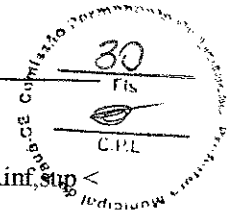
O saneamento da amostra também pode ser feito utilizando o critério excludente de Chauvenet para pequenas amostras.

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,

- Rinf e Rsup são os valores limites para os resíduos padronizados, sendo que: $Rinf, sup < c$;
- c é o valor crítico para n elementos, tabela 4;
- 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 valores medidos

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, $d_{máx}/S$
3	1,33
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,8
10	1,95
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
500	3,14
500	3,29
1000	3,45

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:

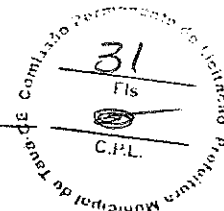
$$V_i = (V_t + V_b) \times FC$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel;

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

V_b = Valor da reedição 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, interfonos, antenas, urbanização, projetos etc.;

OFe = orçamento de fundações especiais;

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

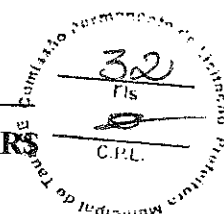
S = área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

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: 0,08*; utilizou-se o percentual relativo aos *custos financeiros durante a construção: 0,1*; utilizou-se o seguinte valor percentual correspondente ao *lucro ou remuneração da construtora: 0,15*.



CUB é o Custo Unitário Básico, do mês de maio de 2023, classe projeto padrão GI, **R\$ 1.063,53.**

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\$ 1.452,99.**

Área da edificação **A = 533,85 m².**

Fator de depreciação, para o imóvel novo com seis meses, conservação Classe B, necessitando de reparos simples, aplicando-se um fator de Ross-Heidecke = 0,789, temos o seguinte valor de depreciação **D = 0,8312**

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\$ 644.746,22.**

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
Residência	Residência	Residência	1,21	1,23 a 1,24	1,21	1,18 a 1,19	1,15 a 1,16
		Residência	1,22	1,24 a 1,25	1,22	1,19 a 1,20	1,16 a 1,17
		Residência	1,21	1,23 a 1,24	1,21	1,18 a 1,19	1,15 a 1,16
		Residência	1,22	1,24 a 1,25	1,22	1,19 a 1,20	1,16 a 1,17
Módulo	Módulo	Residência	1,22	1,24 a 1,25	1,22	1,19 a 1,20	1,16 a 1,17
		Residência	1,22	1,24 a 1,25	1,22	1,19 a 1,20	1,16 a 1,17
		Residência	1,22	1,24 a 1,25	1,22	1,19 a 1,20	1,16 a 1,17
		Residência	1,22	1,24 a 1,25	1,22	1,19 a 1,20	1,16 a 1,17
Residência	Residência	Residência	1,21	1,23 a 1,24	1,21	1,18 a 1,19	1,15 a 1,16
		Residência	1,22	1,24 a 1,25	1,22	1,19 a 1,20	1,16 a 1,17
		Residência	1,21	1,23 a 1,24	1,21	1,18 a 1,19	1,15 a 1,16
		Residência	1,22	1,24 a 1,25	1,22	1,19 a 1,20	1,16 a 1,17

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
Residência	1,21	1,23 a 1,24	1,21	1,18 a 1,19	1,15 a 1,16
Residência	1,22	1,24 a 1,25	1,22	1,19 a 1,20	1,16 a 1,17
Residência	1,21	1,23 a 1,24	1,21	1,18 a 1,19	1,15 a 1,16
Residência	1,22	1,24 a 1,25	1,22	1,19 a 1,20	1,16 a 1,17

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 [1,27a 1,18] (galpão pequena estrutura)

Assim, com base na PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL, determinou-se os seguintes valores do terreno: R\$ 64.051,60; da edificação: R\$ 644.746,22, aplicando-se o fator de comercialização de 1,18. Temos que o valor do imóvel é:

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

$$V_i = (R\$ 64.051,60 + R\$ 644.746,22) \times 1,18$$

$$V_i = R\$ 836.381,43$$

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 0,5417% do valor do imóvel ao mês. Logo, o valor de locação anual corresponde a 6,5% do valor líquido do imóvel.

Portanto, o valor de locação mensal será:

$$V_l = 0,5417\% \times R\$ 836.381,43$$

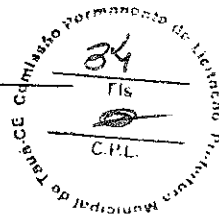
$$V_l = R\$ 4.530,40$$

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:



$$X_{max} = \bar{X} + t_{\alpha/2} \cdot \frac{S}{\sqrt{n}}$$

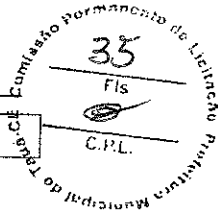
$$X_{min} = \bar{X} - t_{\alpha/2} \cdot \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde:

- X_{max} é o valor crítico superior;
- X_{min} é o valor crítico inferior;
- \bar{X} é a média aritmética da amostra;
- $t_{\alpha/2}$ é o valor percentual para a distribuição "t" de Student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança (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 "α"

Gr. de Lib.	0,95	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4	0,3
1	15,707	17,534	19,276	20,977	22,621	24,142	25,575	26,934
2	12,940	14,081	15,004	15,759	16,477	17,161	17,819	18,457
3	12,706	13,847	14,770	15,525	16,243	16,927	17,585	18,223
4	12,601	13,742	14,665	15,420	16,138	16,822	17,480	18,118
5	12,591	13,732	14,655	15,410	16,128	16,812	17,470	18,108
6	12,581	13,722	14,645	15,400	16,118	16,802	17,460	18,098
7	12,571	13,712	14,635	15,390	16,108	16,792	17,450	18,088
8	12,561	13,702	14,625	15,380	16,098	16,782	17,440	18,078
9	12,551	13,692	14,615	15,370	16,088	16,772	17,430	18,068
10	12,541	13,682	14,605	15,360	16,078	16,762	17,420	18,058
11	12,531	13,672	14,595	15,350	16,068	16,752	17,410	18,048
12	12,521	13,662	14,585	15,340	16,058	16,742	17,400	18,038
13	12,511	13,652	14,575	15,330	16,048	16,732	17,390	18,028
14	12,501	13,642	14,565	15,320	16,038	16,722	17,380	18,018
15	12,491	13,632	14,555	15,310	16,028	16,712	17,370	18,008
16	12,481	13,622	14,545	15,300	16,018	16,702	17,360	18,000
17	12,471	13,612	14,535	15,290	16,008	16,692	17,350	17,990
18	12,461	13,602	14,525	15,280	16,000	16,682	17,340	17,980



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 do planejamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		I	II	III
1	Caracterização do projeto e do empreendimento	Caracterização do projeto e do empreendimento	Caracterização do projeto e do empreendimento	Caracterização do projeto e do empreendimento
2	Objetivos do projeto e do empreendimento	Objetivos do projeto e do empreendimento	Objetivos do projeto e do empreendimento	Objetivos do projeto e do empreendimento
3	Justificativa do projeto e do empreendimento	Justificativa do projeto e do empreendimento	Justificativa do projeto e do empreendimento	Justificativa do projeto e do empreendimento
4	Impactos ambientais do projeto e do empreendimento	Impactos ambientais do projeto e do empreendimento	Impactos ambientais do projeto e do empreendimento	Impactos ambientais do projeto e do empreendimento

Nota: Os graus de fundamentação são atribuídos de acordo com o grau de detalhamento e a qualidade das informações fornecidas no planejamento.

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	8	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:

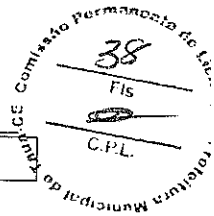
$$A = \frac{(\bar{x} - x_{L,0.95}) - (x_{U,0.95} - \bar{x})}{\bar{x}} \cdot 100$$

Onde:

- A é a amplitude (%);
- \bar{x} é a média amostral (RS/m²);
- $x_{U,0.95}$ é o limite superior do intervalo de confiança (RS/m²);
- $x_{L,0.95}$ é o limite inferior do intervalo de confiança (RS/m²);

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 90% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %



12. ENCERRAMENTO

De posse de todos os cálculos realizados e dos dados disponíveis, o valor de mercado para o imóvel avaliando foi de **R\$ 836.381,43** 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\$ 4.530,40**.

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 07 anexos.

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

Tauá/CE, 20 de março de 2024.


GUSTAVO ABREU SOARES

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



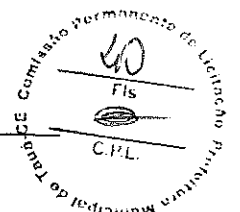
Bibliografia

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)

Fevereiro 2024
M. Obra com Enxerto de CUB

Projetos- Padrão Residenciais - Baixo

Item	R1-B	PP-1-B	R8-B	PIS
Materiais	622,53	1.032,85	962,11	734,99
Mão de Obra	302,06	724,97	681,26	527,42
Despesas Administrativas	132,19	35,16	37,65	32,91
Equipamentos	3,24	3,15	3,23	1,64
Total	1.059,02	1.795,93	1.678,32	1.326,73

Projetos- Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-1-N	R8-N	R15-N
Materiais	479,79	409,61	372,39	356,74
Mão de Obra	1.031,10	1.251,22	943,94	912,82
Despesas Administrativas	294,21	148,94	68,72	66,47
Equipamentos	3,23	3,34	4,43	4,19
Total	2.191,63	2.104,61	1.932,55	1.776,82

Projetos- Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R15-A
Materiais	1.346,06	1.540,70	1.296,33
Mão de Obra	1.236,70	1.302,88	1.124,76
Despesas Administrativas	117,43	81,02	70,29
Equipamentos	0,38	4,75	6,33
Total	2.701,77	2.228,75	2.339,65

Projetos- Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	446,53	606,37	1.064,75
Mão de Obra	1.236,93	854,32	1.071,09
Despesas Administrativas	93,00	72,33	61,53
Equipamentos	7,43	4,71	7,80
Total	2.156,95	1.640,54	2.459,78

Projetos- Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	1.126,50	652,05	1.214,16
Mão de Obra	1.803,92	961,73	1.305,36
Despesas Administrativas	30,01	72,22	67,52
Equipamentos	7,43	4,75	7,80
Total	2.293,82	1.978,90	2.639,84

Projeto- Padrão Residência Popular

Item	R8-1Q
Materiais	743,56
Mão de Obra	1.742,00
Despesas Administrativas	3,00
Equipamentos	4,19
Total	1.995,75

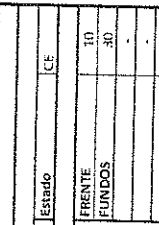
Projeto- Padrão Galpão Industrial

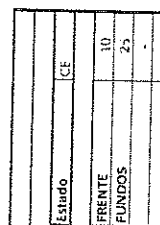
Item	GI
Materiais	593,72
Mão de Obra	501,07
Despesas Administrativas	3,00
Equipamentos	1,74
Total	1.099,53

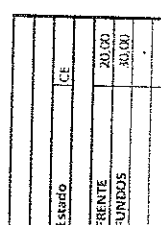
Sindicato 01

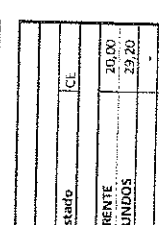
Página 1 de 1. Data de emissão: 07/02/2024 15:41

ANEXO 02 - Pesquisa de Valores

Imóvel 01	
	<p>Endereço: LOIAMENTO VALE DO SABUGI</p> <p>Cidade: Tauá</p> <p>Informante: Taki Imóveis (88) 2134-0853</p> <p>Bairro: José Araújo de Freitas</p> <p>Estado: CE</p>
<p>Área Priv./Construída (m²): 400,00</p> <p>Área do Terreno (m²): 10,00</p> <p>Grupo: Terreno</p> <p>Idade (anos): -</p> <p>Valor (R\$): R\$ 36.000,00</p> <p>Oferta/Transação: R\$ 1.200,00</p>	<p>Fronte do Terreno (m): 10,00</p> <p>Padrão Construtivo: -</p> <p>Intervalo: -</p> <p>Estado de Conservação: -</p> <p>Unitário (R\$): R\$ 1.200,00</p> <p>Data Pesquisa: 08/07/2021</p>
Observação: 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.	<p>FRENTE: 10</p> <p>FUNDOS: 30</p>

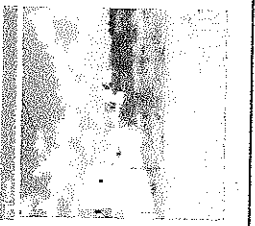
Imóvel 02	
	<p>Endereço: LOIAMENTO VALE DO SABUGI</p> <p>Cidade: Tauá</p> <p>Informante: Taki Imóveis (88) 2134-0853</p> <p>Bairro: José Araújo de Freitas</p> <p>Estado: CE</p>
<p>Área Priv./Construída (m²): 20,00</p> <p>Área do Terreno (m²): 10,00</p> <p>Grupo: Terreno</p> <p>Idade (anos): -</p> <p>Valor (R\$): R\$ 35.000,00</p> <p>Oferta/Transação: R\$ 140,00</p>	<p>Fronte do Terreno (m): 10,00</p> <p>Padrão Construtivo: -</p> <p>Intervalo: -</p> <p>Estado de Conservação: -</p> <p>Unitário (R\$): R\$ 140,00</p> <p>Data Pesquisa: 08/07/2021</p>
Observação: 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.	<p>FRENTE: 10</p> <p>FUNDOS: 25</p>

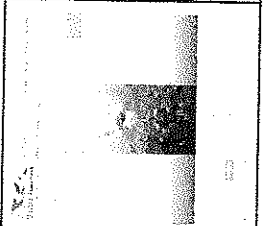
Imóvel 03	
	<p>Endereço: Rua Francisco Gonçalves Filho, Quadra 07, Lote 04</p> <p>Cidade: Tauá</p> <p>Informante: Taki Imóveis (88) 2134-0853</p> <p>Bairro: Sebastião César Rêgo</p> <p>Estado: CE</p>
<p>Área Priv./Construída (m²): 680,00</p> <p>Área do Terreno (m²): 20,00</p> <p>Grupo: Terreno</p> <p>Idade (anos): -</p> <p>Valor (R\$): R\$ 120.000,00</p> <p>Oferta/Transação: R\$ 200,00</p>	<p>Fronte do Terreno (m): 20,00</p> <p>Padrão Construtivo: -</p> <p>Intervalo: -</p> <p>Estado de Conservação: -</p> <p>Unitário: R\$ 200,00</p> <p>Data Pesquisa: 08/07/2021</p>
Observação: 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.	<p>FRENTE: 20,00</p> <p>FUNDOS: 30,00</p>

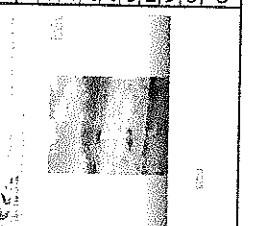
Imóvel 04	
	<p>Endereço: Rua Ivan Alexandrino Lofolia</p> <p>Cidade: Tauá</p> <p>Informante: Taki Imóveis (88) 2134-0853</p> <p>Bairro: Sebastião César Rêgo</p> <p>Estado: CE</p>
<p>Área Priv./Construída (m²): 759,20</p> <p>Área do Terreno (m²): 20</p> <p>Grupo: Terreno</p> <p>Idade (anos): -</p> <p>Valor (R\$): R\$ 130.000,00</p> <p>Oferta/Transação: R\$ 171,23</p>	<p>Fronte do Terreno (m): 20</p> <p>Padrão Construtivo: -</p> <p>Intervalo: -</p> <p>Estado de Conservação: -</p> <p>Unitário: R\$ 171,23</p> <p>Data Pesquisa: 08/07/2021</p>
Observação: 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.	<p>FRENTE: 20,00</p> <p>FUNDOS: 29,20</p>

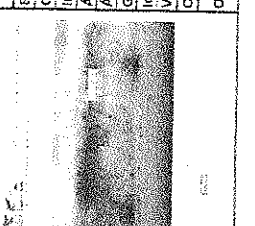


ANEXO 02 - Pesquisa de Valores

		Loteamento Babugi		Imóvel 05	
Endereço	Taubá	Bairro	José Araújo de Freitas	Estado	CE
Informante	M.F. IMÓVEL 05	Fronte do Terreno (m)	10,00	FRENTE	10,00
Área Priv./Construída (m²)	250,00	Padrão Construtivo		FUNDOS	20,00
Área do Terreno (m²)		Intervalo			
Grupo	Terreno	Estado de Conservação			
Idade (anos)		Unitário (R\$)	R\$ 128,00		
Valor (R\$)	R\$ 32.000,00	Data Pesquisa	08/07/2021		
Oferta/Transação	Oferta				
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.				

		Rua Pedro Torquato		Imóvel 06	
Endereço	Taubá	Bairro	José Ozimo	Estado	CE
Informante	Tabel Imóveis (88) 2134-0853	Fronte do Terreno	5,00	FRENTE	6,00
Área Priv./Construída (m²)	350,00	Padrão Construtivo		FUNDOS	25,00
Área do Terreno (m²)		Intervalo			
Grupo	Terreno	Estado de Conservação			
Idade (anos)		Unitário	R\$ 241,07		
Valor (R\$)	R\$ 17.000,00	Data Pesquisa	10/07/2021		
Oferta/Transação	Oferta				
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.				

		Loteamento Convilver		Imóvel 07	
Endereço	Taubá	Bairro	Adajar Citão	Estado	CE
Informante	Tabel Imóveis (88) 2134-0853	Fronte do Terreno	3,00	FRENTE	8,00
Área Priv./Construída (m²)	200,00	Padrão Construtivo		FUNDOS	25,00
Área do Terreno (m²)		Intervalo			
Grupo	Terreno	Estado de Conservação			
Idade (anos)		Unitário	R\$ 124,00		
Valor (R\$)	R\$ 25.000,00	Data Pesquisa			
Oferta/Transação	Oferta				
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.				

		Loteamento Convilver		Imóvel 08	
Endereço	Taubá	Bairro	Adajar Citão	Estado	CE
Informante	Tabel Imóveis (88) 2134-0853	Fronte do Terreno	10,00	FRENTE	10,00
Área Priv./Construída (m²)	250,00	Padrão Construtivo		FUNDOS	2,00
Área do Terreno (m²)		Intervalo			
Grupo	Terreno	Estado de Conservação			
Idade (anos)		Unitário	R\$ 140,00		
Valor (R\$)	R\$ 35.000,00	Data Pesquisa			
Oferta/Transação	Oferta				
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.				

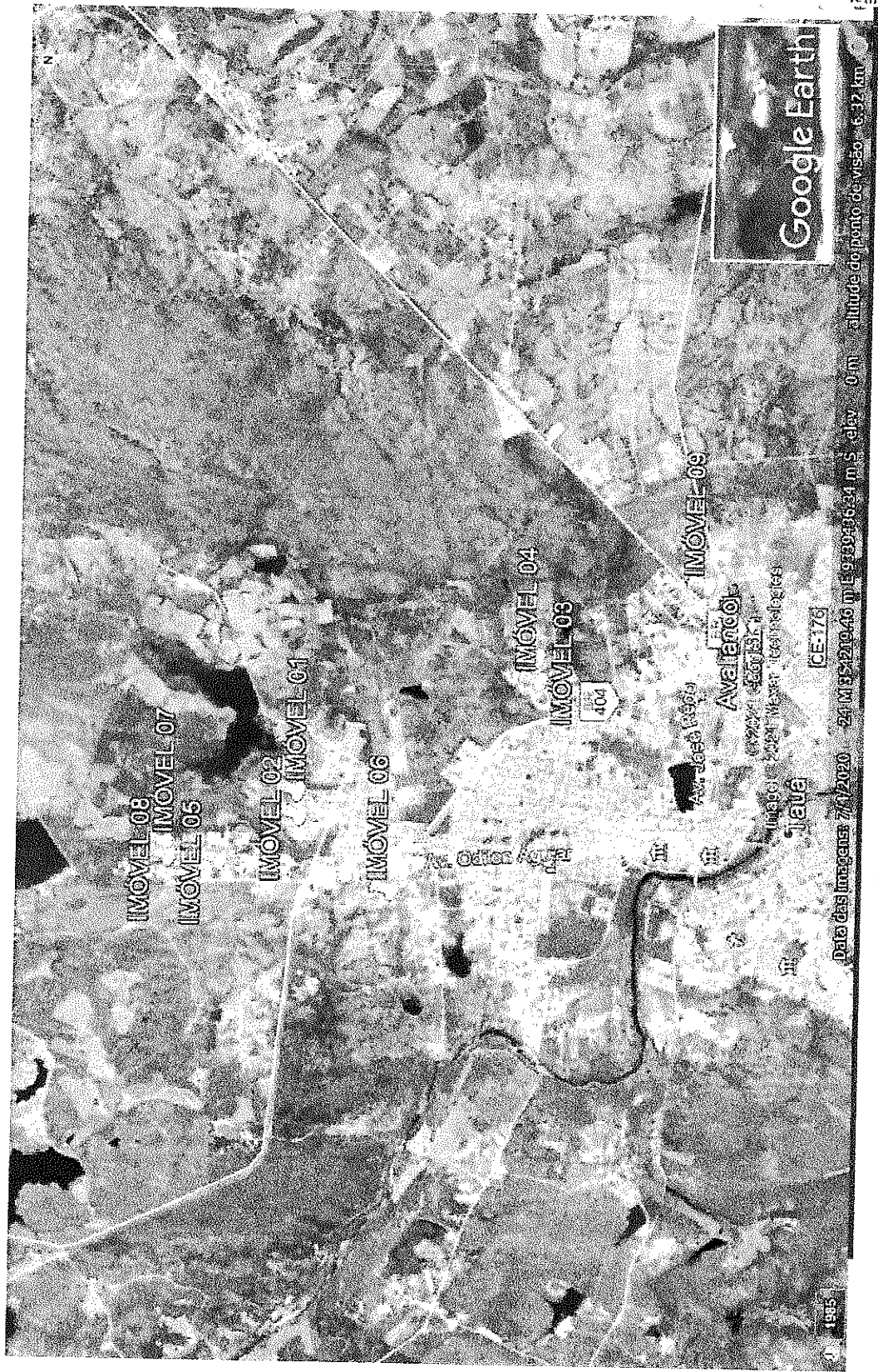
ANEXO 02 - Pesquisa de Valores

		Imóvel 09			
		Avenida das Baratinhas		Estado	
Endereço	Tauá/CE		Bairro	Bernardo Feitosa	CE
Cidade	Adjanilson				
Informante					
Área Priv./Construída (m²)					
Área do Terreno (m²)					
Grupo					
Idade (anos)					
Valor (R\$)					
Oferta/Transação					
Observação					

1000,00	20,00	FRENTE	20,00
Terreno	-	FUNDOS	50,00
-	-		-
RS	200.000,00		-
Transação	RS		200,00
			08/07/2021

Torreão de esquina com acervo de até 20%, com 20 m x 50 m, localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.

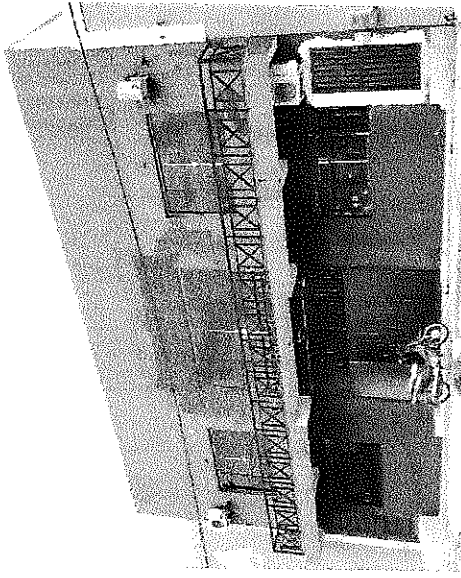




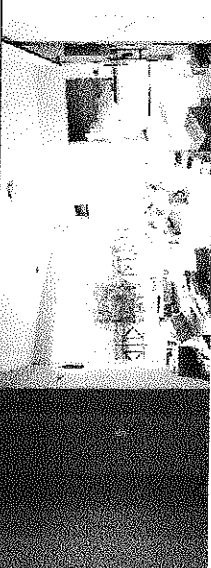
Anexo 03 - Croqui de Localização das Pesquisas



Comissão Permanente de Licitação
404
FIS
C.P.L.

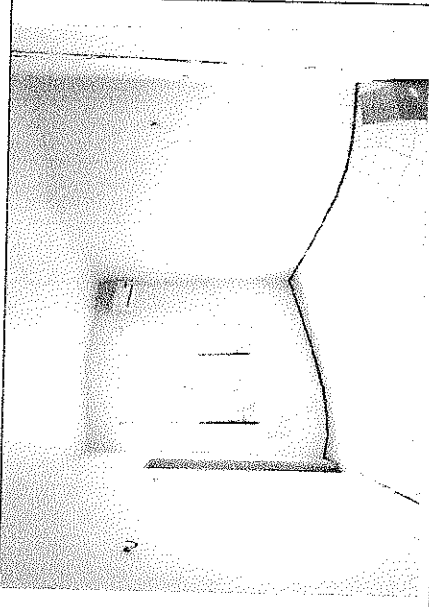
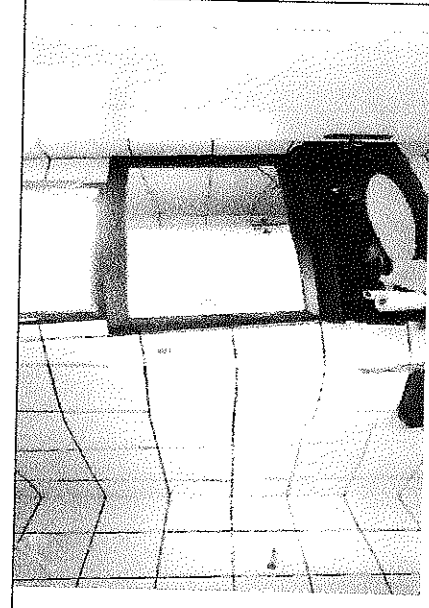
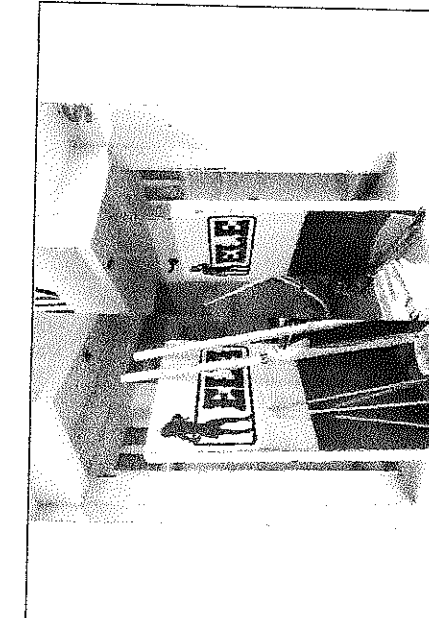
Figura 1 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS

Anexo 05 – Fotos do Imóvel Avaliando

		
<p>Fachada Principal</p>	<p>Salão em estrutura metálica</p>	<p>Sala pavimento inferior</p>
		
<p>Sala 1 pavimento superior</p>	<p>Banheiro, sala 1, pavimento superior</p>	<p>Sala de recepção pavimento superior</p>

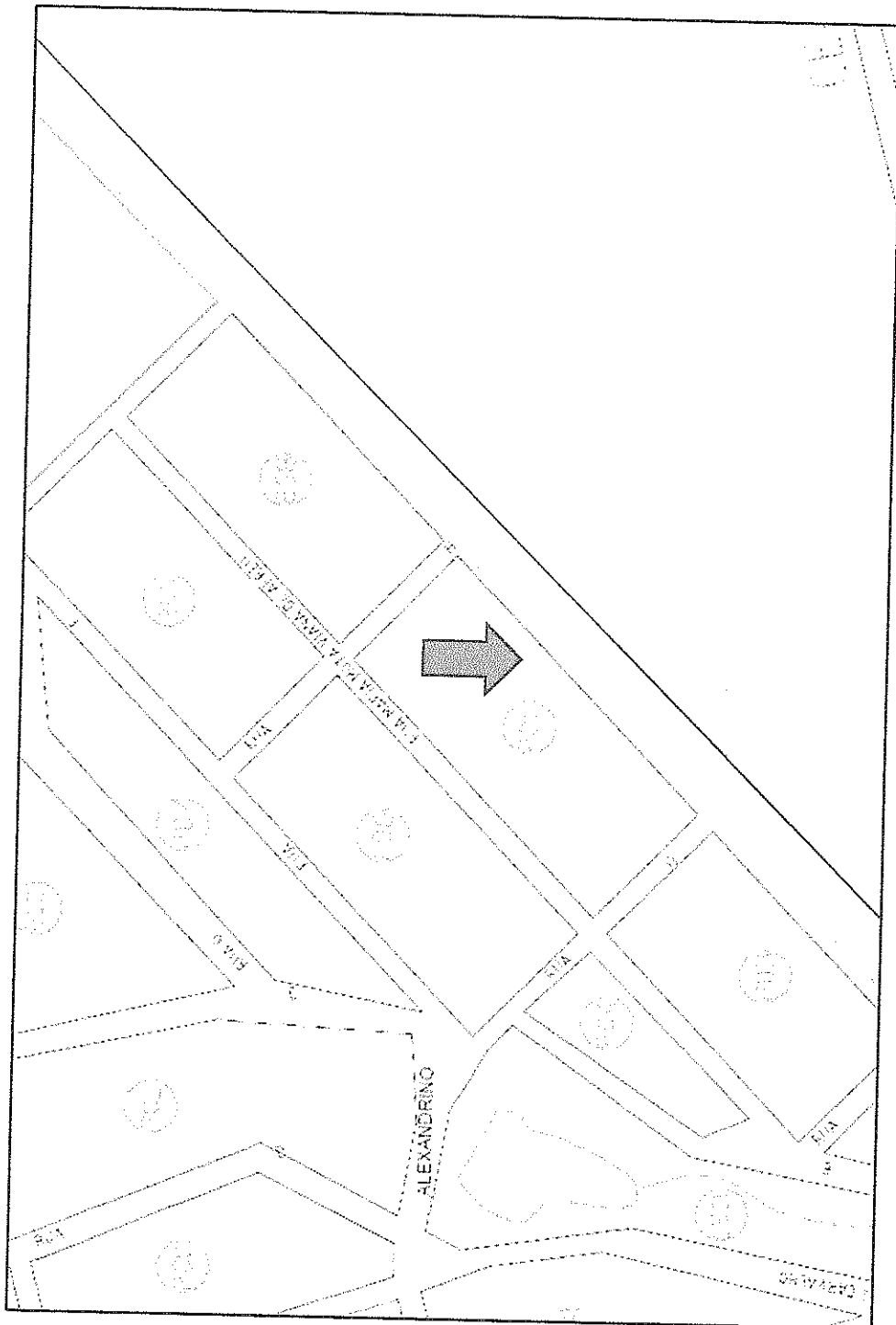
46
FIS
C.P.L.
Comissão Permanente de Licitação
Prefeitura Municipal de Tauá



		
Sala 2 pavimento superior	Banheiro, sala 2, pavimento superior	Entrada banheiro feminino e masculino



Anexo 06 – Quadra no Departamento de Gestão Tributária



Comissão Permanente de Licitação
Fis
C.P.L.

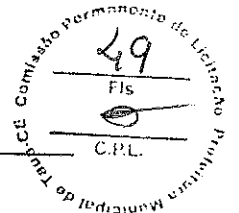
48

BR



MUNICÍPIO DE
TAUÁ

Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Tauá
Secretaria de Infraestrutura, Conservação e Serviços Públicos
seinfra@taua.ce.gov.br



Anexo 07 – Declaração de Cadastro Imobiliário



MUNICÍPIO DE TAUÁ
Secretaria de Orçamento e Finanças

DECLARAÇÃO DE CADASTRO

Nº 0000000012

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO CADASTRAL	INSCRIÇÃO CARTOGRAFICA	ÁREA EDIFICADA (m²)	ÁREA TERRENO (m²)
000009834	35 01 295 0079,00000	533,59	425,60

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:
ROD PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, 451 LOTEAMENTO FRANCISCO S. DE CARVALHO

2. IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

CONTRIBUINTE:
FRANCISCO ALVES RODRIGUES

ENDEREÇO:
RD BR 023, 451 FRANCISCO S. DE CARVALHO TAUÁ CEP: 60660000

2596 C P F: 229 202 853 00

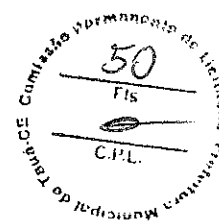
3. DETALHES

DECLARO para os devidos fins, que o imóvel acima identificado encontra-se registrado no Cadastro Municipal com os elementos acima descritos e com a titularidade atribuída ao proprietário informado.

TAUÁ-CE, 04 DE JANEIRO DE 2024

COD. VALIDAÇÃO:00220021A00000002495

Inscrição Imobiliária: 000009834
Data de Emissão: 04/01/2024 09:07:02



MAPA DE RISCO

OBJETO: Locação de 01(um) imóvel destinado ao funcionamento da extensão do almoxarifado Central da Secretaria da Educação, destinado à guarda de materiais para construção, a granel de origem mineral, a saber: areia, cimento, cal, pedra brita, dentre outros, junto à Secretaria da Educação do município de Tauá/Ce..

FASE DE ANÁLISE: PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

RISCO 01		
IDENTIFICAÇÃO DO RISCO		
RISCO:	CONTRATAÇÃO DIRETA (INEXIBILIDADE) SEM ADEQUADO PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO.	
CONSEQUÊNCIA(S)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ilegalidade na contratação direta pelo indevido afastamento do procedimento; ✓ Desperdício de Recursos Público. 	
ANALISE DO RISCO	Probabilidade	Baixa
	Impacto	Alto
	Nível de Risco	Alto
RESPOSTA AO RISCO	AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ampliar o conhecimento da Secretaria da Educação, através de capacitações, quanto as hipóteses de contratação direta, sobretudo no que se refere à inexigibilidade de licitações contidas na Lei Federal 14.133/21; ✓ Aplicar, no que couber, a observância dos mesmos requisitos necessários para contratação por meio de licitação; 	Autoridade competente
	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Não aprovar a realização de processos que não contenham os requisitos mínimos necessários para justificar a 	Autoridade competente



RISCO 02		
IDENTIFICAÇÃO DO RISCO		
RISCO	FALTA DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.	
CONSEQUÊNCIA(S)	✓ Impossibilidade de atender à necessidade que motivou a contratação;	
ANALISE DO RISCO	Probabilidade	Baixa
	Impacto	Alto
	Nível de Risco	Aceitação Intermediária
RESPOSTA AO RISCO	AÇÃO PREVENTIVA	
	✓ Realizar estudo técnico preliminar que identifique todas as partes da solução necessária ao atendimento da necessidade que motivou a contratação.	
	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	
	✓ Readequar o plano de trabalho, submetendo-o para nova aprovação, com a redistribuição de parte dos recursos para os itens que foram subdimensionados, quando possível.	
		RESPONSÁVEL
		Autoridade competente
		RESPONSÁVEL
		Autoridade competente

RISCO 03		
IDENTIFICAÇÃO DO RISCO		
RISCO	FALHA NA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA.	
CONSEQUÊNCIA(S)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Atraso na contratação do objeto; ✓ Contratação Ineficiente; ✓ Desperdício de Recursos Públicos. 	
ANALISE DO RISCO	Probabilidade	Baixa
	Impacto	Alto
	Nível de Risco	Aceitação Intermediária
RESPOSTA AO RISCO	AÇÃO PREVENTIVA	
	✓ Elaborar estudos preliminares anteriores a elaboração do Termo de Referência;	
		RESPONSÁVEL
		Autoridade competente



	✓ Elaborar Termo de Referência de acordo com as diretrizes da Lei	
	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
	✓ Readequar o Termo de Referência com inclusão das instruções ausentes.	Autoridade competente
	✓ Não aprovação do Termo de Referência devido de falhas.	
FASE DE CONTROLE: GESTÃO CONTRATUAL		

FASE DE CONTROLE: PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO


<u>RISCO 01</u>		
IDENTIFICAÇÃO DO RISCO		
RISCO	AUSÊNCIA DE PROCEDIMENTOS FORMAIS DE COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES CONTRATANTES.	
CONSEQUÊNCIA(S)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Falhas na comunicação entre as partes; ✓ Ausência de evidências das ocorrências do contrato; ✓ Retardo e falhas na execução do contrato. 	
ANALISE DO RISCO	Probabilidade	Baixa
	Impacto	Alto
	Nível de Risco	Aceitação Intermediária
RESPOSTA AO RISCO	AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
	✓ Incluir no Termo de Referência o protocolo de comunicação entre contratante e contratada	Autoridade competente
	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
	✓ Estabelecer, de imediato, meios alternativos e eficazes de comunicação.	Fiscal do contrato

<u>RISCO 02</u>	
IDENTIFICAÇÃO DO RISCO	
RISCO	DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS POR PARTE DA CONTRATADA.



CONSEQUÊNCIA(S)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Comprometimento da execução contratual; ✓ Não disponibilização da solução desejada; ✓ Rescisão contratual 	
ANALISE DO RISCO	Probabilidade	Baixa
	Impacto	Alto
	Nível de Risco	Aceitação Intermediária
RESPOSTA AO RISCO	AÇÃO PREVENTIVA	
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prever expressamente na Minuta do Contrato, as penalidades por descumprimento de cláusulas contratuais; ✓ Realizar comunicação inicial do contrato, através de minuta do Termo Contratual, para dirimir qualquer dúvida acerca da prestação dos serviços. 	RESPONSÁVEL Autoridade competente. Fiscal do contrato
	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Solicitar abertura de processo administrativo para aplicação das penalidades cabíveis, quando necessário. 	RESPONSÁVEL Autoridade competente

Tauá/CE, 30 de abril de 2024.


 José Eronilson Alexandrino Souza
Ordenador de Despesas da Secretaria da Educação
 Tauá - CE
 Matrícula: 0002313