



SOLICITAÇÃO DE DESPESA Nº 20240502001

Estado do Ceará
Governo Municipal de Tauá
Secretaria da Saúde

Pag.: 1

ÓRGÃO : 11 Fundo Municipal de Saúde

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA : 01 Fundo Municipal de Saúde

PROJETO / ATIVIDADE : 2.038 Gestão e Manutenção dos Serviços de Saúde Mental

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 : 1600000000 Transferência SUS-Bloco de manutenção

Submetemos à apreciação de Vossa Senhoria a relação do(s) item(ns) abaixo discriminado(s) necessário(s) a LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA ADALBERTO CORREIA LIMA Nº 162, TAUAZINHO, EM TAUÁ-CE, PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS II JUNTO A SECRETARIA DE SAUDE DESTE MUNICÍPIO., para qual solicitamos as providências necessárias.

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

Código	Descrição	Quant	Unidade	Vi. Estimado
074701	LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CAPS II - LOCALIZADO <i>Especificação: LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CAPS II - LOCALIZADO NA RUA ADALBERTO CORREIA LIMA Nº 162, TAUAZINHO, TAUÁ-CE. DE INTERESSE DA SECRETARIA DE SAUDE DO MUNICÍPIO DE TAUÁ-CE.</i>	12,0000	MÊS	2.200,00

Tauá, 02 de Maio de 2024


ELISÂNGELA VIEIRA FELIX
RESPONSÁVEL



MUNICÍPIO DE
TAUÁ

Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Tauá
Secretaria da Saúde



SOLICITAÇÃO DE DESPESA

Tauá-CE, 02 de maio de 2024.

DA: Secretaria da Saúde

PARA: Setor de Compras do Município de Tauá.

Solicitamos a cotação de preços para a Locação de imóvel situado na Rua Adalberto Correia Lima, N° 162, em Tauá/CE, para funcionamento do CAPS II - localizado na Rua Adalberto Correia Lima, N° 162, Bairro Tauazinho, Tauá-CE, junto à Secretaria da Saúde deste município. Abaixo seguem as especificações para obtenção de pesquisas de preços, para realização de procedimento administrativo como forma de suprir a demanda abaixo indicada

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UND	QTDE	V. UNIT.	V. GLOBAL
01	Locação de 01(um) imóvel destinado ao funcionamento do CAPS II - localizado na Rua Adalberto Correia Lima, N° 162, Bairro Tauazinho, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE.	Mês	12	2.200,00	2.200,00
VALOR GLOBAL					26.400,00

FINALIDADE

A Secretaria da Saúde necessita de imóvel para a instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS II, no bairro Tauazinho. A estrutura necessária deve 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.

Informações Orçamentárias e Financeiras:

Dotação Orçamentária: 11.01.10.302.1015.2.038 – Gestão e Manutenção dos Serviço de Saúde Mental.

Elemento de Despesas: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

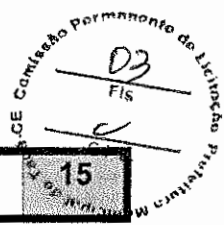
Fonte de Recursos: 1.600.0000.00

Atenciosamente,


Elisângela Vieira Felix

Ordenador de Despesas da Secretaria da Saúde

Recebido e
Emerson



20) DECRETO Nº 0701019/2021.

Designa e delega poderes para ordenação de despesas da Fundação de Desenvolvimento Econômico e Fomento às Atividades Produtivas Locais e adota outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE TAUÁ, ESTADO DO CEARÁ, no uso das atribuições constitucionais, na Lei Orgânica do Município e em especial, na Lei Municipal nº 1.103, de 27 de novembro de 2001, e

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar os procedimentos internos de realização da despesa e de prestação dos serviços públicos, bem como o atingimento das metas e a manutenção do equilíbrio da execução orçamentária e financeira;

CONSIDERANDO a necessidade de descentralizar os atos administrativos da gestão orçamentária, financeira e patrimonial com a finalidade de promover a efetividade das decisões;

CONSIDERANDO que a descentralização das decisões administrativas é um princípio de caráter obrigatório previsto em legislação, com a finalidade de tornar mais céleres a solução dos problemas ligados ao interesse público ou da coletividade;

CONSIDERANDO, a determinação de que se contém o parágrafo 2º do artigo 41 da Carta Constitucional do Estado do Ceará.

DECRETA:

Art. 1º. DESIGNA como ordenador de despesas da **FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E FOMENTO ÀS ATIVIDADES PRODUTIVAS LOCAIS**, o servidor público **JOSÉ ELSON GOMES BEZERRA**, ocupante do cargo de provimento em comissão de **GESTOR DE RECURSOS FINANCEIROS, SIMBOLOGIA GOFT-1, CPF nº 093.389.908-42**, integrante da estrutura organizacional do Poder Executivo de Tauá, junto à Secretaria do Desenvolvimento Rural, Recursos Hídricos, Meio Ambiente e Sustentabilidade.

Art. 2º. DELEGA poderes para o servidor designado como ordenador de despesas no artigo 1º deste Decreto, para desempenhar todos os atos, dos quais resultem emissão de empenho, autorização de pagamento, suprimento ou dispêndios de recursos do município, e os demais atos necessários à fiel execução dos atos objetos da delegação, incluindo-se, os poderes para celebrar contratos, convênios, ajustes, acordos e outros instrumentos congêneres, pelos quais esta responda, observadas as exigências legais, ficando o mesmo obrigado a apresentação da prestação de contas de gestão de sua responsabilidade perante o Tribunal de Contas do Estado do Ceará – TCE-CE na forma da legislação pertinente e, igualmente, sujeito a tomada de contas realizadas pelas auditorias de controle interno ou pelas realizadas pelo controle externo, quando ajuizadas necessárias, pelos órgãos competentes.

Art. 3º. Todos os atos administrativos de gestão orçamentária, financeira e patrimonial praticados pelo ordenador de despesa, em cumprimento a delegação de poderes, objeto deste decreto, deverão ser realizados por força de documento que comprove, devidamente, a operação transacionada e registrados na contabilidade mediante a classificação na conta adequada.

Art. 4º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUÁ-CE, em 01 de julho de 2021.

**PATRÍCIA PEQUENO COSTA GOMES DE AGUIAR
PREFEITA MUNICIPAL**

21) DECRETO Nº 0701020/2021.

Delega poderes para ordenadora de despesas da Secretaria de Saúde e adota outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE TAUÁ, ESTADO DO CEARÁ, no uso das atribuições constitucionais, na Lei Orgânica do Município e em especial, na Lei Municipal nº 1.103, de 27 de novembro de 2001, e

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar os procedimentos internos de realização da despesa e de prestação dos serviços públicos, bem como o atingimento das metas e a manutenção do equilíbrio da execução orçamentária e financeira;

CONSIDERANDO a necessidade de descentralizar os atos administrativos da gestão orçamentária, financeira e patrimonial com a finalidade de promover a efetividade das decisões;

CONSIDERANDO que a descentralização das decisões administrativas é um princípio de caráter obrigatório previsto em legislação, com a finalidade de tornar mais céleres a solução dos problemas ligados ao interesse público ou da coletividade;

CONSIDERANDO, a determinação de que se contém o parágrafo 2º do artigo 41 da Carta Constitucional do Estado do Ceará.

DECRETA:

Art. 1º. DELEGA a **ELISANGELA VIEIRA FÉLIX**, servidora pública, ocupante do cargo de provimento em comissão de **GESTOR DE RECURSOS FINANCEIROS, SIMBOLOGIA GOFT-1, CPF nº 185.454.848-44**, integrante da estrutura organizacional do Poder Executivo de Tauá, junto à Secretaria da Saúde, poderes para, a partir da data deste Decreto, exercer as funções de ordenadora de despesas, no âmbito da **SECRETARIA DA SAÚDE**, desempenhando todos os atos, dos quais resultem emissão de empenho, autorização de pagamento, suprimento ou dispêndios de recursos do município, e os demais atos necessários à fiel execução dos atos objetos da delegação, incluindo-se, os poderes para celebrar contratos, convênios, ajustes, acordos e outros instrumentos congêneres, pelos quais esta responda, observadas as exigências legais, ficando o mesmo obrigado a apresentação da prestação de contas de gestão de sua responsabilidade perante o Tribunal de Contas do Estado do Ceará – TCE-CE na forma da legislação pertinente e, igualmente, sujeito a tomada de contas realizadas pelas auditorias de controle interno ou pelas realizadas pelo controle externo, quando ajuizadas necessárias, pelos órgãos competentes.

Art. 2º. Todos os atos administrativos de gestão orçamentária, financeira e patrimonial praticados pela ordenadora de despesa, em cumprimento a delegação de poderes, objeto deste decreto, deverão ser realizados por força de documento que comprove, devidamente, a operação transacionada e registrados na contabilidade mediante a classificação na conta adequada.

Art. 3º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUÁ-CE, em 01 de julho de 2021.

**PATRÍCIA PEQUENO COSTA GOMES DE AGUIAR
PREFEITA MUNICIPAL**



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 01(um) imóvel destinado ao funcionamento do CAPS II - localizado na Rua Adalberto Correia Lima, N° 162, Bairro Tauazinho, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE.
2. Justificativa da necessidade da contratação A Secretaria da Saúde necessita de imóvel para a instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS II no bairro Tauazinho. A estrutura necessária deve 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 Imóvel edificado, que possua no mínimo uma área de terreno de 700,00 m ² , com área construída de 500,00 m ² , que tenha espaço suficiente para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – (CAPS II) localizado no bairro Tauazinho.
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.

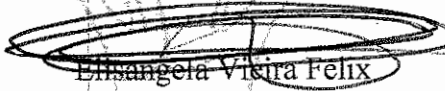
As despesas em questão serão custeadas pela Dotação Orçamentária nº 11.01.10.302.1015.2.038; Fonte: 1.600.0000.00; Elemento de Despesas nº 3/3.90.36.00

6. Observações gerais

Unidade e servidor responsável para esclarecimentos:

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

Tauá/CE, 18 de março de 2024.


Elisângela Vieira Felix

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO – RESUMO

Solicitante: Secretaria de Saúde

Proprietário: Espólio Luiz Antônio Cavalcante. CPF: 057.268.913-68

Endereço: Rua Adalberto Correia Lima, nº 162

Bairro: Tauazinho

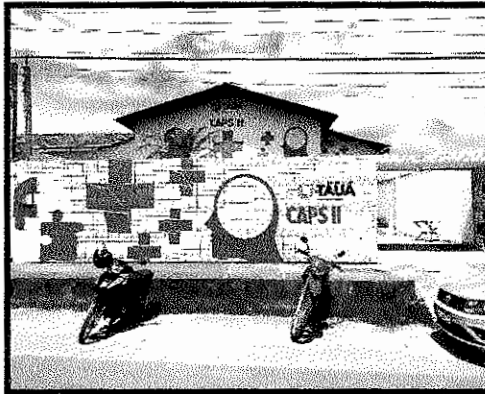
CEP: 63660-000

Cidade: Tauá

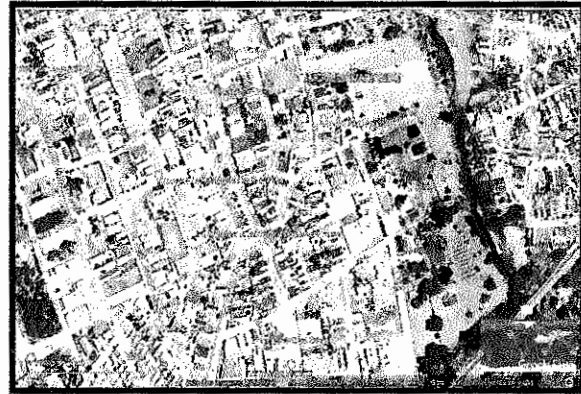
UF: Ceará

IMÓVEL

Nº Cad. Imobil.	Tipo de Imóvel	Área construída	Área do terreno
1742	Imóvel Residencial	551,40 m ²	710,70 m ²



Fachada



Localização

VALOR DE MERCADO

RS 811.593,77


VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL

RS 4.057,97

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação caracteriza-se por um imóvel residencial localizado na Rua Adalberto Correia Lima, 162, Tauazinho, Tauá/CE. De propriedade do Espólio de Luiz Antônio Cavalcante, CPF: 057.268.913-68. Está cadastrado no Departamento de Gestão Tributária sob o número 866. O imóvel possui 13,30 m de frente por aproximadamente 53,46 m de fundos perfazendo uma área de terreno de 710,70 m², com área construída de 551,40 m². O imóvel possui duas frentes, Rua Adalberto Correia Lima e Rua François Loiola. O local é próximo ao centro da cidade e possui acessos para uma das principais avenidas da cidade. A região é predominantemente residencial, com alguns comércios locais, como mercantis, pizzarias, lanchonetes, padarias. Sendo constituído por uma garagem coberta, duas salas de recepção, nove quartos, utilizados como salas de atendimento ou almoxarifado de materiais, seis banheiros, uma área de serviço, um depósito de alimentos, uma copa/cozinha, um refeitório, um quarto utilizado como almoxarifado farmacêutico, uma sala de espera. O imóvel é bem amplo, adaptado às necessidades da secretaria. 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 perfeito estado de conservação, garantindo segurança e conforto aos usuários.

Tauá/CE
Abril de 2024.


Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil - Secretaria de
Infraestrutura, Conservação e
Serviços Públicos
CREA 337715CE

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 adaptado às necessidades da referida secretaria.

3. FINALIDADE

Este laudo tem como finalidade identificar o valor de locação mensal de um imóvel comercial para o funcionamento do ESTRATÉGIA SAÚDE DA FAMÍLIA – ESF COLIBRÍS 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) – 2018	28,18	83
Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) – 2019	0,633	44
Índice de Desenvolvimento Social de Oferta (IDSO) – 2015	0,781	89
Índice de Desenvolvimento Social de Resultado (IDSR) – 2015	0,579	81

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

Emprego e renda

Número de empregos formais – 2018

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	758.860	644.505
Extrativa Mineral	-	-	-	2.590	2.723	276
Indústria de Transformação	385	229	58	252.501	146.558	85.943
Serviços Industriais de Utilidade Pública	11	11	-	3.556	7.099	1.457
Construção Civil	60	58	2	81.516	58.173	5.343
Comércio	650	489	391	283.879	153.633	137.346
Serviços	638	235	403	483.741	287.365	216.353
Administração Pública	2.031	882	1.369	389.758	144.443	225.315
Agropecuária	22	20	2	23.315	20.543	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 das Atividades	496	398	100	358.494	423.388	-66.901
Extrativa Mineral	-	-	-	799	1.019	-225
Indústria de Transformação	158	51	107	67.116	76.667	-9.551
Serviços Industriais de Utilidade Pública	-	1	-1	2.318	4.958	-2.640
Construção Civil	32	34	-2	54.724	68.914	-14.190
Comércio	208	200	8	91.104	98.526	-7.422
Serviços	93	107	-14	157.650	150.179	7.471
Administração Pública	-	1	-1	436	584	-148
Agricultura	5	2	3	12.139	14.244	-2.105

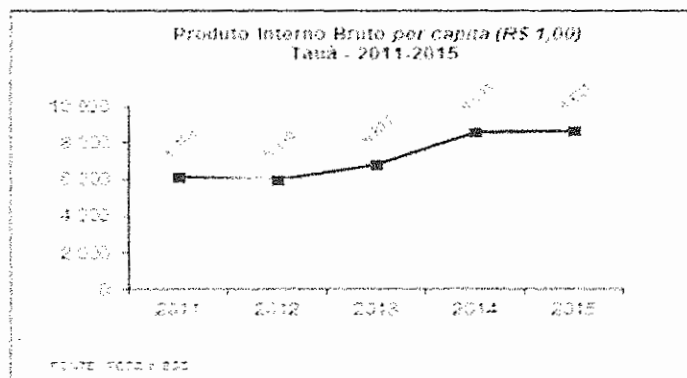
Fonte: Ministério do Trabalho (MTE) - CAGED

Produto interno bruto

Produto Interno Bruto - 2015

Discriminação	Município	Estado
PIB (R\$ mil)	497.434	130.620.788
PIB per capita (R\$ 1.000)	8.621	14.669
Valor Adicionado Básico		
Agricultura	10,12	4,49
Indústria	4,82	19,56
Serviços	86,26	75,95

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



Saneamento

Formas de abastecimento permanente segundo as formas de abastecimento de água - 2000-2010

Formas de abastecimentos	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total	12.635	100,00	16.256	100,00	1.757.888	100,00	2.365.276	100,00
Ligada a rede geral	5.992	48,91	11.903	73,81	1.068.746	60,80	1.826.043	77,22
Rede ou nascente	2.816	22,60	705	4,71	360.737	20,52	221.161	9,35
Outra	4.227	33,53	3.453	21,40	328.405	18,68	317.972	13,43

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

Tipos de esgotamento sanitário segundo as formas de esgotamento sanitário - 2000-2010

Tipos de esgotamentos sanitários	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total (1)	12.635	100,00	16.256	100,00	1.757.888	100,00	2.365.276	100,00
Rede geral ou cloacal	870	6,90	3.112	19,14	378.894	21,44	774.870	32,76
Fossa séptica	277	2,20	2.374	14,59	219.662	12,44	261.129	11,02
Outra	5.742	45,59	8.719	53,64	731.076	41,59	1.167.911	48,99
Não possuem saneamento	5.656	44,73	2.051	12,60	431.247	24,53	171.277	7,24

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE - Censo Demográfico 2000 e 2010
 (1) Inclui todos os domicílios sem fornecimento de esgoto ou rede de esgoto

Energia Elétrica e Coleta de lixo

Consumo e composição de energia elétrica - 2010

Classes de consumo	Consumo (mwh)	Consumidores
Total	45.004	24.422
Residencial	19.727	15.451
Industrial	709	29
Comercial	7.194	1.457
Rural	8.647	7.633
Pública	8.465	505
Fração	75	3

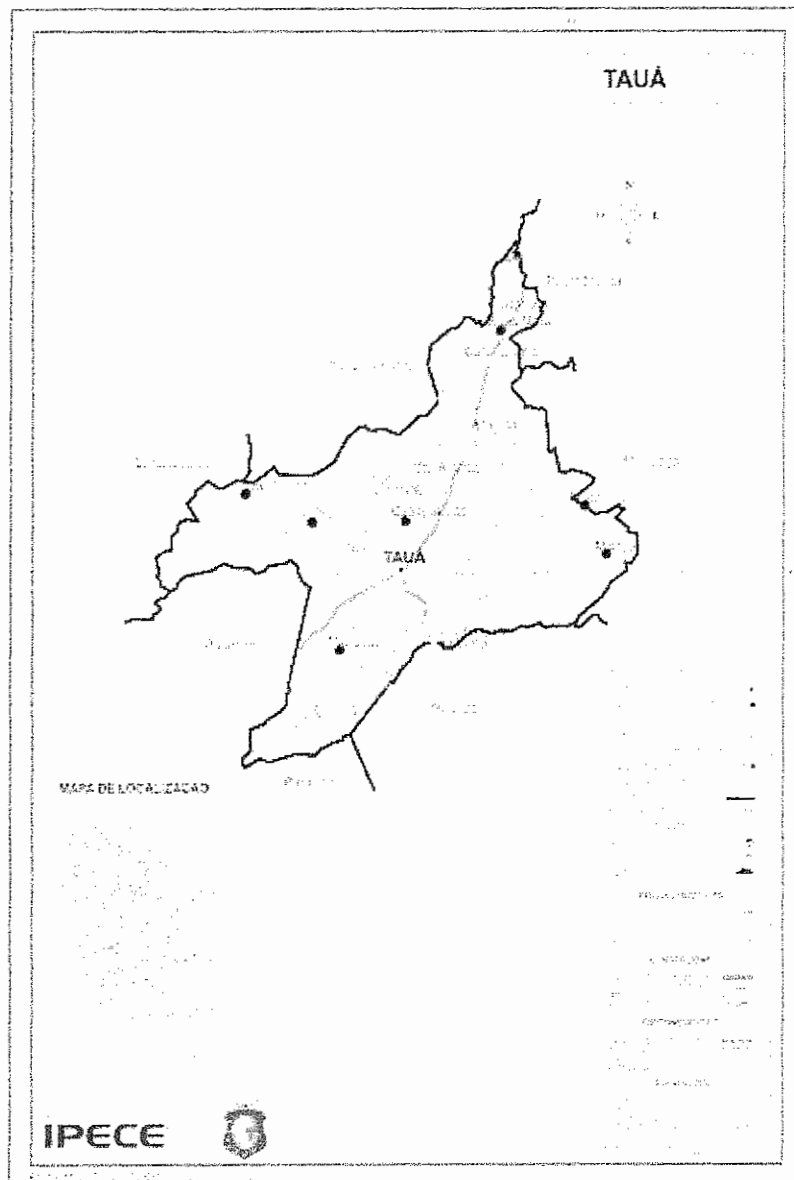
Fonte: Companhia Energética do Ceará (CECEL)

Distribuição percentual do pagamento segundo energia elétrica e lixo coletado - 2000-2010

Discriminação	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total	12.695	100,00	16.256	100,00	1.797.593	100,00	2.305.276	100,00
com energia elétrica	9.442	74,91	15.036	92,76	1.569.648	87,24	2.140.224	92,84
com lixo coletado	4.943	39,21	10.275	61,98	1.991.790	61,84	1.781.953	75,34

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

Localização do Município



5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação caracteriza-se por um imóvel residencial localizado na Rua Adalberto Correa Lima, 162, Tauazinho, Tauá/CE. De propriedade do Espólio de Luiz Antônio Cavalcante, CPF: 057.268.913-68. Está cadastrado no Departamento de Gestão Tributária sob o número 866. O imóvel possui 13,30 m de frente por aproximadamente 53,46 m de fundos perfazendo uma área de terreno de 710,70 m², com área construída de 551,40 m². O imóvel possui duas frentes, Rua Adalberto Correa Lima e Rua François Loiola. O local é próximo ao centro da cidade e possui acessos para uma das principais avenidas da cidade. A região é predominantemente residencial, com alguns comércios locais, como mercantis, pizzarias, lanchonetes, padarias. Sendo constituído por uma garagem coberta, duas salas de recepção, nove quartos, utilizados como salas de atendimento ou almoxarifado de materiais, seis banheiros, uma área de serviço, um depósito de alimentos, uma copa/cozinha, um refeitório, um quarto utilizado como almoxarifado farmacêutico, uma sala de espera. O imóvel é bem amplo, adaptado às necessidades da secretaria. 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 perfeito 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 $0,5x P_{\min} \leq P_e \leq P_{\min}$, então $C_p = (P_{\min}/P_e)^P$

Se $P_e \leq 0,5xP_{\min}$, então $C_p = 0,5^P$

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

Se $P_e > 2xP_{\max}$, 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	
Zonas comerciais centrais	25% - 30%
Zonas comerciais em geral	25% - 25%
Zonas residenciais de alto valor	15% - 20%
Zonas residenciais comuns	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	
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua entre 2,00 e 4,00	0,90

Fator Localização

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

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

Onde,



F_1 = 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:

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

Item	Descrição	Valor	Valor
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

(Handwritten signature)

Tabla 2 - Condições de Prazo-Entrega:

Table with 2 columns: Item, and a column for conditions/notes. The text is extremely faint and illegible.

[Handwritten signature]

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

0

Aprimoramento da amostra

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

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

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

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

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

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

c) Saneamento da amostra

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

Se houver exclusão, o passo “b” será repetido e, então, se algum elemento anteriormente excluído passar a estar dentro dos novos limites deve ser reincluído e esse processo se repetirá até que todos os dados 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:

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

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



Onde,

- R_{inf} e R_{sup} são os valores limites para os resíduos padronizados, sendo que: R_{inf}, R_{sup} e 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 anômalo

Número de leituras, n	Relação 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	1,95
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 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, 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: 0,08*; 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 outubro de 2023, classe projeto padrão RIA, **R\$ 2.756,17.**

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\$ 3.503,53.**

Área da edificação **A = 551,40 m².**

Fator depreciação, para o imóvel com idade aparente de 25 anos, conservação Classe D, necessitando de reparos simples, aplicando-se um fator de Ross-Heidecke = 0,695, temos o seguinte valor de depreciação **D = 0,756.**

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\$ 1.569.671,74.**

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
Coletiva	Apartmentar	Residencial	1,73	1,73 a 1,61	1,51 a 1,35	1,15 a 0	
		Mixto (Módulo)	1,52	1,52 a 1,39	1,15 a 1,15	1,23 a 0	
	Residencial	Residencial	1,52	1,52 a 1,41	1,31 a 1,19	1,10 a 0	
		Mixto (Módulo)	1,38	1,38 a 1,24	1,24 a 1,12	1,12 a 0	
Mista	Residencial	Mixto (Módulo)	1,35	1,35 a 1,21	1,21 a 1,12	1,12 a 0	
		Residencial	1,34	1,34 a 1,21	1,21 a 1,12	1,12 a 0	
	Residencial	Residencial	1,27	1,27 a 1,11	1,11 a 1,05	1,05 a 0	
		Mixto (Módulo)	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0
Residencial	Residencial	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0	
	Mixto (Módulo)	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 1,03	

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
Residencial (Módulo)	1,52	1,52 a 1,39	1,15 a 1,15	1,10 a 0	
Residencial (Residencial)	1,35	1,35 a 1,21	1,21 a 1,12	1,10 a 0	
Mixto (Módulo)	1,35	1,35 a 1,21	1,21 a 1,12	1,10 a 0	
Residencial (Residencial)	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 1,03

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 [1,12 a 0] (imóvel residencial fino).

Assim, com base na PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL, determinou-se os seguintes valores do terreno: R\$ 53.915,80; da edificação: R\$ 1.569.671,74, aplicando-se o fator de comercialização de 0,5. Temos que o valor do imóvel é:

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

$$V_i = (R\$ 53.515,80 + R\$ 1.569.571,74) \times 0,5$$

$$V_i = R\$ 811.593,77$$

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:

$$V_l = 0,5\% \times R\$ 811.593,77$$

$$V_l = R\$ 4.057,97$$

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:

$$X_{\text{Lim Sup}} = \bar{X} + t_{\alpha/2} \cdot 2m \cdot 10^{-1} \cdot \left[\frac{S}{(n-1)^{1/2}} \right]$$

$$X_{\text{Lim Inf}} = \bar{X} - t_{\alpha/2} \cdot 2m \cdot 10^{-1} \cdot \left[\frac{S}{(n-1)^{1/2}} \right]$$

Onde:

- $X_{\text{Lim Sup}}$ é o valor crítico superior;
- $X_{\text{Lim Inf}}$ 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 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"

Gr. Liberdade	0,99	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,65	0,6
1	6,3138	1,9613	1,6381	1,5000	1,3850	1,2816	1,1905	1,1181
2	2,9200	1,8879	1,6456	1,5275	1,4239	1,3277	1,2393	1,1693
3	2,3534	1,8347	1,6094	1,4915	1,3880	1,2917	1,2033	1,1344
4	2,0151	1,7997	1,5793	1,4626	1,3591	1,2628	1,1744	1,1056
5	1,8709	1,7709	1,5548	1,4381	1,3346	1,2383	1,1499	1,0811
6	1,7531	1,7476	1,5367	1,4200	1,3165	1,2202	1,1318	1,0630
7	1,6457	1,7277	1,5179	1,4012	1,2977	1,2014	1,1130	1,0442
8	1,5577	1,7109	1,5000	1,3833	1,2800	1,1837	1,0953	1,0265
9	1,4776	1,6951	1,4833	1,3654	1,2621	1,1658	1,0774	1,0086
10	1,4033	1,6801	1,4675	1,3475	1,2442	1,1479	1,0595	0,9907
11	1,3345	1,6659	1,4526	1,3296	1,2263	1,1300	1,0416	0,9728
12	1,2704	1,6524	1,4384	1,3117	1,2084	1,1121	1,0237	0,9549
13	1,2101	1,6395	1,4248	1,2938	1,1905	1,0942	1,0058	0,9370
14	1,1536	1,6272	1,4118	1,2759	1,1726	1,0763	0,9879	0,9191
15	1,1009	1,6155	1,3993	1,2580	1,1547	1,0584	0,9700	0,9012

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

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:

$$A = \frac{(\bar{x} - x_{sup}) - (x_{inf} - \bar{x})}{\bar{x}} \cdot 100$$

Onde:

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



12. ENCERRAMENTO

De posse de todos os cálculos realizados e dos dados disponíveis, o valor de mercado para o imóvel avaliando foi de **R\$ 811.593,77** 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\$ 4.057,97**.

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, 10 de abril de 2024.


GUSTAVO ABREU SOARES

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



TAUÁ

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



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

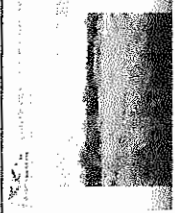
Caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721 2:2008


Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
1.01	Projeto-padrão residencial - Baixo	1	1.774,03	1.774,03
1.02	Projeto-padrão residencial - Normal	1	2.056,86	2.056,86
1.03	Projeto-padrão residencial - Alto	1	2.225,03	2.225,03


CUB/m² Relatório 5 - Composição CUB/m² (Valores em R\$/m²)
Janeiro/2024
M. Casa com Entargos Sociais

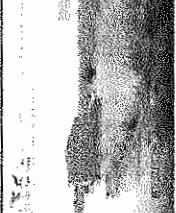
Projetos- Padrão Residenciais - Baixo				
Item	R1-B	PP-4-B	R8 B	Pis
Materiais	609,44	1.078,32	603,98	702,01
Mão de Obra	662,26	724,87	661,28	697,42
Despesas Administrativas	127,63	35,91	30,51	31,63
Equipamentos	0,24	0,13	0,26	1,64
Total	1.699,47	1.774,03	1.664,05	1.322,79
Projetos- Padrão Residenciais - Normal				
Item	R1-N	PP-4-N	R8 N	R16-N
Materiais	609,33	998,24	209,01	796,94
Mão de Obra	1.194,10	1.039,02	346,04	912,62
Despesas Administrativas	118,75	143,59	68,05	54,60
Equipamentos	0,23	0,04	4,40	4,19
Total	2.192,41	2.090,89	1.926,50	1.768,35
Projetos- Padrão Residenciais - Alto				
Item	R1-A	R6 A	R16 A	
Materiais	1.348,95	1.143,95	1.129,03	
Mão de Obra	1.266,70	1.002,83	1.126,73	
Despesas Administrativas	113,21	75,11	67,76	
Equipamentos	0,28	4,15	6,30	
Total	2.756,17	2.225,03	2.300,02	

ANEXO 02 - Pesquisa de Valores

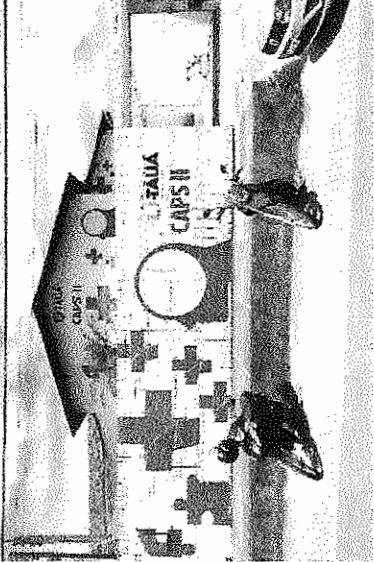

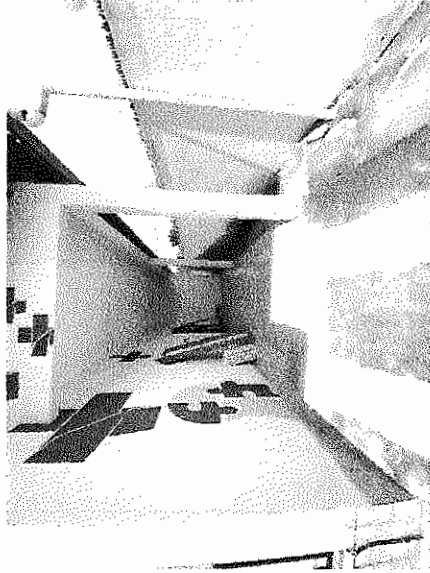


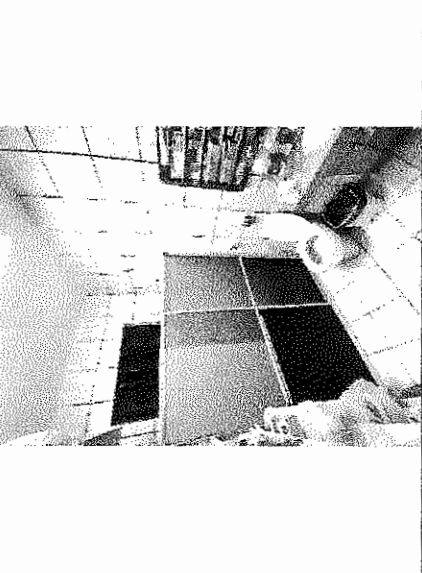
Endereço		IMÓVEL 01		Estado		CE	
	Endereço	LOTFAMEN TO VALE DO SABUGI	Bairro	José Araújo de Freitas	Estado		
	Cidade	Tauá					
	Informante	Tabela Imóveis (88) 2134-0853	Fronte do Terreno (m)	10,00	FRENTE	10	
	Área Priv./Construída (m²)		Padrão Construtivo		FUNDOS	30	
	Área do Terreno (m²)		Intervalo				
	Grupo		Estado de Conservação				
	Idade (anos)		Valor (R\$)	R\$ 120,00			
	Valor (R\$)		Oferta	R\$ 08/07/2021			
	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.					

Endereço		Imóvel 02		Estado		CE	
	Endereço	LOTFAMEN TO VALE DO SABUGI	Bairro	José Araújo de Freitas	Estado		
	Cidade	Tauá					
	Informante	Tabela Imóveis (88) 2134-0853	Fronte do Terreno (m)	10,00	FRENTE	10	
	Área Priv./Construída (m²)		Padrão Construtivo		FUNDOS	2h	
	Área do Terreno (m²)		Intervalo				
	Grupo		Estado de Conservação				
	Idade (anos)		Valor (R\$)	R\$ 140,00			
	Valor (R\$)		Oferta	R\$ 08/07/2021			
	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.					

Endereço		Imóvel 03		Estado		CE	
	Endereço	Rua Francisco Gonçalves Filho, Quadra 07, lote 04	Bairro	Sebastião César Rêgo	Estado		
	Cidade	Tauá					
	Informante	Tabela Imóveis (88) 2134-0853	Fronte do Terreno	20,00	FRENTE	20,00	
	Área Priv./Construída (m²)		Padrão Construtivo		FUNDOS	30,00	
	Área do Terreno (m²)		Intervalo				
	Grupo		Estado de Conservação				
	Idade (anos)		Valor (R\$)	R\$ 200,00			
	Valor (R\$)		Oferta	R\$ 08/07/2021			
	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.					

Endereço		Imóvel 04		Estado		CE	
	Endereço	Rua Ivan Alexandrino Lúcia,	Bairro	Sebastião César Rêgo	Estado		
	Cidade	Tauá					
	Informante	Tabela Imóveis (88) 2134-0853	Fronte do Terreno	20	FRENTE	20,00	
	Área Priv./Construída (m²)		Padrão Construtivo		FUNDOS	23,20	
	Área do Terreno (m²)		Intervalo				
	Grupo		Estado de Conservação				
	Idade (anos)		Valor (R\$)	R\$ 171,23			
	Valor (R\$)		Oferta	R\$ 08/07/2021			
	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.					

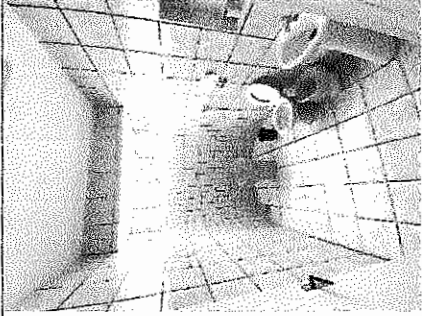
Anexo 05 – Fotos do Imóvel Avaliando

		
<p>Fachada Principal</p> 	<p>Área Externa</p> 	<p>Deck Coberto</p> 
<p>Fachada da Residência</p>	<p>Sala de Estar</p>	<p>Sala de Jantar</p>

Handwritten signature or mark.



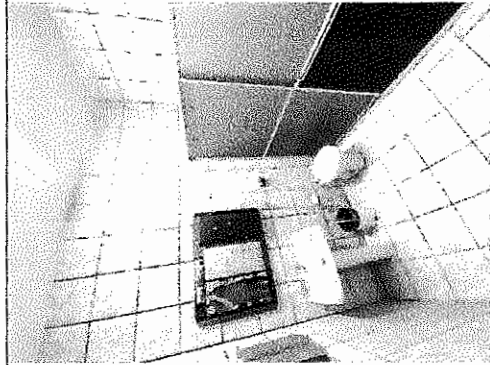
Quarto 01



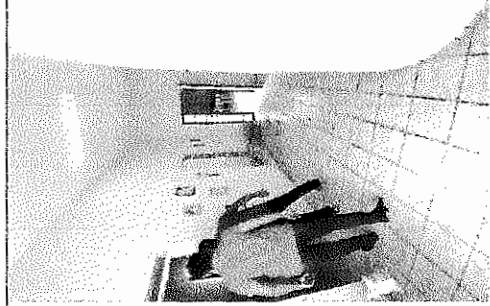
Banheiro 01



Quarto 02



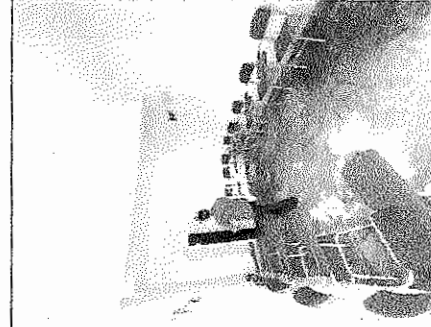
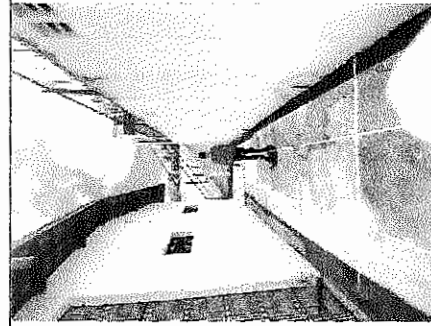
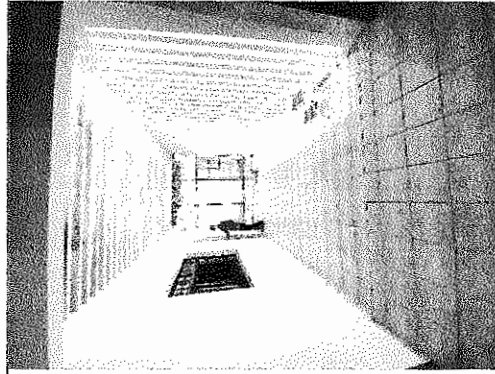
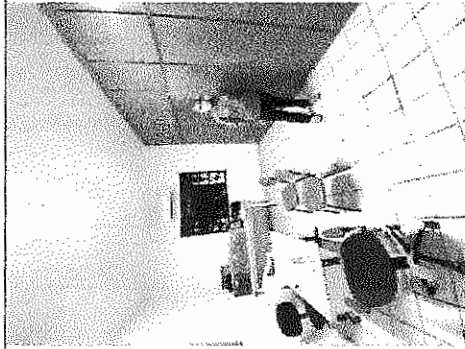
Quarto 03



Copa/Cozinha



Area de Serviço



(Handwritten signature)

MUNICÍPIO DE TAUBATÉ
CADASTRO TÉCNICO IMOBILIÁRIO
BOLETIM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

DADOS CARTOGRAFICOS

Carta: 1:50.000	Folha: 100	Parcela: 100	Área: 100	Assessor: 100
Coordenadas: UTM	Proj. Transv. Mercator	Altitude: 100	Declividade: 100	Curvatura: 100

REFERÊNCIA DO LOTEAMENTO CONDOMÍNIO

Nome: 100	Área: 100	Assessor: 100
Endereço: 100	Localidade: 100	Distrito: 100

INFORMAÇÕES SOBRE O PROPRIETÁRIO OU DETENTOR DO IMÓVEL

Nome: 100
CPF: 100
Endereço: 100
Cidade: 100

Valor: 100	Área: 100	Assessor: 100
------------	-----------	---------------

MEDIDAS DO IMÓVEL

Comprimento: 100	Largura: 100	Área: 100
------------------	--------------	-----------

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

100	100	100	100	100	100	100
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

ATRIBUTOS DO TERRENO E DA PERMISÃO

INFORMAÇÕES GER. Nº 07

01 - 100	02 - 100	03 - 100	04 - 100	05 - 100	06 - 100
07 - 100	08 - 100	09 - 100	10 - 100	11 - 100	12 - 100

INFORMAÇÕES SOBRE A FIM

01 - 100	02 - 100	03 - 100	04 - 100	05 - 100	06 - 100
07 - 100	08 - 100	09 - 100	10 - 100	11 - 100	12 - 100



MUNICÍPIO DE
TAUÁ

Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Tauá
Secretaria de Saúde.



Ofício nº 113.01/2023-SMS.

Tauá-CE, 20 de março de 2024.

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 700,00m², com área construída de 500,00m², que tenha espaço suficiente para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial -(CAPS II) localizado no bairro Tauazinho. 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:

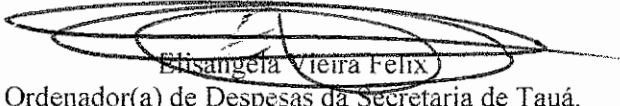
V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.


§ 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,


Elisângela Vieira Felix
Ordenador(a) de Despesas da Secretaria de Tauá.


RECEBIDO
20/03/24
15:20

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUÁ – PATRIMÔNIO MUNICIPAL

Ofício nº 210301/2024

Tauá-Ce, 21 de Março de 2024.

ILMA. SENHORA ELIZÂNGELA VIEIRA FÉLIX
Ordenadora de Despesas da Sec. Saúde de Tauá

Assunto: Resposta ao Ofício nº 113.01/2023-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 que possua no mínimo uma área de terreno de 700m² com área construída de 500m², com espaço suficiente para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – (CAPS II).

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
21.03.2024.

SETOR DE MATERIAL E PATRIMÔNIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUÁ
AV. CHERMONT ALVES DE OLIVEIRA – 737



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 destinado ao funcionamento do CAPS II - localizado na Rua Adalberto Correia Lima, Nº 162, Bairro Tauazinho, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Assim se faz necessário um espaço com área para realizações de atividades que ofereça conforto aos usuários do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS II.

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 do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS II, no bairro Tauazinho, 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 o atendimento dos pacientes de saúde mental. 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 CAPS II.



A estrutura deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as instalações necessárias para o desenvolvimento das atividades do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS II, e, 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, o CAPS II 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 atendimento dos pacientes de saúde mental. 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 CAPS II.

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 13,30 m de frente por aproximadamente 53,46 m de fundos perfazendo uma área de terreno de 710,70 m² 22 cômodos, totalizando uma área construída de 551,40 m² sendo constituído, uma garagem coberta, duas salas de recepção, nove quartos, utilizados como salas de atendimento ou almoxarifado de materiais, seis banheiros, área de serviço, um depósito de alimentos, uma copa/cozinha, um refeitório, um quarto utilizado como almoxarifado farmacêutico, uma sala de espera.



O imóvel é bem amplo, adaptado às necessidades de secretaria a demais 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, localizado Adalberto Correa Lima, N° 162, Bairro Tauazinho, 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 Centro de Atenção Psicossocial - CAPS II, no bairro Tauazinho.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dentre as possíveis que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS II, no bairro Tauazinho, encontram-se:

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;
- b) Aquisição de um imóvel adequado para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS II, no bairro Tauazinho.
- 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\$ 811.593,77 (oitocentos e onze mil e quinhentos e noventa e três e setenta sete centavos).

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal estimado da contratação é de R\$ 4.057,97 (quatro mil, cinquenta e sete reais e noventa e sete 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 Adalberto Correia Lima, N° 162, Bairro Tauazinho, Tauá-CE, matrícula 14923, de propriedade do Sr. JOSEFA GONÇALVES CAVACANTE, portador do CPF n° 538.450.803-53, 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 Centro de Atenção Psicossocial - CAPS II, no bairro Tauazinho.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das 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 Centro de Atenção Psicossocial - CAPS II, no bairro Tauazinho, no imóvel locado, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

A eventual adequação do imóvel, para atendimento às exigências do Termo de Referência e as necessidades do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS II, no bairro Tauazinho, 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, de 21 de maio de 2024.



Elisângela Vieira Félix

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