



SOLICITAÇÃO DE DESPESA Nº 20240528002

Estado do Ceará

Pag.: 1

Governo Municipal de Tauá

Secret. de Urban., Conserv., Meio Amb. e Sustentab.

ÓRGÃO : 27 Sec. Urban., Conserv. Meio Amb. e Sustent

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA : 01 Sec. Urban., Conserv. Meio Amb. e Sustent

PROJETO / ATIVIDADE : 2.129 Gestão e Manutenção da Sec. de Urbanismo, Conse

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 : 1500000000 Recursos não vinculados de impostos

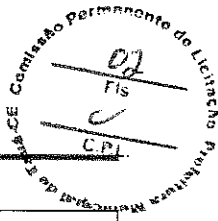
Submetemos à apreciação de Vossa Senhoria a relação do(s) item(ns) abaixo discriminado(s) necessário(s) a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSERVAÇÃO, MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE DO MUNICÍPIO DE TAUÁ-CE., para qual solicitamos as providências necessárias.

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

Código	Descrição	Quant	Unidade	Vi. Estimado
074863	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE URBANISMO CONSER	12,0000	MÊS	2.000,00
	Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE URBANISMO CONSERVAÇÃO, MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE			

Tauá, 28 de Maio de 2024

  
MIQUEIAS VIEIRA DA SILVA  
RESPONSÁVEL



**SOLICITAÇÃO DE DESPESA**

Tauá - CE, 28 de Maio de 2024.

**Nº SOLICITAÇÃO DE DESPESA 28.05.001/2024 - SEURB**

**DE:** Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade

**PARA:** Setor de Compras do Município de Tauá.

**AO SETOR DE COMPRAS**

Venho por meio deste, solicitar a inserção de valor no sistema aspec segundo laudo emitido por engenheiro responsável pela Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, conforme documento em anexo.

Objeto Locação de imóvel para funcionamento da sede da Sec. Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade - SEURB

Item	Descrição	Und.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO (RS)	VALOR TOTAL (RS)
01	Locação de imóvel para funcionamento da sede da Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade- SEURB	UNID MES	12	2.000,00	

**Finalidade**

A locação se faz necessária para que se implante no município a sede da recém criada Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade, proporcionando aos seus colaboradores um ambiente onde possam exercer suas funções, assim como, ter um espaço físico onde a população possa interagir com o órgão em questão.

Informações orçamentárias e financeiras	
Dotação Orçamentária	04 122 0037 2129
Elemento de Despesa	3.3.90.36.00
Subelemento	36.15
Fonte de Recurso	1500

Atenciosamente

Miquelias Vieira da Silva

**Ordenador de Despesas da Sec. Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade**

**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA**

<b>Órgão:</b> Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade
<b>Responsável pela Demanda:</b> Miqueias Vieira da Silva, Ordenador de Despesas <b>Matrícula:</b> 0030408
<b>E-mail:</b> semucmas@taua.ce.gov.br <b>Telefone:</b> (88) 98171-0550
<b>1. Objeto:</b> <p>Locação de 01(um) imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade do município de Tauá/Ce.</p>
<b>2. Justificativa da necessidade da contratação</b> <p>A Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade necessita de imóvel para a instalação e funcionamento da sua sede, uma vez que a mesma foi criada ressentimento por força da lei municipal N° 2799, de 31 de outubro de 2023. 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.</p>
<b>3. Descrições e quantidades</b> <p>O objeto se caracteriza na locação de 01 (um) imóvel para instalação da sede da Secretaria Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade, necessitando conter o mesmo as características que se seguem:</p> <p>Imóvel com boa localização, com no mínimo 10 repartições e medindo 10m x 20m (200m<sup>2</sup>) ou maior.</p>
<b>4. PRAZO PARA PAGAMENTO</b>

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 04 122 0037 2.129  
Fonte: 1500; Elemento de Despesas nº3.3.90.39.00.

#### **6. Observações gerais**

Unidade e servidor responsável para esclarecimentos:

Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade, através do Ordenador de Despesas, Sr. Miqueias Vieira da Silva, mediante os meios de comunicação constantes no preâmbulo do presente documento.

Tauá/CE, 06 de junho de 2024.



Miqueias Vieira da Silva

Ordenador de Despesas da Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade

Tauá- CE

Matrícula: 0030408

## 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 da Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade do município de Tauá/Ce.

### 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade necessita de imóvel para a instalação e funcionamento da sua sede, uma vez que a mesma foi criada ressentimento por força da lei municipal N° 2799, de 31 de Outubro de 2023.

A estrutura deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as instalações necessárias para o desenvolvimento das atividades da sede da requerida Secretaria, 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**.

A locação de um imóvel para sediar a sede da Secretaria de Urbanismo, é de extrema importância por várias razões: Ao escolher um local central e acessível, a sede da secretaria se torna facilmente acessível para os cidadãos que necessitam de serviços e assistência relacionados ao urbanismo, conservação, meio ambiente e sustentabilidade. Isso garante que as pessoas tenham acesso mais fácil aos serviços e programas oferecidos pela secretaria. A locação deste imóvel permite que a secretaria tenha um espaço adequado para suas atividades e operações. Isso inclui salas para reuniões, escritórios administrativos, áreas para atendimento ao público e salas para realização de eventos e capacitações

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

#### 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:

Imóvel bem localizado de fácil acesso a toda população com rampa pra deficiente, com no mínimo 10 repartições (cômodos), o mínimo de área construída de 150m<sup>2</sup> e um total de área construída de no mínimo 220m<sup>2</sup>

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.

Devem, ainda, ser avaliadas regularmente 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 de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade, destinado ao funcionamento da sua sede.

#### 6 . LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dentre as possíveis que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado ao funcionamento da sede da Secretaria Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade, encontram-se:

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;
- b) Aquisição de um imóvel adequado para o funcionamento da sede da Sec. Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade;
- 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 a Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade não dispõe de recursos próprio para aquisição de imóvel equivalente ao proposto..

Sublinhamos que as exposições em tela são meramente exemplificativas, devendo ser avaliadas as peculiaridades de cada caso. Este é apenas um cenário hipotético que conduziria à escolha pela inexigibilidade para locação de imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Nº 14.133/21.

## 7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R\$ 2.000,00 ( dois mil reais) mensal, 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 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 Av Moacir Pereira Gondim nº81, Bairro Planalto dos Colibris, matrícula nº899, de propriedade de JSB ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL S.A, 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 sede da Secretaria Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade.

## 11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve ser entregue ao locatário em boas condições de uso livre de problemas estruturais.

## 12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

O imóvel deverá apresentar condições mínimas de acessibilidade a pessoas que possuam qualquer delimitação ou deficiência.

## 13. IMPACTOS AMBIENTAIS

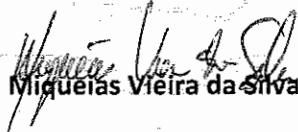
A realização das atividades da sede da Secretaria Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade, no imóvel locado, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades da sede da Secretaria Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade, 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, 06 de Junho de 2024.

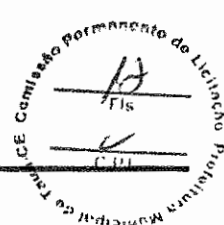


Miguelas Vieira da Silva

**Ordenador de Despesas da Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade**

**Tauá – CE**

**Matrícula: 0030408**



Tauá/CE, 05 de julho de 2024

OFICIO N° 18/2024

À  
Departamento de Gestão Tributária  
Rua Ísaías Setubal da Paixão, 6  
Planalto dos Colibris

Assunto: Solicitações de Certidão da Inexistência de Imóvel Público Vago e Disponível

A Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade, vem por meio deste ofício solicitar a emissão de Certidão da Inexistência de Imóvel Público Vago e Disponível, conforme estabelecido pela legislação municipal em vigor.

Esta certidão se faz necessária para dar continuidade ao processo de locação de imóvel Sede da Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade.

Necessitamos de imóvel localizado no Planalto dos Colibris que tenha 150,0m<sup>2</sup> de área construída, que possa se constituir de garagem, sala de estar, oito quartos sendo duas suítes, copa/cozinha, despensa, um banheiro e área de serviço.

Agradecemos se a certidão pudesse ser emitida com a maior brevidade possível, a fim de evitar qualquer atraso no processo em questão.

Para qualquer esclarecimento adicional, estou à disposição para fornecer informações adicionais que possam ser necessárias.

Desde já, agradecemos pela atenção dispensada e aguardo ansiosamente a resposta a esta solicitação.

Atenciosamente,

*Recebido  
em: 05/06/24  
A. Caracás*

  
MIQUELIAS VIEIRA DA SILVA

**Ordenador de Despesas da Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e  
Sustentabilidade**

OFÍCIO Nº 0605001/2024 - DGT

Tauá - Ce, 05 de junho de 2024.

Ilmo. Senhor

**MIQUEIAS VIEIRA DA SILVA**

Ordenador de Despesas da Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade

**ASSUNTO: Resposta ao Ofício nº 18/2024**

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, a fim de atender ao Ofício em epígrafe, informamos que foram realizadas buscas no Sistema de Arrecadação Tributária deste Departamento dos imóveis cadastrados em nome do MUNICÍPIO DE TAUÁ, todavia, não encontramos nenhuma inscrição imobiliária que se enquadre nas descrições especificadas no referido ofício, ou seja, imóvel vago localizado no Bairro Planalto dos Colibris com área construída de 150 m<sup>2</sup>.

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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO – RESUMO

**Solicitante:** Secretaria Municipal De Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente E Sustentabilidade

**Proprietário:** JSB ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL S.A CNPJ: 50.850.559/0001-89

**Endereço do Imóvel:** Av. Moacir Pereira Gondin, 81

**Bairro:** Tauazinho

**CEP:** 63660-000

**Cidade:** Tauá

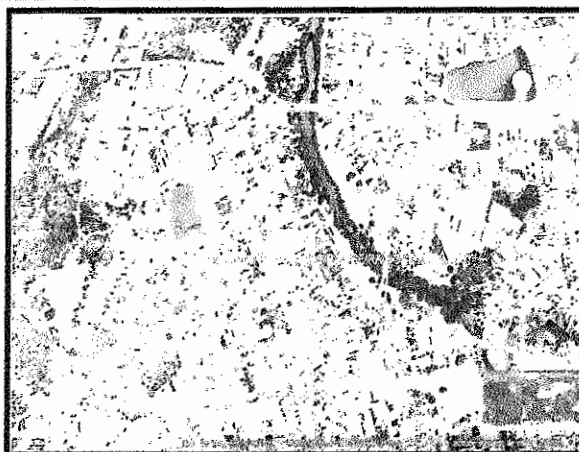
**UF:** Ceará

### IMÓVEL

Nº Cad. Imobil.	Tipo de Imóvel	Área construída	Área do terreno
899	Imóvel Residencial	153,50 m <sup>2</sup>	241,60 m <sup>2</sup>



Fachada



Localização

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 323.165,85**

### VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL

**R\$ 2.019,79**

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação caracteriza-se por um imóvel residencial adaptado às necessidades da referida secretaria, localizado na Av. Moacir Pereira Gondim, 81, Colíbris, Tauá/CE. De propriedade de JSB ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL S.A, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ: 50.850.559-89, sediado na Av. Chermont Alves de Oliveira, nº 1001, bairro Dr. José Ózimo. Está cadastrado no Departamento de Gestão Tributária sob o número 899. O imóvel possui 11,10 m de frente por 21,77 m de fundos, totalizando uma área de 241,60 m<sup>2</sup> de terreno, sendo construído 153,50 m<sup>2</sup>. Constitui-se por garagem, sala de estar, oito quartos, copa/cozinha, despensa, um banheiro e área de serviço.

Ademais, o imóvel é novo, tendo sido construído recentemente, possui piso em piso cerâmico na parte interna, possui forro em toda área coberta, 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.

### OBSERVAÇÕES

Tauá/CE  
Março de 2024.

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



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado pela Secretaria Municipal De Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente E Sustentabilidade.

### 2. OBJETIVO

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

### 3. FINALIDADE

Este laudo tem como finalidade identificar o valor de locação mensal de um imóvel comercial para o funcionamento da Sede da referida 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 m<sup>2</sup>, 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./km<sup>2</sup> (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*

Índice de Desenvolvimento

Índices	Valor	Posição no ranking
Índice de Desenvolvimento Municipal (IDM) – 2016	28,18	83
Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) – 2010	0,633	44
Índice de Desenvolvimento Social de Oferta (IDSO) – 2016	0,761	69
Índice de Desenvolvimento Social de Resultado (IDSR) – 2016	0,679	81

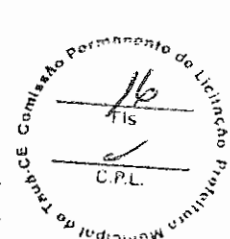
Fonte: Instituto de Pesquisa e Estratégia Estatística do Ceará (IPECE) e Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD)

#### *Emprego e renda*

Número de empregos formais - 2018

Discriminação	Número de empregos formais					
	Município			Estado		
	Total	Masculino	Feminino	Total	Masculino	Feminino
Total das Atividades	3.697	1.874	2.223	1.443.665	794.560	644.605
Extrativa Mineral	-	-	-	2.669	2.729	276
Indústria de Transformação	265	229	56	292.501	146.508	85.943
Serviços Industriais de Unidade Pública	11	11	-	8.556	7.090	1.467
Construção Civil	60	56	2	61.516	56.173	5.343
Comércio	650	459	381	259.979	153.633	107.346
Serviços	638	235	403	489.741	267.366	218.353
Administração Pública	2.021	962	1.369	669.758	144.443	226.315
Agricultura	22	20	2	23.315	20.543	2.772

Fonte: Ministério do Trabalho (MT) – RAIS.



Saldo de empregos formais - 2016

Discriminação	Saldo de empregos formais					
	Município			Estado		
	Admitidos	Desligados	Saldo	Admitidos	Desligados	Saldo
Total das Atividades	456	356	100	366.494	423.395	36.901
Extrativa Mineral	-	-	-	766	1.013	-245
Indústria de Transformação	159	51	107	67.116	76.667	-9.551
Serviços Industriais de Utilidade Pública	-	1	-1	2.318	4.385	-2.067
Construção Civil	32	34	-2	54.724	63.814	-14.090
Comércio	208	209	-1	91.134	96.626	-5.492
Serviços	93	107	-14	157.950	153.179	4.771
Administração Pública	-	1	-1	436	564	-128
Agricultura	5	2	3	12.026	14.244	-2.218

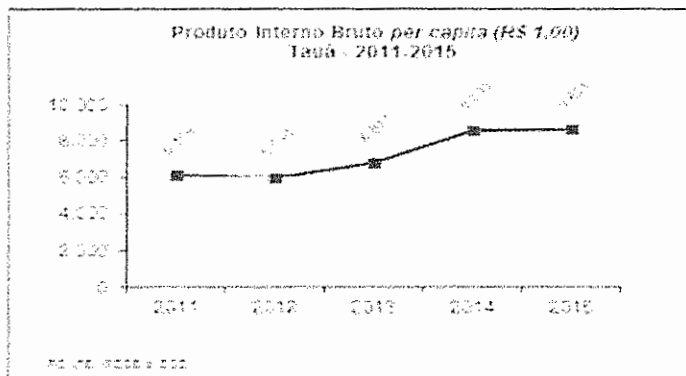
Fonte: Ministério do Trabalho (MTE) - CAGED.

### Produto interno bruto

Produto Interno Bruto - 2015

Discriminação	Município	Estado
FIB (R\$ mil)	497.434	130.629.755
FIB per capita (R\$ 100)	8.621	14.669
Valor Adicionado Básico		
Agricultura	10,12	4,49
Indústria	4,82	19,56
Serviços	85,26	75,95

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



### Saneamento

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

Formas de abastecimentos	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total	12.605	100,00	16.256	100,00	1.757.638	100,00	2.965.275	100,00
Ligada à rede geral	5.852	46,51	11.036	79,81	1.055.746	60,08	1.526.543	77,22
Fogão ou nascente	3.516	27,82	766	4,71	369.737	20,92	221.101	12,52
Outra	4.227	33,59	3.453	21,48	328.155	18,98	317.631	18,43

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

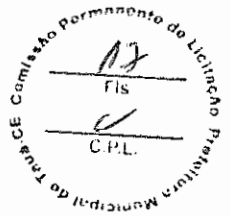
Tipos de esgotamento sanitário segundo os tipos de esgotamento sanitário - 2000-2010

Tipos de esgotamentos sanitários	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total (1)	12.605	100,00	16.256	100,00	1.757.638	100,00	2.965.275	100,00
Rede geral ou parcial	670	5,30	3.112	19,14	375.634	21,44	774.573	32,76
Fossa sépticas	607	4,82	2.394	14,73	219.682	12,44	261.103	10,82
Outra	5.742	45,55	8.719	53,64	731.076	41,59	1.167.911	49,39
Não tinham banheiro	5.586	44,33	2.031	12,50	431.247	24,53	1.711.277	72,24

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

(1) Inclui os domicílios sem banheiro ou esgoto





## Energia Elétrica e Coleta de lixo

Consumo e contribuições de energia elétrica - 2010

Classes de consumo	Consumo (mwh)	Consumidores
Total	49.004	24.422
Residencial	19.727	16.401
Industrial	706	20
Comercial	7.184	1.457
Rural	6.847	7.033
Público	8.405	618
Pfísica	75	3

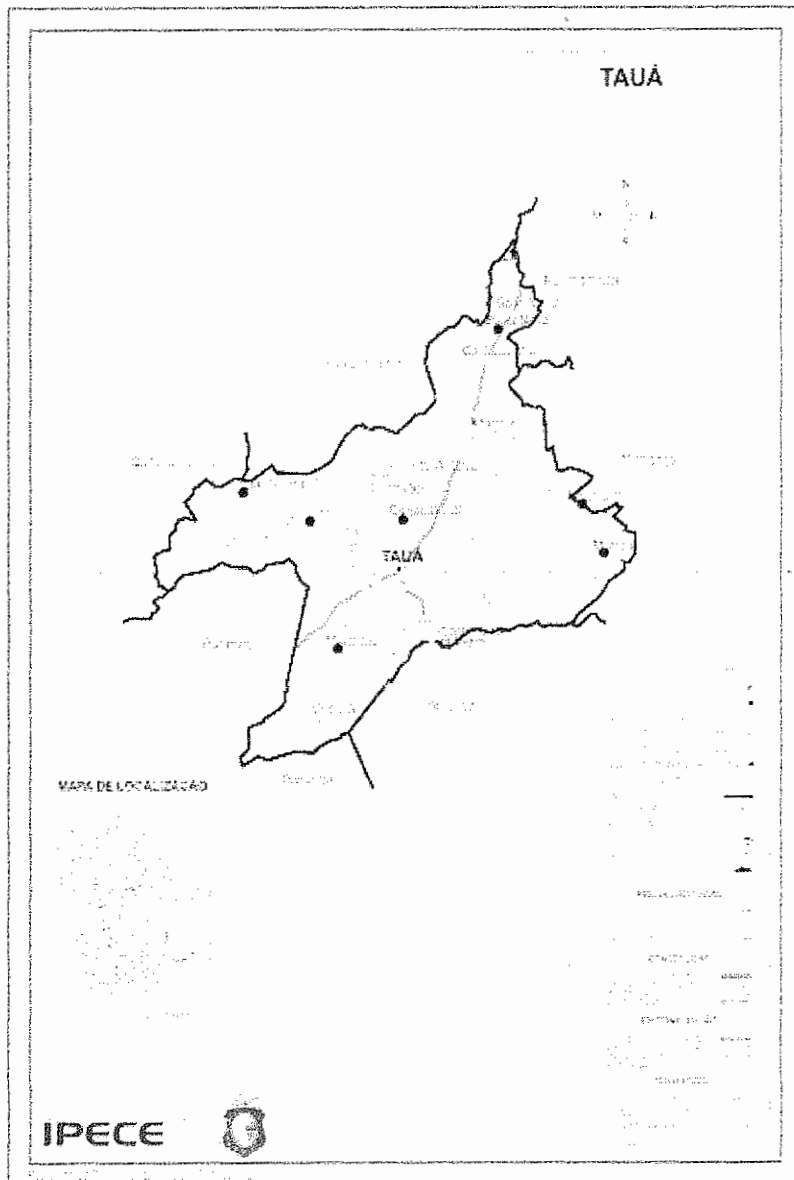
Fonte: Companhia Brasileira de Energia - CBBE/CE

Dados das populações permanentes segundo energia elétrica e lixo coletado - 2000-2010

Discriminação	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total	12.835	100,00	16.256	100,00	1.767.635	100,00	2.366.276	100,00
Com energia elétrica	9.442	74,31	16.086	98,76	1.599.898	89,23	2.349.224	99,34
Com lixo coletado	4.643	39,21	10.078	61,98	1.061.790	61,54	1.751.593	75,34

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

## Localização do Município



## 5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação caracteriza-se por um imóvel residencial adaptado às necessidades da referida secretaria, localizado na Av. Moacir Pereira Gondim, 81, Colibris, Tauá/CE. De propriedade de JSB ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL S.A, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ: 50.850.559-89, sediado na Av. Chermont Alves de Oliveira, nº 1001, bairro Dr. José Ózimo. Está cadastrado no Departamento de Gestão Tributária sob o número 899. O imóvel possui 11,10 m de frente por 21,77 m de fundos, totalizando uma área de 241,60 m<sup>2</sup> de terreno, sendo construído 153,50 m<sup>2</sup>. Constitui-se por garagem, sala de estar, oito quartos, copa/cozinha, despensa, um banheiro e área de serviço.

Ademais, o imóvel é novo, tendo sido construído recentemente, possui piso em piso cerâmico na parte interna, possui forro em toda área coberta, 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.



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

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

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

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

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

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

Onde,

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

$V_o$  = Valor de Oferta;

$V_t$  = Valor do Terreno;

$A_t$  = Área do Terreno

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

## Tratamento dos fatores

### *Fator Oferta*

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

Fator oferta	
<i>Característica da Consulta</i>	Fo
<i>Venda</i>	1,00
<i>Oferta</i>	0,90
<i>Opinião</i>	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,

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



### *Fator Serviços públicos*

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

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

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

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

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

### *Fator Conservação*

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

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

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

Onde:

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



Tabela 1 - Vida referencial e valor residual

Item	Descrição	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)
1	...	10	10
2	...	10	10
3	...	10	10
4	...	10	10
5	...	10	10
6	...	10	10
7	...	10	10
8	...	10	10
9	...	10	10
10	...	10	10
11	...	10	10
12	...	10	10
13	...	10	10
14	...	10	10
15	...	10	10
16	...	10	10
17	...	10	10
18	...	10	10
19	...	10	10
20	...	10	10
21	...	10	10
22	...	10	10
23	...	10	10
24	...	10	10
25	...	10	10
26	...	10	10
27	...	10	10
28	...	10	10
29	...	10	10
30	...	10	10
31	...	10	10
32	...	10	10
33	...	10	10
34	...	10	10
35	...	10	10
36	...	10	10
37	...	10	10
38	...	10	10
39	...	10	10
40	...	10	10
41	...	10	10
42	...	10	10
43	...	10	10
44	...	10	10
45	...	10	10
46	...	10	10
47	...	10	10
48	...	10	10
49	...	10	10
50	...	10	10

*[Handwritten signature]*



Tabela 2 - Coeficiente de Preço-Índice

Tabela 2 - Coeficiente de Preço-Índice

Item	Descrição	Valor	Coeficiente
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	...	...	...





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

Tabela 3 - Estados de conservação

Estado de conservação	Descrição	Coeficiente
0	Ótimo	1,00
1	Bom	0,90
2	Bastante bom	0,80
3	Regular	0,70
4	Regular com defeitos	0,60
5	Deficiente	0,50
6	Deficiente com danos	0,40
7	Deficiente com danos graves	0,30
8	Deficiente com danos graves e extensos	0,20
9	Deficiente com danos graves e extensos e necessidade de reparação	0,10
10	Deficiente com danos graves e extensos e necessidade de reparação urgente	0,05
11	Deficiente com danos graves e extensos e necessidade de reparação urgente e imediata	0,00

## 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,

- 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;
- xmín é o valor crítico inferior;
- xmáx é o valor crítico superior;
- S é o desvio padrão da amostra.

Tabela 4 - Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, $d_{máx}/S$
3	1,56
4	1,54
5	1,62
6	1,73
7	1,8
10	1,95
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,61
500	3,14
500	3,23
1000	3,40

### 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 maio de 2023, classe projeto padrão **R1-B**, **RS 1.892,47**.

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 = RS 2.585,49**

Área da edificação **A = 153,50 m²**.

Fator depreciação, para o imóvel com idade aparente de 25 anos, conservação Classe A, tendo em vista que o imóvel passou por uma reforma substancial recentemente, aplicando-se um fator de Ross-Heidecke = 0,755, temos o seguinte valor de depreciação **D = 0,804**.

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 = RS 323.165,85**.

#### Fator de comercialização

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

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

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO				
			Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos
Grande	Residencial	Residencial	1,73	1,23 a 1,11	1,41 a 1,15	1,15 a 0	
		Residencial	1,67	1,50 a 1,46	1,05 a 1,24	1,23 a 0	
		Residencial	1,84	1,54 a 1,49	1,35 a 1,18	1,18 a 0	
Média	Residencial	Residencial	1,62	1,42 a 1,41	1,31 a 1,10	1,10 a 0	
		Residencial	1,85	1,35 a 1,24	1,24 a 1,12	1,12 a 0	
		Residencial	1,35	1,35 a 1,11	1,21 a 1,07	1,07 a 0	
Pequena	Residencial	Residencial	1,35	1,35 a 1,24	1,24 a 1,12	1,12 a 0	
		Residencial	1,17	1,17 a 1,11	1,11 a 1,05	1,05 a 0	
		Residencial	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0
		Residencial	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0
		Residencial	1,33	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 1,00

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO				
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos
Grande Residencial	1,73	1,23 a 1,11	1,41 a 1,15	1,15 a 0	
Média Residencial	1,62	1,42 a 1,41	1,31 a 1,10	1,10 a 0	
Pequena Residencial	1,35	1,35 a 1,11	1,21 a 1,07	1,07 a 0	
Residencial Semelhante	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 1,00

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel avaliando foi calculado utilizando o Método Evolutivo tendo como métodos conjugados o Método Comparativo direto com homogeneização de fatores para determinação do valor do terreno e o Método da Quantificação do Custo para determinação do valor da edificação. O valor final é o resultado na soma do Valor do Terreno com o Valor da Edificação, aplicando-se um fator de comercialização, dentro da faixa de [1,10 a 0,00] (imóvel residencial pequeno)

Assim, com base na PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL, determinou-se os seguintes valores do terreno: R\$ 21.088,60; da edificação: R\$ 319.085,97, aplicando-se o fator de comercialização de 0,95. Temos que o valor do imóvel é:

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

$$V_i = (R\$ 21.088,60 + R\$ 319.085,97) \times 0,95$$

$$V_i = R\$ 323.165,85$$

## 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 0,625% do valor do imóvel ao mês. Logo, o valor de locação anual corresponde a 7,5% do valor líquido do imóvel.

Portanto, o valor de locação mensal será:

$$V_l = 0,625\% \times R\$ 323.165,85$$

$$V_l = R\$ 2.019,79$$

## 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:

$$x_{sup} = \bar{X} + t_{(n-1)} \cdot 2m \cdot \left[ \frac{s}{(n-1)^{0,5}} \right]$$

$$x_{inf} = \bar{X} - t_{(n-1)} \cdot 2m \cdot \left[ \frac{s}{(n-1)^{0,5}} \right]$$

Onde:

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





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

Gr. de Lib. (n-1)	e=0,10	e=0,05	e=0,025	e=0,01	e=0,005	e=0,0025	e=0,001	e=0,0005
1	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2
2	0,16	0,20	0,25	0,32	0,37	0,42	0,47	0,51
3	0,10	0,13	0,16	0,20	0,23	0,26	0,29	0,31
4	0,08	0,10	0,12	0,15	0,17	0,19	0,21	0,23
5	0,07	0,09	0,11	0,13	0,15	0,17	0,19	0,20
6	0,06	0,08	0,10	0,12	0,14	0,16	0,18	0,19
7	0,05	0,07	0,09	0,11	0,13	0,15	0,17	0,18
8	0,05	0,06	0,08	0,10	0,12	0,14	0,16	0,17
9	0,04	0,06	0,07	0,09	0,11	0,13	0,15	0,16
10	0,04	0,05	0,07	0,08	0,10	0,12	0,14	0,15
15	0,03	0,04	0,05	0,07	0,08	0,10	0,12	0,13
20	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,09	0,11	0,12
25	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,08	0,10	0,11
30	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,08	0,10	0,11
40	0,02	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,09	0,10
50	0,02	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,09	0,10
60	0,02	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,09	0,10
70	0,02	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,09	0,10
80	0,02	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,09	0,10
90	0,02	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,09	0,10
100	0,02	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,09	0,10

**10. ENQUADRAMENTO DO MODELO**

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

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





Tabela 6 - Grau de fundamentação para o laudo por furos

Item	Qualidade	Graus		
		I	II	III
1	Qualidade de furos com 100% de penetração	Qualidade de furos com 100% de penetração	Qualidade de furos com 100% de penetração	Qualidade de furos com 100% de penetração
2	Qualidade de furos com 75% de penetração	Qualidade de furos com 75% de penetração	Qualidade de furos com 75% de penetração	Qualidade de furos com 75% de penetração
3	Qualidade de furos com 50% de penetração	Qualidade de furos com 50% de penetração	Qualidade de furos com 50% de penetração	Qualidade de furos com 50% de penetração
4	Qualidade de furos com 25% de penetração	Qualidade de furos com 25% de penetração	Qualidade de furos com 25% de penetração	Qualidade de furos com 25% de penetração
5	Qualidade de furos com 0% de penetração	Qualidade de furos com 0% de penetração	Qualidade de furos com 0% de penetração	Qualidade de furos com 0% de penetração

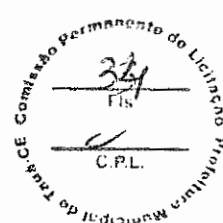
Para a elaboração do laudo, o profissional deverá considerar os critérios estabelecidos no item 4.1.1.1 do Edital nº 003/2018, bem como os critérios estabelecidos no item 4.1.1.2 do Edital nº 003/2018.

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	5	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau I	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:



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

Onde:

- A é a amplitude (%)
- $\bar{x}$  é a média amostral (RS/m<sup>2</sup>)
- $x_{sup}$  é o limite superior do intervalo de confiança (RS/m<sup>2</sup>)
- $x_{inf}$  é o limite inferior do intervalo de confiança (RS/m<sup>2</sup>)

Tabla 8 - Critério de enquadramento do lote no Grau de Precisão

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

### 11. PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

Dados	Tipo	Características		Valor de oferta (R\$)	Vo (R\$/m²)	Fatores de homogeneização								Vu (R\$/m²)	
		Profundidade (m)	Área do lote (m²)			Área edificável (m²)	Fator oferta	Fator frente	Fator profundidade	Fator esquina	Fator topográfico	Fator localização	Fator serviços públicos		
1	TERRENO D'ÁRBOG 01	10,00	30,00	30.000,00	R\$ 120,00	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,300	0,600	R\$ 140,14
2	TERRENO D'ÁRBOG 02	10,00	25,00	35.000,00	R\$ 140,00	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,350	0,600	R\$ 150,94
3	TERRENO TEREZOPÓLIA 01	20,00	600,00	120.000,00	R\$ 200,00	0,000	1,180	1,000	1,100	0,800	0,910	0,910	0,910	0,600	R\$ 144,91
4	TERRENO TEREZOPÓLIA 02	20,00	750,00	150.000,00	R\$ 171,21	0,000	1,190	1,000	1,000	1,000	0,800	0,910	0,910	0,600	R\$ 124,13
5	TERRENO D'ÁRBOG 03	10,00	25,00	32.000,00	R\$ 128,00	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,250	0,600	R\$ 137,96
6	TERRENO PLANALTO MELANDA	6,00	100,00	37.000,00	R\$ 246,67	0,000	0,800	1,000	1,000	1,000	0,800	0,800	1,250	0,600	R\$ 165,02
7	TERRENO COVAVIER 01	8,00	25,00	25.000,00	R\$ 125,00	0,000	0,940	1,000	1,000	1,000	1,000	1,447	1,447	0,600	R\$ 134,14
8	TERRENO COVAVIER 02	10,00	250,00	35.000,00	R\$ 140,00	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,447	1,447	0,600	R\$ 157,09
9	TERRENO ALAMEDA DAS BARAUNAS	20,00	50,00	200.000,00	R\$ 200,00	1,000	1,180	0,940	1,100	0,800	0,940	1,000	1,000	0,600	R\$ 180,99
				Vo médio	R\$ 163,43										R\$ 163,28

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

Dados	Tipo	Características		Valor de oferta (R\$)	Vu médio Homogeneizado (R\$/m²)	Fatores de homogeneização				Vi Homogeneizado (R\$/m²)			
		Frente (m)	Profundidade (m)			Fator oferta	Fator frente	Fator profundidade	Fator esquina		Fator topográfico	Fator localização	
-	AVALIANDO - IMÓVEL AV. CEL. VICENTE ALEXANDRINO DE SOUSA, 111	11,10	21,77	241,80	R\$ 151,26	0,600	1,020	0,833	1,100	1,000	1,300	1,200	R\$ 87,28
				Vo médio	R\$ 163,43								R\$ 163,28

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	9,00
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	161,26
LIMITE SUPERIOR (R\$/m²) (+30%)	166,94
LIMITE INFERIOR (R\$/m²) (-30%)	105,88
SANEAMENTO	
NÚMERO DE ELEMENTOS SANEADOS (n)	9,00
UNITÁRIO MÉDIO SANEADO (R\$/m²)	161,26
CÓDIGO PADRÃO	21,93
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	14,24%
CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET (m²)	
-C-1 (n)	1,202
-C-2 (n)	1,835
T.I.E. STUDENT	
	1,3996
CÁLCULO DOS LIMITES DE CONFIANÇA, SEGUNDO A TÉCNICA ESTATÍSTICA DAS FOLHEIGS MOSTRAS (n=9)	
LIMITE SUPERIOR (R\$/m²)	R\$ 163,403
LIMITE INFERIOR (R\$/m²)	R\$ 133,113
INTERVALO DE CONFIANÇA	
GRÁU DE FREQUÊNCIA	23,88%

DEPRECIÇÃO			
Idade em % da vida útil econômica (70 Anos)	Estado de conservação	Recess. Helecula	Valor da edificação
35,71 (50877,14%)	A	0,755	R\$ 310.055,87
Idade (anos)	Idade (anos)		
20	20		
			R\$ 2.886,48

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
Área edificável (m²)	241,80
Valor unitário médio (R\$/m²)	87,28
Valor de mercado (R\$)	21.097,60
Valor de mercado da depreciação (R\$)	310.055,87
Estado de conservação	0,755
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL R\$ 323.163,85	
VALOR DE LOCAÇÃO ANUAL DO IMÓVEL R\$ 24.237,44	
VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL DO IMÓVEL R\$ 2.019,78	

*Costa e Silva*



## 12. ENCERRAMENTO

De posse de todos os cálculos realizados e dos dados disponíveis, o valor de mercado para o imóvel avaliando foi de **R\$ 323.165,85** 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\$ 2.019,79**.

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.




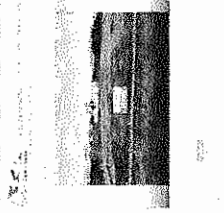
**ANEXO 01 – CUB**

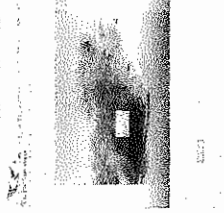
CUB/m <sup>2</sup>				
Relatório 5 - Composição CUB/m <sup>2</sup> (Valores em R\$/m <sup>2</sup> )				
Janeiro 2014				
M. Obra com Encargos Sociais				
<b>Projetos-Padrão Residenciais - Baixo</b>				
Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Matérias	899,44	1.009,32	988,95	702,31
Mão de Obra	868,05	724,67	681,28	567,45
Despesas Administrativas	127,53	88,90	80,51	31,63
Equipamentos	3,24	3,13	3,25	1,54
<b>Total</b>	<b>1.892,47</b>	<b>1.771,03</b>	<b>1.684,05</b>	<b>1.322,70</b>
<b>Projetos-Padrão Residenciais - Normal</b>				
Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Matérias	868,83	899,24	809,21	796,84
Mão de Obra	1.184,02	1.096,32	849,04	912,82
Despesas Administrativas	118,75	143,69	88,25	54,82
Equipamentos	8,33	3,04	4,49	4,19
<b>Total</b>	<b>2.183,41</b>	<b>2.098,89</b>	<b>1.628,90</b>	<b>1.768,77</b>
<b>Projetos-Padrão Residenciais - Alto</b>				
Item	R1-A	R8-A	R16-A	
Matérias	1.346,53	1.143,95	1.109,23	
Mão de Obra	1.265,72	1.062,65	1.128,78	
Despesas Administrativas	119,21	78,11	67,76	
Equipamentos	0,23	4,15	3,30	
<b>Total</b>	<b>2.756,17</b>	<b>2.229,09</b>	<b>2.330,02</b>	
<b>Projetos-Padrão Comerciais - Normal</b>				
Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N	
Matérias	1.001,09	967,00	1.097,94	
Mão de Obra	1.055,93	954,77	1.271,20	
Despesas Administrativas	88,78	70,97	73,60	
Equipamentos	7,43	4,71	7,30	
<b>Total</b>	<b>2.156,91</b>	<b>1.836,58</b>	<b>2.455,04</b>	

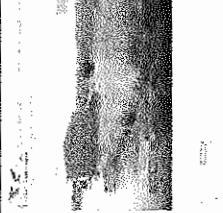


ANEXO 02 - Pesquisa de Valores

IMÓVEL 01	
	
Endereço	LOTAMENTO VALE DO SARIKI
Cidade	Tauá
Informante	Takel Imóveis (88) 2134-0853
Área Priv./Construída (m²)	
Área do Terreno (m²)	
Grupo	
Idade (anos)	
Valor (R\$)	
Oferta/Transação	
Observação	
	<p>Fronte do Terreno (m) 10,00</p> <p>Padrão Construtivo</p> <p>Intervalo</p> <p>Estado de Conservação</p> <p>Unitário (R\$) 120,00</p> <p>Data Pesquisa 08/07/2021</p> <p>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>
	<p>Bairro José Araújo de Freitas</p> <p>Estado FRENTE FUNDOS</p> <p>CF 10</p> <p>30</p>

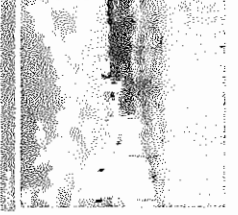
IMÓVEL 02	
	
Endereço	LOTAMENTO VALE DO SARIKI
Cidade	Tauá
Informante	Takel Imóveis (88) 2134-0853
Área Priv./Construída (m²)	
Área do Terreno (m²)	
Grupo	
Idade (anos)	
Valor (R\$)	
Oferta/Transação	
Observação	
	<p>Fronte do Terreno (m) 10,00</p> <p>Padrão Construtivo</p> <p>Intervalo</p> <p>Estado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


IMÓVEL 03	
	
Endereço	Rua Francisco Gonçalves Filho, Quadra 07, lot: 04
Cidade	Tauá
Informante	Takel Imóveis (88) 2134-0853
Área Priv./Construída (m²)	
Área do Terreno (m²)	
Grupo	
Idade (anos)	
Valor (R\$)	
Oferta/Transação	
Observação	
	<p>Fronte do Terreno 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> <p>Terreno com declive superior a 10%, com 20m x 30m, localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.</p>
	<p>Bairro Sebastião César Rêgo</p> <p>Estado FRENTE FUNDOS</p> <p>CF 20,00</p> <p>30,00</p>

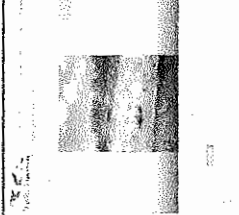
IMÓVEL 04	
	
Endereço	Rua Ivan Alexandrino Loida,
Cidade	Tauá
Informante	Takel Imóveis (88) 2134-0853
Área Priv./Construída (m²)	
Área do Terreno (m²)	
Grupo	
Idade (anos)	
Valor (R\$)	
Oferta/Transação	
Observação	
	<p>Fronte do Terreno 20</p> <p>Padrão Construtivo</p> <p>Intervalo</p> <p>Estado de Conservação</p> <p>Unitário (R\$) 170,23</p> <p>Data Pesquisa 08/07/2021</p> <p>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>
	<p>Bairro Sebastião César Rêgo</p> <p>Estado FRENTE FUNDOS</p> <p>CF 20,00</p> <p>29,20</p>


38  
Fls  
C.P.L.  
Município de Tauá  
Comissão Permanente de Licitação

ANEXO 02 - Pesquisa de Valores

		Imóvel 05	
Endereço	Loteamento Sabugi	Estado	CE
Cidade	Tauá	Estado	CE
Informante	BK&F IMÓVEIS	Estado	CE
Área Priv./Construída (m²)		Estado	CE
Área do Terreno (m²)	250,00	Estado	CE
Grupo	Terreno	Estado	CE
Idade (anos)		Estado	CE
Valor (R\$)	R\$ 32.000,00	Estado	CE
Oferta/Transação	Oferta	Estado	CE
Observação	Terreno plano, com 10m x 25 m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.		

		Imóvel 06	
Endereço	Rua Pedro Torquato	Estado	CE
Cidade	Tauá	Estado	CE
Informante	Takel Imóveis (88) 2134-0853	Estado	CE
Área Priv./Construída (m²)		Estado	CE
Área do Terreno (m²)	140,00	Estado	CE
Grupo	Terreno	Estado	CE
Idade (anos)		Estado	CE
Valor (R\$)	R\$ 37.000,00	Estado	CE
Oferta/Transação	Oferta	Estado	CE
Observação	Terreno com declividade superior a 10%, com 6,00 m x 25,00 m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.		

		Imóvel 07	
Endereço	Loteamento Convilver	Estado	CE
Cidade	Tauá	Estado	CE
Informante	Takel Imóveis (88) 2134-0853	Estado	CE
Área Priv./Construída (m²)		Estado	CE
Área do Terreno (m²)	200,00	Estado	CE
Grupo	Terreno	Estado	CE
Idade (anos)		Estado	CE
Valor (R\$)	R\$ 25.000,00	Estado	CE
Oferta/Transação	Oferta	Estado	CE
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.		

		Imóvel 08	
Endereço	Loteamento Convilver	Estado	CE
Cidade	Tauá	Estado	CE
Informante	Takel Imóveis (88) 2134-0853	Estado	CE
Área Priv./Construída (m²)		Estado	CE
Área do Terreno (m²)	280,00	Estado	CE
Grupo	Terreno	Estado	CE
Idade (anos)		Estado	CE
Valor (R\$)	R\$ 31.000,00	Estado	CE
Oferta/Transação	Oferta	Estado	CE
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.		

*Handwritten signature or initials.*





**ANEXO 02 - Pesquisa de Valores**

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

Anexo 03 - Croqui de Localização das Pesquisas

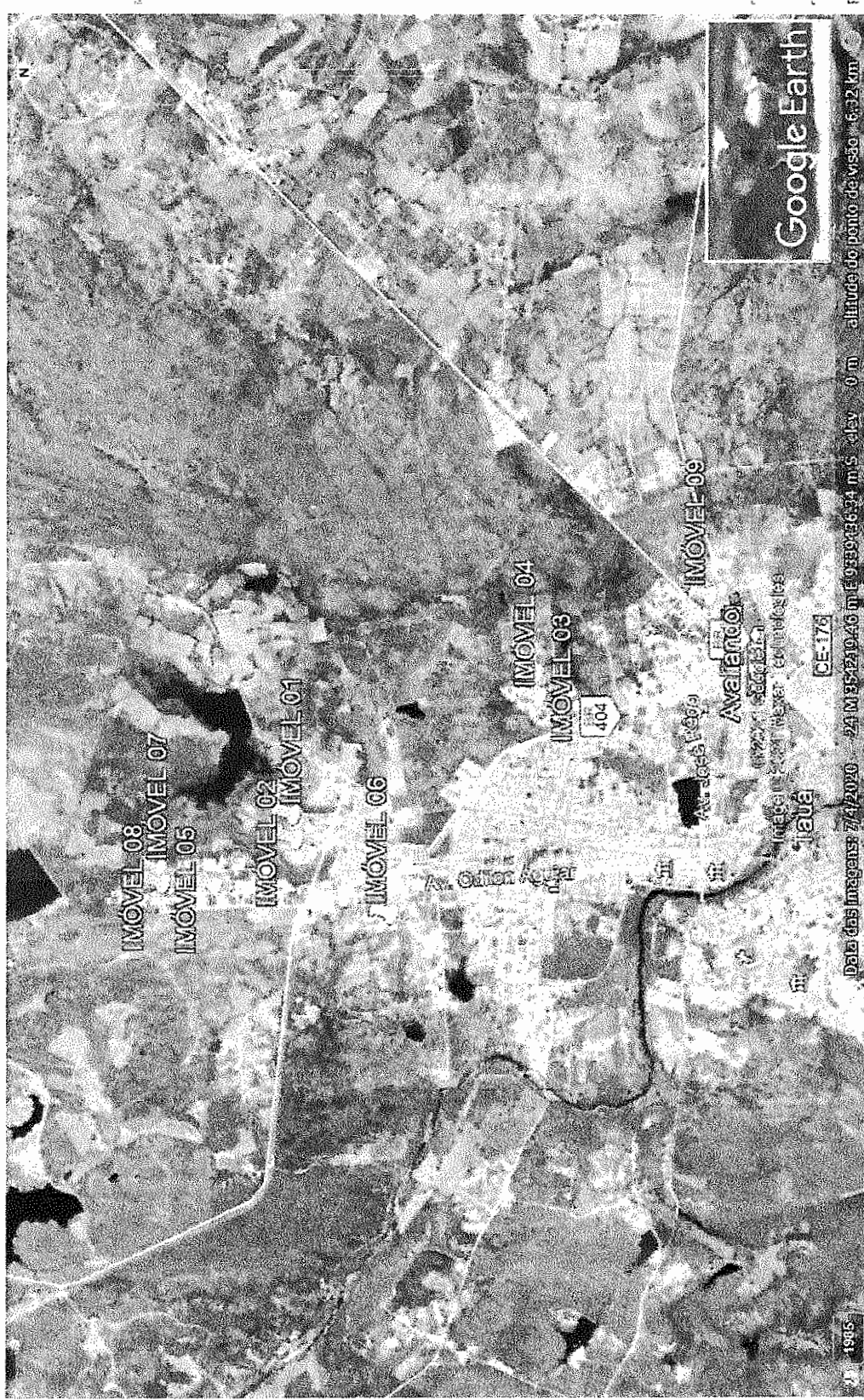


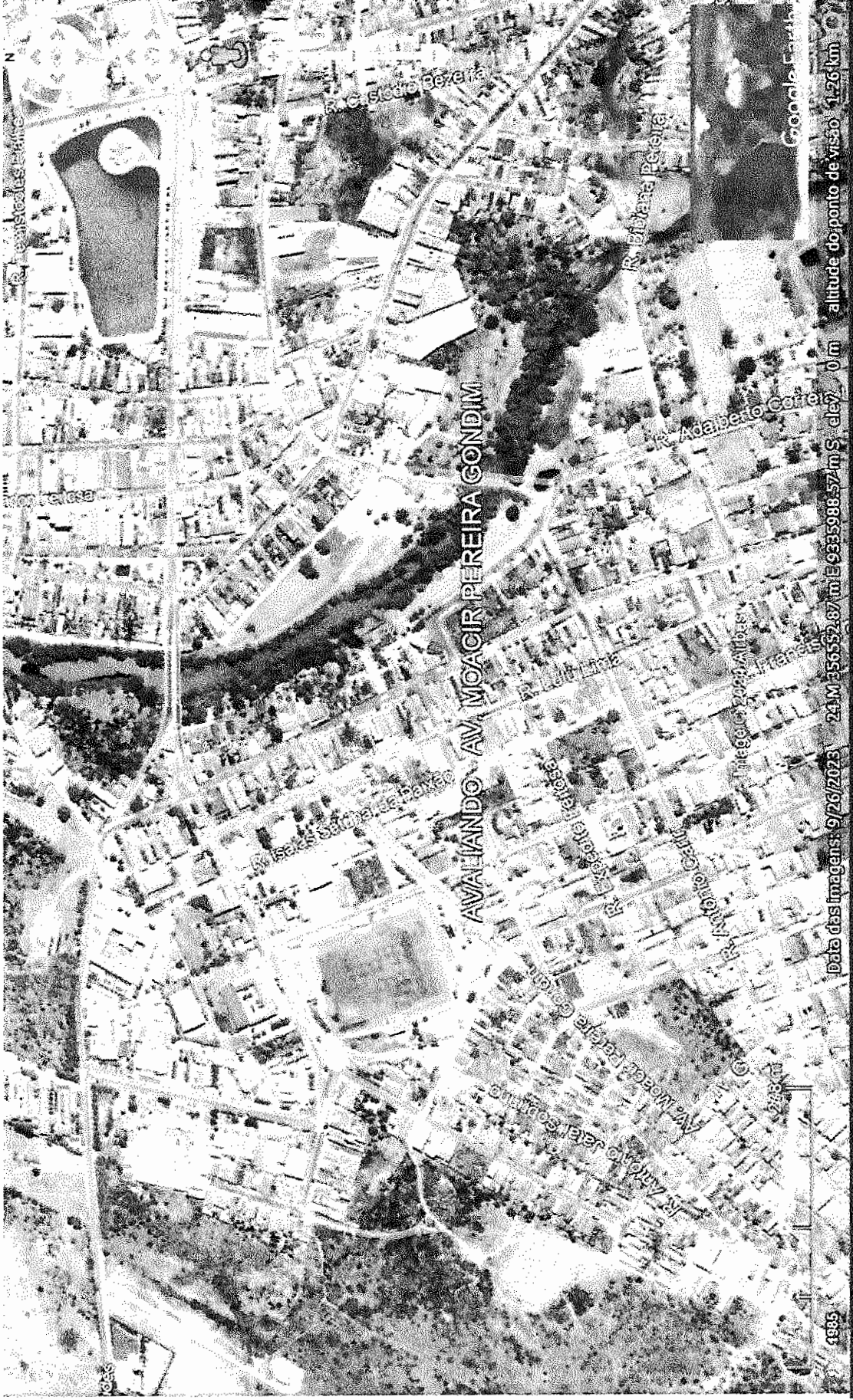
Figura 1 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS

B

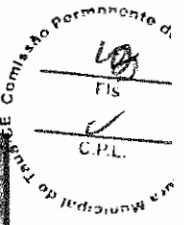


Estado do Ceará  
Prefeitura Municip... de Tauá  
Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos

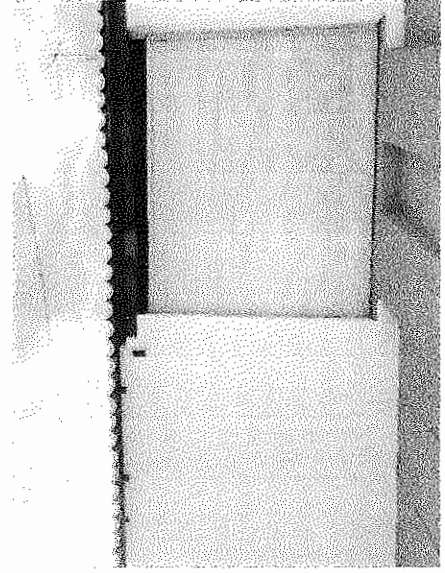

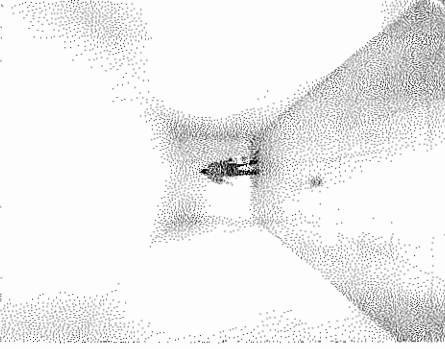
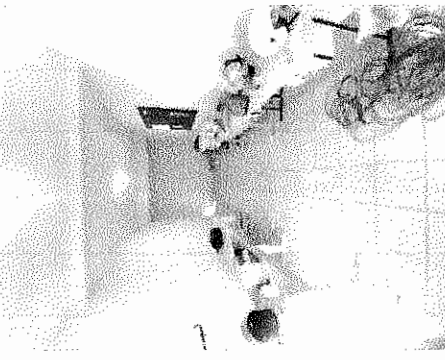
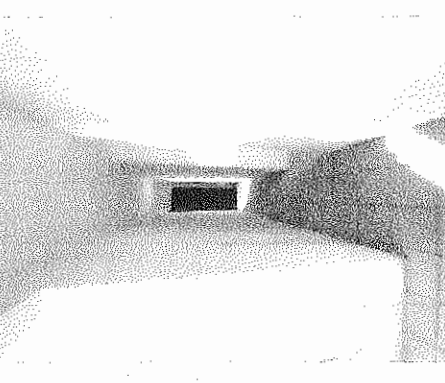
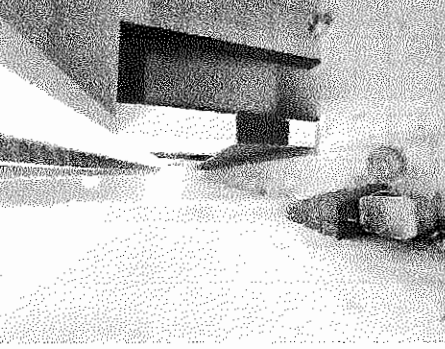
#### Anexo 04 – Localização do Imóvel



CP



**Anexo 05 – Fotos do Imóvel Avaliando**

		
<p><b>Fachada Principal</b></p> 	<p><b>Garagem</b></p> 	<p><b>Quarto 01</b></p> 
<p><b>Quarto 02</b></p>	<p><b>Corredor de acesso</b></p>	<p><b>Área de Serviço</b></p>

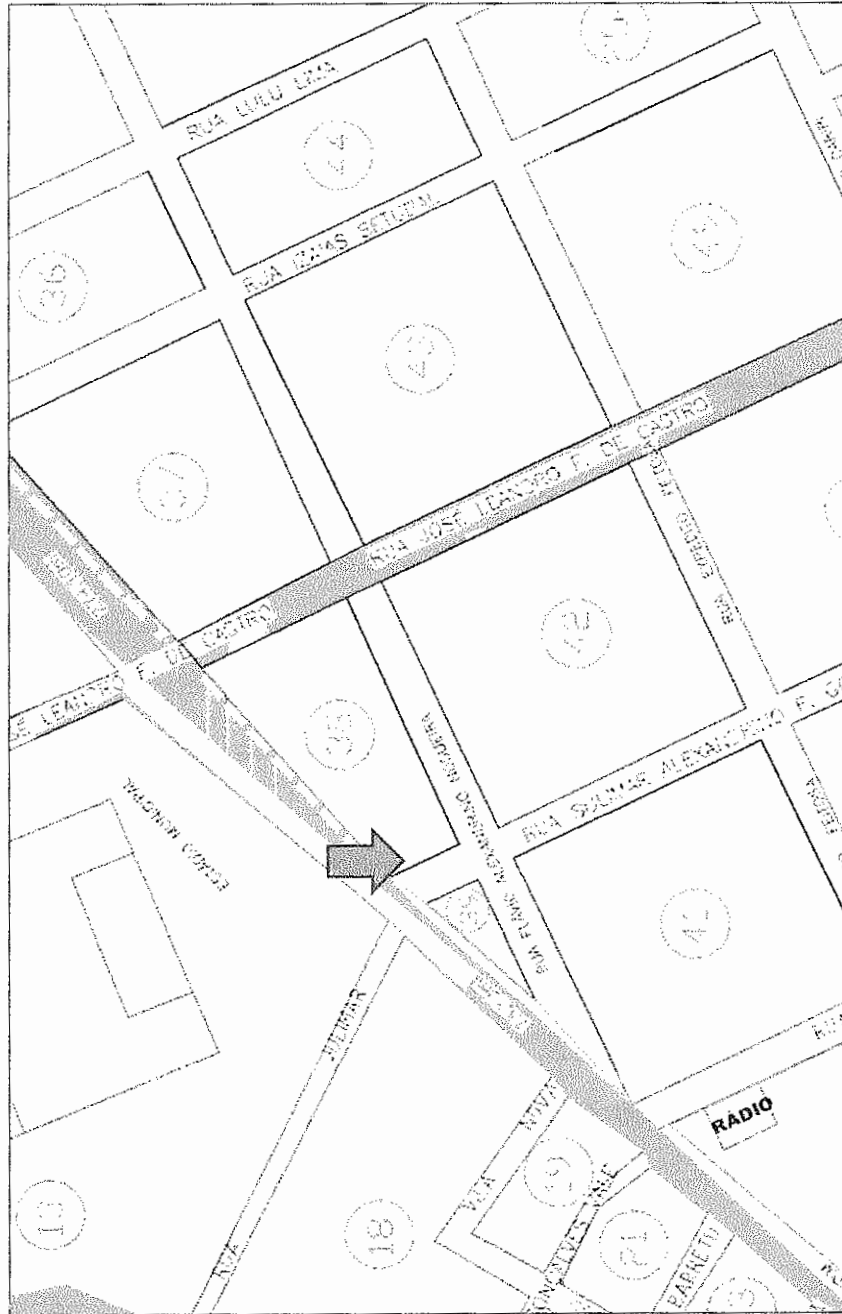


<p style="text-align: center;"><b>Quarto 03</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Quarto 04</b></p>		<p style="text-align: center;"><b>WC 01</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Área de Serviço</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Despensa</b></p>

Comissão Permanente de Licitação  
 Prefeitura Municipal de Tauá

*[Handwritten signature]*

Anexo 06 – Quadra no Departamento de Gestão Tributária



Anexo 07 – Boletim de Cadastro Imobiliário

DADOS CARTOGRAFICOS									
Cod Imovel	Loc. Cartografica	Distrito	Solar	Quadra	Lote	Unid	Situacao	Natureza	
8000000099	05.02.038.0042.00008	05	2	038	0042	00000	Ativo	Predio	
Logradouro Tipo	Nome Logradouro	Numero	Numero Anterior	CEP	Complemento				
	MOACIR PEREIRA GONDIM	81		63660000					
Bairro	Nome do Bairro	Segmento	Setor	Insc. Anterior	Complemento Anterior	Data da Construção			
	8 PARALTO DOS COLIBRIS	103	0	0		/ /			
REFERENCIA DO LOTEAMENTO/CONDOMINIO									
Lotamento	Condominio/Edificio	Quadra	Bloco	Área/Área m²					
0		0	0						
INFORMAÇÕES SOBRE O PROPRIETÁRIO OU DETENTOR DO IMÓVEL									
Nome do Proprietário ou detentor	Inscrição do Contribuinte	CPF/CNPJ	00588597334						
JORQUIN DE SOUSA BASTOS	1296								
MEDIDAS DO IMÓVEL									
No. Frontes	No. Unidades	Testada Principal	Prot. do Lote	Área da Edificação	Área do Terreno M2	Área Total da Edificação			
3	1	11,10	21,77	153,50	241,60	153,50			
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES									
Qtd. Casas	Qtd. Quartos	Qtd. Salas	Qtd. WC	Cozinha X	Cozinha Y	Lote GIS			
0	0	0	0	0	0	0			
ATRIBUTOS DO TERRENO E DA EDIFICAÇÃO									
INFORMAÇÕES GER. S/O TER									
01 NATUREZA	02 PREDIAL	02 PATRIMONIO	01 PARTICULAR	03 POS.FISCAL	01 TRIBUTAVEL				
04 SIT.PATRIMONIO	01 PROPRIO	05 ADEQ.Ocupação	01 FIRME	06 SITUAÇÃO	02 ESQUINA				
07 TOP.LOTE	01 PLANO	09 BENFEITORIA	04 MURO PASSEIO	09 PASS.PEDESTRE	10 CM.FRIG.PAV				
10 OCUP.LOTE	08 EDIFICADO	11 AV.PASSEIO	00						
INFORMAÇÕES SOBRE A EDI									
01 TIPO DE EDIFIC	01 RESID.HORIZ	02 SITUAÇÃO	01 RECUADA	03 TIPO	01 ESCOLA				
04 ATRIB.ESPECIAIS	00 SEM	05 ACAB.EXTERNO	02 CARÇAO	06 TER.MATERIAS	01 SIM				
07 SANITARIO	03 REDE DE ESGOTO	08 ABAST.D/AGUA	03 REDE	09 RESERV.D/AGUA	02 ELEVADO				
10 ESTRUTURA	02 ALVENARIA	11 COBERTURA	02 CERAMICA	12 CLAS.ARGUIT.	02 CASA				
13 ACAB.INTERNO	03 PINT.LATEX	14 INST.ELETRICA	02 EMBUIDA	15 INST.SANITARIA	02 INTERNA				
16 UTILIZAÇÃO	01 PROPRIO	17 PISO	04 CERAMICA	18 FORRO	04 LAJE				
19 ESCALARIA	02 MADEIRA	20 CONSERVAÇÃO	01 BOA						



*[Handwritten signature]*

## CHECKLIST DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

### Informações do Imóvel

**Endereço:** Av. Moacir Pereira Gondim, 81, Colibris.

**Tipo do Imóvel:** Residência Unifamiliar – Padrão Normal

**Dados da Vistoria:** Vistoria Realizada no dia 18/03/2024.

**Nome do Proprietário:** Joaquim de Sousa Bastos

**Nome do Locador:** Secretaria Municipal De Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente E Sustentabilidade

### Área Externa

Item	Descrição	Situação (1-5)
<i>Fachada</i>	Estado da pintura	4
	Revestimento	4
<i>Portão</i>	Funcionamento	5
	Conservação	5
<i>Jardim/Quintal</i>	Estado do Gramado/plantas	NÃO SE APLICA
	Limpeza e organização	4
<i>Garagem</i>	Funcionamento do portão	5
	Estado do piso	4

### Sala de estar

Item	Descrição	Situação (1-5)
<i>Piso</i>	Conservação	4
<i>Paredes</i>	Pintura	5
	Rachaduras/defeitos	NÃO IDENTIFICADO
<i>Teto</i>	Pintura	5
	Manchas/infiltrações	NÃO IDENTIFICADO
<i>Janelas e Portas</i>	Funcionamento	4
	Conservação	4
<i>Iluminação</i>	Estado das luzes e interruptores	5

### Cozinha

Item	Descrição	Situação (1-5)
<i>Piso</i>	Conservação	5
<i>Paredes</i>	Estado dos azulejos	5
	Pintura	5
<i>Teto</i>	Pintura	5



Item	Descrição	Situação (1-5)
	Manchas/infiltrações	NÃO IDENTIFICADAS
Armários	Conservação	NÃO SE APLICA
	Funcionamento das portas	NÃO SE APLICA
Pia e Torneira	Funcionamento	5
	Estado de conservação	5
Eletrrodomésticos (se aplicável)	Estado de funcionamento	NÃO SE APLICA

### Banheiros

Item	Descrição	Situação (1-5)
Piso	Conservação	4
Paredes	Estado dos azulejos	3
	Pintura	NÃO SE APLICA
Teto	Pintura	5
	Manchas/infiltrações	NÃO IDENTIFICADAS
Sanitário	Funcionamento	5
	Estado de conservação	5
Pia e Torneira	Funcionamento	5
	Estado de conservação	5
Chuveiro	Funcionamento	5
	Estado de conservação	5
Caixa	Conservação das portas	5

### Quartos

Item	Descrição	Situação (1-5)
Piso	Conservação	4
Paredes	Pintura	5
	Rachaduras/defeitos	NÃO IDENTIFICADAS
Teto	Pintura	5
	Manchas/infiltrações	NÃO IDENTIFICADAS
Janelas e Portas	Funcionamento	4
	Conservação	4
Armários	Conservação	NÃO SE APLICA
	Funcionamento das portas	NÃO SE APLICA
Iluminação	Estado das luzes e interruptores	5

### Área de Serviço

*Handwritten signature*



Item	Descrição	Situação (1-5)
<i>Piso</i>	Conservação	4
<i>Paredes</i>	Pintura	5
<i>Teto</i>	Pintura	5
	Manchas/infiltrações	NÃO IDENTIFICADAS
<i>Tanque</i>	Funcionamento	4
	Estado de conservação	4
<i>Maquinário (se aplicável)</i>	Estado de funcionamento	NÃO SE APLICA

### Considerações Gerais

Item	Descrição	Situação (1-5)
<i>Instalações Elétricas</i>	Quadro de luz	4
	Fiação	5
<i>Instalações Hidráulicas</i>	Encanamentos	4
<i>Pintura Geral</i>	Interno	5
	Externo	5
<i>Limpeza geral</i>	Estado de limpeza no momento da vistoria	4

### Legenda:

- 1: Muito Ruim
- 2: Ruim
- 3: Normal
- 4: Bom
- 5: Ótimo

### Observações Adicionais

Tauá/CE 19 de março de 2024.

  
Gustavo Abreu Soares

Engenheiro Civil  
CREA/CE: 337715  
Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos



**MAPA DE RISCO**

**OBJETO:** Contratação de Locação de 01(um) imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade do município de Tauá/Ce.

**FASE DE ANÁLISE: PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO**

<b>RISCO 01</b>		
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>		
<b>RISCO:</b>	CONTRATAÇÃO DIRETA (INEXIBILIDADE) SEM ADEQUADO PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO.	
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ilegalidade na contratação direta pelo indevido afastamento do procedimento;</li> <li>✓ Desperdício de Recursos Público.</li> </ul>	
<b>ANALISE DO RISCO</b>	<b>Probabilidade</b>	Baixa
	<b>Impacto</b>	Alto
	<b>Nível de Risco</b>	Alto
	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ampliar o conhecimento da Secretaria de Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade, 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;</li> </ul>	

<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	✓ Aplicar, no que couber, a observância dos mesmos requisitos necessários para contratação por meio de licitação;	Autoridade competente
	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Não aprovar a realização de processos que não contenham os requisitos mínimos necessários para justificar a contratação direta.	Autoridade competente

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

<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	redistribuição de parte dos recursos para os itens que foram subdimensionados, quando possível.	Autoridade competente
--------------------------	---	-----------------------

<b>RISCO 03</b>		
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>		
<b>RISCO</b>	<b>FALHA NA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA.</b>	
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Atraso na contratação do objeto;</li> <li>✓ Contratação Ineficiente;</li> <li>✓ Desperdício de Recursos Públicos.</li> </ul>	
<b>ANALISE DO RISCO</b>	<b>Probabilidade</b>	Baixa
	<b>Impacto</b>	Alto
	<b>Nível de Risco</b>	Aceitação Intermediária
<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Elaborar estudos preliminares anteriores a elaboração do Termo de Referência;</li> <li>✓ Elaborar Termo de Referência de acordo com as diretrizes da Lei</li> </ul>	Autoridade competente
	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Readequar o Termo de Referência com inclusão das instruções ausentes.</li> <li>✓ Não aprovação do Termo de Referência devido de falhas.</li> </ul>	Autoridade competente
<b>FASE DE CONTROLE: GESTÃO CONTRATUAL</b>		

**FASE DE CONTROLE: PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO**

<b>RISCO 01</b>									
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>									
<b>RISCO</b>	AUSÊNCIA DE PROCEDIMENTOS FORMAIS DE COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES CONTRATANTES.								
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Falhas na comunicação entre as partes;</li> <li>✓ Ausência de evidências das ocorrências do contrato;</li> <li>✓ Retardo e falhas na execução do contrato.</li> </ul>								
<b>ANALISE DO RISCO</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>Probabilidade</b></td> <td>Baixa</td> </tr> <tr> <td><b>Impacto</b></td> <td>Alto</td> </tr> <tr> <td><b>Nível de Risco</b></td> <td>Aceitação Intermediária</td> </tr> </table>	<b>Probabilidade</b>	Baixa	<b>Impacto</b>	Alto	<b>Nível de Risco</b>	Aceitação Intermediária		
	<b>Probabilidade</b>	Baixa							
	<b>Impacto</b>	Alto							
<b>Nível de Risco</b>	Aceitação Intermediária								
<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th style="width: 70%;"><b>AÇÃO PREVENTIVA</b></th> <th><b>RESPONSÁVEL</b></th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Incluir no Termo de Referência o protocolo de comunicação entre contratante e contratada</li> </ul> </td> <td>Autoridade competente</td> </tr> <tr> <th><b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b></th> <th><b>RESPONSÁVEL</b></th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Estabelecer, de imediato, meios alternativos e eficazes de comunicação.</li> </ul> </td> <td>Fiscal do contrato</td> </tr> </table>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Incluir no Termo de Referência o protocolo de comunicação entre contratante e contratada</li> </ul>	Autoridade competente	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Estabelecer, de imediato, meios alternativos e eficazes de comunicação.</li> </ul>	Fiscal do contrato
	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>							
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Incluir no Termo de Referência o protocolo de comunicação entre contratante e contratada</li> </ul>	Autoridade competente							
<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Estabelecer, de imediato, meios alternativos e eficazes de comunicação.</li> </ul>	Fiscal do contrato								

<b>RISCO 02</b>									
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>									
<b>RISCO</b>	DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS POR PARTE DA CONTRATADA.								
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comprometimento da execução contratual;</li> <li>✓ Não disponibilização da solução desejada;</li> <li>✓ Rescisão contratual</li> </ul>								
<b>ANALISE DO RISCO</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Probabilidade</td> <td>Baixa</td> </tr> <tr> <td>Impacto</td> <td>Alto</td> </tr> <tr> <td>Nível de Risco</td> <td>Aceitação Intermediária</td> </tr> </table>	Probabilidade	Baixa	Impacto	Alto	Nível de Risco	Aceitação Intermediária		
	Probabilidade	Baixa							
	Impacto	Alto							
Nível de Risco	Aceitação Intermediária								
<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th><b>AÇÃO PREVENTIVA</b></th> <th><b>RESPONSÁVEL</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prever expressamente na Minuta do Contrato, as penalidades por descumprimento de cláusulas contratuais;</li> <li>✓ Realizar comunicação inicial do contrato, através de minuta do Termo Contratual, para dirimir qualquer dúvida acerca da prestação dos serviços.</li> </ul> </td> <td> <p>Autoridade competente.</p> <p>Fiscal do contrato</p> </td> </tr> <tr> <th><b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b></th> <th><b>RESPONSÁVEL</b></th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Solicitar abertura de processo administrativo para aplicação das penalidades cabíveis, quando necessário.</li> </ul> </td> <td> <p>Autoridade competente</p> </td> </tr> </tbody> </table>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prever expressamente na Minuta do Contrato, as penalidades por descumprimento de cláusulas contratuais;</li> <li>✓ Realizar comunicação inicial do contrato, através de minuta do Termo Contratual, para dirimir qualquer dúvida acerca da prestação dos serviços.</li> </ul>	<p>Autoridade competente.</p> <p>Fiscal do contrato</p>	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Solicitar abertura de processo administrativo para aplicação das penalidades cabíveis, quando necessário.</li> </ul>	<p>Autoridade competente</p>
<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prever expressamente na Minuta do Contrato, as penalidades por descumprimento de cláusulas contratuais;</li> <li>✓ Realizar comunicação inicial do contrato, através de minuta do Termo Contratual, para dirimir qualquer dúvida acerca da prestação dos serviços.</li> </ul>	<p>Autoridade competente.</p> <p>Fiscal do contrato</p>								
<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Solicitar abertura de processo administrativo para aplicação das penalidades cabíveis, quando necessário.</li> </ul>	<p>Autoridade competente</p>								

Tauá/CE, 06 de Junho de 2024.

  
 Miquelias Viera da Silva

Ordenador de Despesas da Secretaria Urbanismo, Conservação, Meio Ambiente e Sustentabilidade

Tauá – CE

Matrícula: 0030408