

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: <p>Locação de 01(um) Imóvel Destinado ao Funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família) Localizado vila de Santa Tereza Tauá/CE, junto à Secretaria da Saúde deste Município.</p>
2. Justificativa da necessidade da contratação <p>A Secretaria da Saúde necessita de imóvel para a instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família) Localizado vila de Santa Tereza Tauá/CE. 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>
3. Descrições e quantidades <p>O objeto se caracteriza na locação de 01 (um) imóvel para instalação da Unidade Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família) Localizado na vila de Santa Tereza Tauá/CE, necessitando conter o mesmo as características que se seguem:</p> <ul style="list-style-type: none">• Características do imóvel, residência que possua mínimo 10,00 m de frente, com no mínimo 35,00 m de Fundo, totalizando uma área construída no mínimo 190,00 m² sendo constituído.
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 11.01.10.301.1015.2.035; 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, 30 de abril de 2024.

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

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.

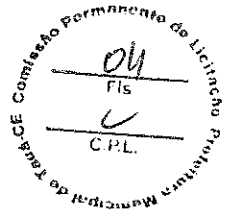
PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUÁ-CE, em 01 de julho de 2021.

PATRÍCIA PEQUENO COSTA GOMES DE AGUIAR
PREFEITA MUNICIPAL



MUNICÍPIO DE
TAUÁ

Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Tauá
Secretaria de Saúde.



Ofício nº 155.01/2024-SMS.

Tauá-CE, 01 de maio 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 300,00m², com área construída de 180,00m², que tenha espaço suficiente para funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família) Localizado vila de Santa Tereza Tauá/CE 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
d. 05/05/2024
Sandra

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUÁ – PATRIMÔNIO MUNICIPAL

Ofício nº 100503/2024

Tauá-Ce, 02 de Maio de 2024.

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

Assunto: Resposta ao Ofício nº 155.01/2024-SMS

Cumprimentando-a cordialmente, em resposta ao ofício em epígrafe, informo à V. S.^a, que o Patrimônio Municipal não dispõe, em seu banco de imóveis cadastrados, de uma instalação que satisfaça as descrições requeridas no supracitado ofício, ou seja, imóvel vago com área construída, medindo no mínimo 180,00m².

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO – RESUMO

Solicitante: Secretaria de Saúde

Proprietário José Coutinho de Loiola

Endereço: Rua Antônio Tomas de Oliveira, 219, Vila de Santa Tereza

Distrito: Santa Tereza

CEP: 63660-000

Cidade: Tauá

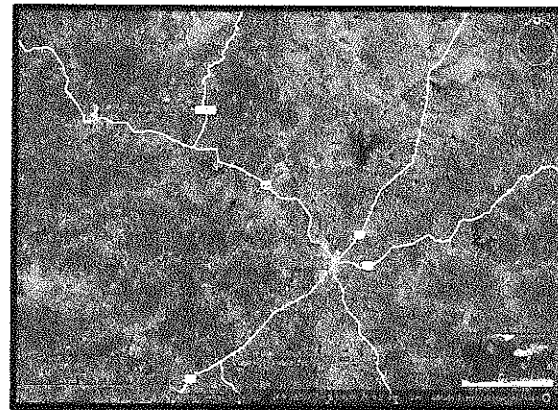
UF: Ceará

IMÓVEL

Nº Matrícula	Tipo de Imóvel	Área construída	Área do terreno
	IMÓVEL RESIDENCIAL	81,00 m ²	143,00 m ²



Fachada do Imóvel



Localização

VALOR DE MERCADO

R\$ 202.026,54

VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL


R\$ 1.010,13

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste laudo é caracterizado por uma residência unifamiliar localizada na Rua Antônio Tomas de Oliveira, 219, sede do Distrito de Santa Tereza, Tauá/CE, distando cerca de 42 km do centro da cidade. De propriedade do Sr. José Coutinho de Loiola, CPF: 315.414.703-97. Embora se trate de imóvel fora da zona urbana da cidade, o imóvel possui cadastro imobiliário junto ao Departamento de Gestão Tributária do município com o número 811.

O imóvel possui frente com 9,00 m fundos com 34,00 m. Perfazendo uma área de terreno de 306,00 m², sendo 181,64 m² de área construída. O imóvel está dividido em área de garagem, área externa coberta que funciona como recepção, sala de estar, cinco quartos, sala de jantar, cozinha, dois banheiros, área de serviço e quintal. O imóvel possui revestimento cerâmico no piso, forro, pintura látex nas paredes; as instalações elétricas e hidráulicas estão em perfeito funcionamento. Ademais, o imóvel apresenta bom estado de conservação, com exceção dos pontos supracitados, mas que não trazem riscos aos usuários. O imóvel encontra-se em bom estado de usabilidade garantindo a segurança e conforto dos usuários.

Tauá/CE
Maio 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 Proteção Social, Cidadania e Direitos Humanos.

2. OBJETIVO

Este laudo tem como objetivo determinar o valor de locação de um imóvel residencial localizado na Vila de Santa Tereza, distrito de Santa Tereza adaptado às necessidades da referida Secretaria.

3. FINALIDADE

Este laudo tem como finalidade identificar o valor de locação mensal de um imóvel residencial para o funcionamento da Estratégia Saúde da Família – ESF Santa Tereza de responsabilidade da supracitada secretaria.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

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

Índices de desenvolvimento

Índices de Desenvolvimento

Índices	Valor	Posição no ranking
Índice de Desenvolvimento Municipal (IDM) – 2016	28,18	63
Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) – 2010	0,633	44
Índice de Desenvolvimento Social de Oferta (IDS-O) – 2015	0,781	69
Índice de Desenvolvimento Social de Resultado (IDS-R) – 2015	0,579	81

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

Emprego e renda

Número de empregos formais - 2016

Discriminação	Número de empregos formais					
	Município			Estado		
	Total	Masculino	Feminino	Total	Masculino	Feminino
Total das Atividades	3.897	1.874	2.223	1.443.365	798.560	644.605
Extrativa Mineral	-	-	-	2.999	2.723	276
Indústria de Transformação	285	229	56	232.501	146.558	85.943
Serviços Industriais de Unidade Pública	11	11	-	8.556	7.099	1.457
Construção Civil	60	58	2	61.518	56.173	5.343
Comércio	650	459	391	269.979	153.633	107.346
Serviços	638	235	403	483.741	267.388	216.353
Administração Pública	2.031	662	1.369	369.756	144.443	225.315
Agricultura	22	20	2	23.315	20.543	2.772

Fonte: Ministério do Trabalho (MT) – RAIS

Saldo de empregos formais - 2016

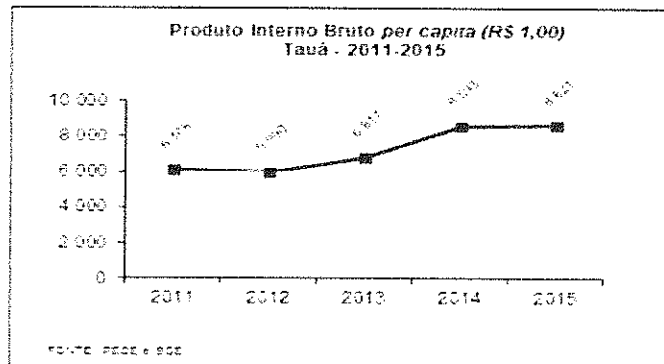
Discriminação	Saldo de empregos formais					
	Município			Estado		
	Admitidos	Desligados	Saldo	Admitidos	Desligados	Saldo
Total das Atividades	496	396	100	368.494	423.395	-36.901
Extrativa Mineral	-	-	-	788	1.013	-225
Indústria de Transformação	158	51	107	67.116	76.667	-9.551
Serviços Industriais de Utilidade Pública	-	1	-1	2.318	4.383	-2.070
Construção Civil	32	34	-2	54.724	68.814	-14.090
Comércio	208	209	8	91.134	98.536	-7.392
Serviços	93	107	-14	157.950	159.179	-1.229
Administração Pública	-	1	-1	436	564	-128
Agrropecuária	5	2	3	12.028	14.244	-2.216

Fonte: Ministério do Trabalho (MTB) - CAGED

Produto interno bruto
Produto Interno Bruto - 2015

Discriminação	Município	Estado
PIB (R\$ mil)	497.434	130.620.788
PIB per capita (R\$ 1,00)	8.621	14.669
Valor Adicionado Básico		
Agricultura	10,12	4,49
Indústria	4,62	19,56
Serviços	85,26	75,95

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


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

Formas de abastecimentos	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total	12.605	100,00	16.256	100,00	1.757.588	100,00	2.365.276	100,00
Ligada a rede geral	5.662	46,51	11.938	73,81	1.058.746	60,80	1.826.543	77,22
Poço ou nascente	2.516	19,96	765	4,71	360.737	20,52	221.161	9,35
Outra	4.227	33,53	3.453	21,49	328.405	18,68	317.565	13,43

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

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

Tipos de esgotamentos sanitários	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total (1)	12.605	100,00	16.256	100,00	1.757.888	100,00	2.365.276	100,00
Rede geral ou pluvial	870	6,90	3.112	19,14	376.894	21,44	774.873	32,76
Fossa séptica	607	4,82	2.334	14,36	218.692	12,44	261.193	10,62
Outra	5.742	45,55	8.719	53,64	731.075	41,59	1.167.911	49,38
Não tinham banheiros	5.386	42,73	2.091	12,86	431.247	24,53	171.277	7,24

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

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

Energia Elétrica e Coleta de lixo

Consumo e consumidores de energia elétrica - 2010

Classes de consumo	Consumo (mwh)	Consumidores
Total	45.204	24.422
Residencial	19.727	15.451
Industrial	706	20
Comercial	7.184	1.457
Rural	8.847	7.033
Público	8.465	508
Próprio	75	3

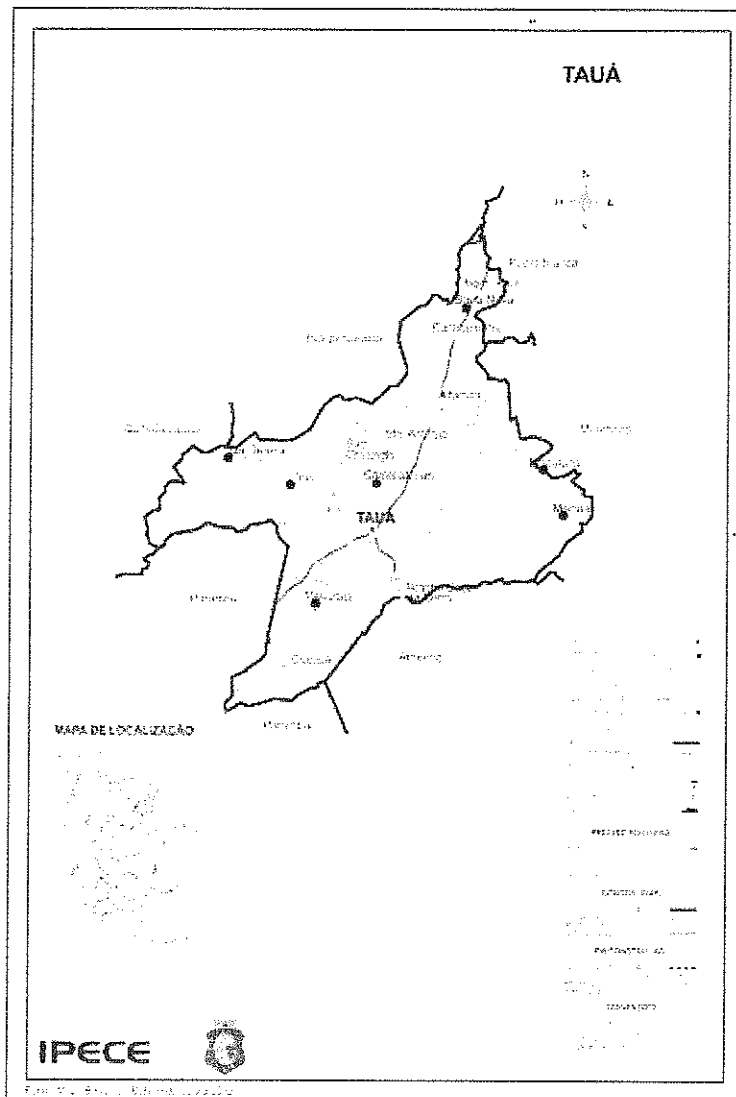
Fonte: Companhia Energética do Ceará (COELCE)

Demais os particulares permanente segundo energia elétrica e lixo coletado - 2000-2010

Discriminação	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total	12.605	100,00	16.256	100,00	1.757.888	100,00	2.365.276	100,00
Com energia elétrica	9.442	74,91	15.059	98,76	1.568.648	89,23	2.340.224	99,94
Com lixo coletado	4.943	39,21	10.075	61,95	1.081.790	61,54	1.781.093	75,34

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

Localização do Município



5. Características do Imóvel Avaliando

O imóvel objeto deste laudo é caracterizado por uma residência unifamiliar localizada na Rua Antônio Tomas de Oliveira, 219, sede do Distrito de Santa Tereza, Tauá/CE, distando cerca de 42 km do centro da cidade. De propriedade do Sr. José Coutinho de Loiola, CPF: 315.414.703-97. Embora se trate de imóvel fora da zona urbana da cidade, o imóvel possui cadastro imobiliário junto ao Departamento de Gestão Tributária do município com o número 811.

O imóvel possui frente com 9,00 m fundos com 34,00 m. Perfazendo uma área de terreno de 306,00 m², sendo 181,64 m² de área construída. O imóvel está dividido em área de garagem, área externa coberta que funciona como recepção, sala de estar, cinco quartos, sala de jantar, cozinha, dois banheiros, área de serviço e quintal. O imóvel possui revestimento cerâmico no piso, forro, pintura látex nas paredes; as instalações elétricas e hidráulicas estão em perfeito funcionamento. Ademais, o imóvel apresenta bom estado de conservação, com exceção dos pontos supracitados, mas que não trazem riscos aos usuários. O imóvel encontra-se em bom estado de usabilidade garantindo a segurança e conforto dos usuários.

6. METODOLOGIA UTILIZADA

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

- A metodologia empregada para a determinação do valor do terreno é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde 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 por inferência estatística. Os fatores homogeneizados foram: fator superfície e solo, fator oferta, fator localização, fator localização.
- Os imóveis utilizados como base foram escolhidos em várias cidades do Estado do Ceará, tendo em vista a ausência de dados amostrais suficientes na cidade de Tauá, com glebas de áreas próximas às do objeto avaliando. Os dados amostrais utilizados localizam-se nas seguintes cidades: São Gonçalo do Amarante, Beberibe, Horizonte, Caucaia, Tauá, Mulungu e Pacoti.
- O Custo de Reedição da Benfeitoria (CB), determinado através da aplicação do método comparativo direto de custo ou método da quantificação de custo, descontando-se a depreciação do imóvel;
- Visando obter o valor de mercado deve se associar ao valor obtido (VT + CB) a um fator de comercialização.

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

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

Determinação Valor do Terreno

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

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

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

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

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

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

Onde,

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

V_o = Valor de Oferta;

V_t = Valor do Terreno;

A_t = Área do Terreno

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

Tratamento dos fatores

Fator Oferta

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

Fator oferta	
<i>Característica da Consulta</i>	Fo
<i>Venda</i>	1,00
<i>Oferta</i>	0,90
<i>Opinião</i>	0,80 a 0,90

Fator Topografia

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

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

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

Fator Localização

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

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

Onde,

F_l = Fator de Localização;

IFA = Índice Fiscal Avaliando;

IFD = Índice Fiscal do Dado;

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

Fator Conservação

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

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

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

Onde:

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



Tabela 1 - Vida referencial e valor residual

Classe	Tipo	Requisito	Vida Referencial (anos)	Valor Residual (%)
Educação	L	Ensino Fundamental	3	10
		Ensino Médio	12	10
		Ensino Superior	12	20
		Ensino Técnico	10	20
		Ensino Profissional	10	20
		Ensino Superior	12	20
		Ensino Técnico	10	20
		Ensino Profissional	10	20
		Ensino Superior	12	20
		Ensino Técnico	10	20
Saúde	L	Atendimento Ambulatorial	10	20
		Atendimento Hospitalar	10	20
		Atendimento Ambulatorial	10	20
		Atendimento Hospitalar	10	20
		Atendimento Ambulatorial	10	20
		Atendimento Hospitalar	10	20
		Atendimento Ambulatorial	10	20
		Atendimento Hospitalar	10	20
		Atendimento Ambulatorial	10	20
		Atendimento Hospitalar	10	20
Transporte	L	Transporte Urbano	10	20
		Transporte Urbano	10	20
		Transporte Urbano	10	20
		Transporte Urbano	10	20
		Transporte Urbano	10	20
		Transporte Urbano	10	20
		Transporte Urbano	10	20
		Transporte Urbano	10	20
		Transporte Urbano	10	20
		Transporte Urbano	10	20
Serviços	L	Manutenção de Equipamentos	10	20
		Manutenção de Equipamentos	10	20
		Manutenção de Equipamentos	10	20
		Manutenção de Equipamentos	10	20
		Manutenção de Equipamentos	10	20
		Manutenção de Equipamentos	10	20
		Manutenção de Equipamentos	10	20
		Manutenção de Equipamentos	10	20
		Manutenção de Equipamentos	10	20
		Manutenção de Equipamentos	10	20

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Hellbeck

Descrição	Estrutura da Rede				Coeficiente
	1	2	3	4	
1.000	10	20	30	40	0,25
2.000	10	20	30	40	0,25
3.000	10	20	30	40	0,25
4.000	10	20	30	40	0,25
5.000	10	20	30	40	0,25
6.000	10	20	30	40	0,25
7.000	10	20	30	40	0,25
8.000	10	20	30	40	0,25
9.000	10	20	30	40	0,25
10.000	10	20	30	40	0,25
11.000	10	20	30	40	0,25
12.000	10	20	30	40	0,25
13.000	10	20	30	40	0,25
14.000	10	20	30	40	0,25
15.000	10	20	30	40	0,25
16.000	10	20	30	40	0,25
17.000	10	20	30	40	0,25
18.000	10	20	30	40	0,25
19.000	10	20	30	40	0,25
20.000	10	20	30	40	0,25
21.000	10	20	30	40	0,25
22.000	10	20	30	40	0,25
23.000	10	20	30	40	0,25
24.000	10	20	30	40	0,25
25.000	10	20	30	40	0,25
26.000	10	20	30	40	0,25
27.000	10	20	30	40	0,25
28.000	10	20	30	40	0,25
29.000	10	20	30	40	0,25
30.000	10	20	30	40	0,25
31.000	10	20	30	40	0,25
32.000	10	20	30	40	0,25
33.000	10	20	30	40	0,25
34.000	10	20	30	40	0,25
35.000	10	20	30	40	0,25
36.000	10	20	30	40	0,25
37.000	10	20	30	40	0,25
38.000	10	20	30	40	0,25
39.000	10	20	30	40	0,25
40.000	10	20	30	40	0,25
41.000	10	20	30	40	0,25
42.000	10	20	30	40	0,25
43.000	10	20	30	40	0,25
44.000	10	20	30	40	0,25
45.000	10	20	30	40	0,25
46.000	10	20	30	40	0,25
47.000	10	20	30	40	0,25
48.000	10	20	30	40	0,25
49.000	10	20	30	40	0,25
50.000	10	20	30	40	0,25
51.000	10	20	30	40	0,25
52.000	10	20	30	40	0,25
53.000	10	20	30	40	0,25
54.000	10	20	30	40	0,25
55.000	10	20	30	40	0,25
56.000	10	20	30	40	0,25
57.000	10	20	30	40	0,25
58.000	10	20	30	40	0,25
59.000	10	20	30	40	0,25
60.000	10	20	30	40	0,25
61.000	10	20	30	40	0,25
62.000	10	20	30	40	0,25
63.000	10	20	30	40	0,25
64.000	10	20	30	40	0,25
65.000	10	20	30	40	0,25
66.000	10	20	30	40	0,25
67.000	10	20	30	40	0,25
68.000	10	20	30	40	0,25
69.000	10	20	30	40	0,25
70.000	10	20	30	40	0,25
71.000	10	20	30	40	0,25
72.000	10	20	30	40	0,25
73.000	10	20	30	40	0,25
74.000	10	20	30	40	0,25
75.000	10	20	30	40	0,25
76.000	10	20	30	40	0,25
77.000	10	20	30	40	0,25
78.000	10	20	30	40	0,25
79.000	10	20	30	40	0,25
80.000	10	20	30	40	0,25
81.000	10	20	30	40	0,25
82.000	10	20	30	40	0,25
83.000	10	20	30	40	0,25
84.000	10	20	30	40	0,25
85.000	10	20	30	40	0,25
86.000	10	20	30	40	0,25
87.000	10	20	30	40	0,25
88.000	10	20	30	40	0,25
89.000	10	20	30	40	0,25
90.000	10	20	30	40	0,25
91.000	10	20	30	40	0,25
92.000	10	20	30	40	0,25
93.000	10	20	30	40	0,25
94.000	10	20	30	40	0,25
95.000	10	20	30	40	0,25
96.000	10	20	30	40	0,25
97.000	10	20	30	40	0,25
98.000	10	20	30	40	0,25
99.000	10	20	30	40	0,25
100.000	10	20	30	40	0,25

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
1	Ótimo	1,00
2	Bom	0,90
3	Bastante bom	0,80
4	Regular	0,70
5	Regular com defeitos	0,60
6	Deficiente	0,50
7	Deficiente com danos	0,40
8	Deficiente com danos graves	0,30
9	Deficiente com danos graves e extensos	0,20
10	Deficiente com danos graves e extensos e necessidade de reparação	0,10
11	Deficiente com danos graves e extensos e necessidade de reparação urgente	0,05
12	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;
- \bar{x} é a média aritmética da amostra;
- $x_{mín}$ é o valor crítico inferior;
- $x_{máx}$ é o valor crítico superior;
- S é o desvio padrão da amostra.

Tabela 4 - Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, $d_{máx}/S$
3	1,33
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,8
10	1,93
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,45

Determinação do Valor da Edificação

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

A equação utilizada pelo método evolutivo é:

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

Onde:

V_i = Valor do imóvel;

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

V_b = Valor da reedição da Benfeitoria;

FC = Fator de comercialização.

Nesta parte, faz-se importantíssima a qualidade da vistoria do imóvel. A avaliação de benfeitorias é um trabalho que exige do técnico conhecimento de construção civil. Pelo

estilo arquitetônico e pelo estado da obra o avaliador estimar a idade da edificação e sua vida provável, elementos importantes para se fixar a depreciação a atribuir à edificação.

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

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

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

Onde:

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

A = Área construída

D = Depreciação

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

Onde,

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

CUB = é o custo unitário básico;

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

OI = o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, 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 janeiro de 2024, classe projeto padrão **PIS R\$ 1.322,70**.

Os demais coeficientes não se aplicaram à situação.

Logo, o valor do custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção é: **C = R\$ 1.807,07.**

Área da edificação **A = 181,64 m².**

Fator depreciação, para o imóvel com idade aparente de 15 anos, conservação Classe C, necessitando de reparos simples, aplicando-se um fator de Ross-Heidecke = 0,844, temos o seguinte valor de depreciação **D = 0,8752.**

Aplicando os fatores em:

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

Substituindo os valores na equação acima, temos que o custo de reedição da edificação avaliada é de **Vb = R\$ 287.272,75.**

Fator de comercialização

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

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

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO					
			Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos	
Grande	Apartamento	Edifício elev.	1,73	1,73 a 1,44	1,44 a 1,15	1,15 a 0		
		Médio Edifício elev.	1,69	1,69 a 1,46	1,46 a 1,33	1,33 a 0		
	Edifício	Edifício elev.	1,54	1,54 a 1,35	1,35 a 1,18	1,18 a 0		
		Médio Edifício elev.	1,52	1,52 a 1,31	1,31 a 1,10	1,10 a 0		
Média	Apartamento	Edifício elev.	1,36	1,36 a 1,24	1,24 a 1,12	1,12 a 0		
		Médio Edifício elev.	1,35	1,35 a 1,21	1,21 a 1,07	1,07 a 0		
	Residência	Edifício elev.	1,35	1,35 a 1,24	1,24 a 1,12	1,12 a 0		
		Médio Edifício elev.	1,35	1,35 a 1,21	1,21 a 1,07	1,07 a 0		
Pequena	Residência	Popular	1,17	1,17 a 1,11	1,11 a 1,06	1,06 a 0		
		Média	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0	
	Residência	Popular	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0	
		Média	1,36	1,36 a 1,27	1,27 a 1,18	1,18 a 1,09	1,09 a 1,00	

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO					
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos	
Grande estrutura	1,73	1,52 a 1,35	1,39 a 1,16	1,15 a 0,00		
Pequena estrutura	1,36	1,36 a 1,23	1,23 a 1,10	1,10 a 0,00		
Indústria e comércio	1,36	1,36 a 1,27	1,27 a 1,18	1,18 a 1,09	1,09 a 0	
Residência/medias	1,21	1,21 a 1,15	1,15 a 1,09	1,09 a 0,00	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 [0 a 1,12].

Assim, com base na PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL, determinou-se os seguintes valores do terreno: R\$ 1.336,59; da edificação: R\$ 287.272,75, aplicando-se o fator de comercialização de 0,70. Temos que o valor do imóvel é:

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

$$V_i = (R\$ 1.336,59 + R\$ 287.272,75) \times 0,70$$

$$V_i = R\$ 202.026,54$$

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:

$$V_l = 0,50\% \times R\$ 202.026,54$$

$$V_l = R\$ 1.010,13$$

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:

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

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

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 α , tabela 5;
- S é o desvio padrão da amostra;
- n é o número de elementos da amostra.

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

Unilateral	0,25	0,2	0,15	0,1	0,05	0,025	0,01	0,005
Bilateral	0,5	0,4	0,3	0,2	0,1	0,05	0,02	0,01
t	0,5	0,4	0,3	0,2	0,1	0,05	0,02	0,01
CE								
1	1,0000	1,2734	1,4624	1,6771	1,9608	2,3060	2,8784	3,4641
2	0,9773	1,1905	1,3745	1,5594	1,8879	2,1798	2,7470	3,2197
3	0,9597	1,1498	1,3285	1,5005	1,8090	2,0849	2,6581	3,1193
4	0,9453	1,1181	1,2914	1,4558	1,7531	2,0191	2,5909	3,0545
5	0,9330	1,0928	1,2658	1,4254	1,7171	1,9709	2,5451	3,0171
6	0,9220	1,0718	1,2462	1,4052	1,6881	1,9452	2,5143	2,9924
7	0,9119	1,0539	1,2302	1,3893	1,6651	1,9276	2,4926	2,9745
8	0,9026	1,0383	1,2167	1,3758	1,6477	1,9136	2,4770	2,9614
9	0,8939	1,0245	1,2051	1,3642	1,6333	1,9016	2,4644	2,9514
10	0,8857	1,0121	1,1948	1,3540	1,6211	1,8911	2,4536	2,9431
11	0,8780	1,0007	1,1855	1,3449	1,6106	1,8818	2,4443	2,9361
12	0,8707	0,9902	1,1771	1,3367	1,6015	1,8735	2,4363	2,9301
13	0,8638	0,9805	1,1694	1,3292	1,5934	1,8661	2,4293	2,9251
14	0,8572	0,9715	1,1624	1,3223	1,5863	1,8595	2,4232	2,9208
15	0,8509	0,9631	1,1561	1,3160	1,5801	1,8536	2,4177	2,9171

10. ENQUADRAMENTO DO MODELO

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

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



Tabela 6 - Grau de fundamentação para tratamento por fatores

Grau	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Atende todos os critérios exigidos	Atende todos os critérios exigidos	Atende todos os critérios exigidos	Atende todos os critérios exigidos
2	Atende todos os critérios exigidos	Atende todos os critérios exigidos	Atende todos os critérios exigidos	Atende todos os critérios exigidos
3	Atende todos os critérios exigidos	Atende todos os critérios exigidos	Atende todos os critérios exigidos	Atende todos os critérios exigidos
4	Atende todos os critérios exigidos	Atende todos os critérios exigidos	Atende todos os critérios exigidos	Atende todos os critérios exigidos

Nota: O grau de fundamentação de um projeto de obra é determinado pelo grau de atendimento aos critérios exigidos no edital de licitação, sendo que o grau de fundamentação é determinado pelo grau de atendimento aos critérios exigidos no edital de licitação.

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

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

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

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

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

Onde:

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

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

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

11.PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - MÉTODO EVOLUTIVO E COMPARATIVO DE MERCADO COM HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

Dados	LOCAL	Características		Valor de oferta (R\$)	Vt (R\$/m²)	Fatores de homogeneização		Amplitude de homogeneização	Índice de homogeneização
		Frente (m)	Profundidade (m)			Frente (m)	Profundidade (m)		
1	BEERBIRÉ	892,63(0,0)	183,45(0,0)	R\$ 3.800,00(0,0)	R\$ 4,26	0,533	0,600	✓	0,33
2	SÃO GONÇALDO DO AMARANTE - CRONATA HORIZONTE	3.427,00(0,0)	103,52(0,0)	R\$ 34.200,00(0,0)	R\$ 10,99	0,870	1,000	✓	0,33
3	SÃO GONÇALDO DO AMARANTE - PRÓX.	354,10(0,0)	10,17	R\$ 3.540,00(0,0)	R\$ 10,17	0,870	1,000	✓	0,33
4	CAUCAIA - TABUAIA	270,00(0,0)	10,27	R\$ 2.700,00(0,0)	R\$ 10,27	0,870	1,000	✓	0,33
5	TAUÁ	393,64(0,0)	11,43	R\$ 3.936,40(0,0)	R\$ 11,43	0,870	0,520	✓	0,33
6	GIARANEMA	140,00(0,0)	14,75	R\$ 1.400,00(0,0)	R\$ 14,75	0,870	0,520	✓	0,33
7	CAUCAIA - GIPIABU	541,00(0,0)	11,54	R\$ 5.410,00(0,0)	R\$ 11,54	0,870	0,520	✓	0,33
8	PACOTI	151,00(0,0)	14,74	R\$ 1.510,00(0,0)	R\$ 14,74	0,870	0,520	✓	0,33
9	CASCATEL - JACARECIMA							✓	0,33
				Vo med	R\$ 10,96				
							Vo med Homogeneizado (R\$/m²)		R\$ 7,38

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

Dados	Tipo	Frente (m)	Profundidade (m)	Área do lote (m²)	Valor de oferta (R\$)	Vo med (R\$/m²)	Fatores de homogeneização		Vi homogeneizado (R\$/m²)
							Frente (m)	Profundidade (m)	
-	IMÓVEL AVALIANDO	9,98	34,00	338,80	R\$	1,78	1,900	1,28	R\$ 10,5

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO

Chapas projetadas	CUB H/2024 (R\$/m²)	Área construída(m²)	Idade (anos)	Idade em % da vida útil referencial (70 anos)	Estado de conservação	Ross-Heidecke	Fator conservação	Valor da edificação
R1-B	R\$ 1.822,70	101,04	19	21,43%	C	0,044	0,1672	R\$ 287.372,75

VALOR DE INÍCIO DO IMÓVEL	
Área equívocas terreno (m²)	396,00
Valor unitário médio (R\$/m²)	4,37
Valor de mercado terreno (R\$)	R\$ 1.734,59
Quanto de melhoria de benfeitorias (R\$)	287.372,75
Taxa de correção monetária	0,70%
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
R\$	R\$ 289.107,34
VALOR DE LOCAÇÃO ANUAL DO IMÓVEL	
R\$	R\$ 12.121,59
VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL DO IMÓVEL	
R\$	R\$ 1.010,13

HOMOGENEIZAÇÃO	
Nome de descrição	
VALOR UNIFORMIZADO (R\$)	R\$ 7,56
VALOR UNIFORMIZADO (R\$/m²)	R\$ 7,56
LIMITE SUPERIOR (R\$/m²) (10%)	R\$ 8,316
LIMITE INFERIOR (R\$/m²) (90%)	R\$ 6,804
SANEAMENTO DA AMOSTRA	
NUMERO DE AMOSTRAS	30,00
UNIFORMIZADO (R\$/m²)	R\$ 7,56
DEVIÁO PADRÃO	1,24
COTEIAMENTO DE VARIACÃO	0,6545
COTEIAMENTO EXCLUSIVO DE CARACTERÍSTICAS	0,6545
TÍTULO DE IMÓVEL	1,307
CALCULO DOS LIMITE DE CONFIANÇA, DE 90% A 95% PARA A ESTIMAÇA DAS IMEAS	R\$ 0,950
VALOR DE CONFIANÇA	R\$ 6,865
USOU DE 90% A 95%	R\$ 2,602

12. ENCERRAMENTO

De posse de todos os cálculos realizados e dos dados disponíveis, o valor de mercado para o imóvel avaliando foi de **R\$ 202.026,54** 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\$ 1.010,13**.

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, 31 de maio 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

LOCAL	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)	VALOR POR ÁREA (R\$/m²)	LINK PARA CONSULTA
BEBERIBE	800.000,00	R\$ 8.000.000,00	R\$ 10,00	https://www.vivareal.com.br/imoveis/lote-terreno-aquima2-bairros-fortaleza-800000m2-venda-R\$8000000-id-2512766676/
SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CROATA	3.420.000,00	R\$ 34.200.000,00	R\$ 10,00	https://www.vivareal.com.br/imoveis/lote-terreno-sao-goncalo-do-amarante-3420000m2-venda-R\$34200000-id-2427776453/
HORIZONTE	103.929,00	R\$ 1.039.290,00	R\$ 10,00	https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1780558009-terreno-venda-103929-n-por-r-103929000-novo-horizonte-horizonte-te0115-JM#position=3&search_layout=grid&typc=item&tracking_id=efe26af9ac9-43e2-a999-331c7d87240d
SÃO GONÇALO DO AMARANTE - PRÓX. PECÉM	354.100,00	R\$ 3.600.000,00	R\$ 10,17	https://www.vivareal.com.br/imoveis/lote-terreno-pecem-354100m2-venda-R\$3600000-id-2527328975/
CAUCAIA - TABUBA	270.000,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 10,37	https://www.vivareal.com.br/imoveis/lote-terreno-genipabu-bairros-caucaia-189873m2-venda-R\$2800000-id-2491196388/
TAUÁ	350.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 17,14	https://ce.ingfimoveis.com.br/terreno-em-taua-ceara-excelente-terreno-para-loteamento-aceito-permuta-venda-247256573
GUARAMIRANGA	140.000,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 11,43	https://www.vivareal.com.br/imoveis/lote-terreno-zona-rural-bairros-guaramiranga-140000m2-venda-R\$1600000-id-2560589251/#gallery
CAUCAIA - CENTRO	152.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 9,87	https://www.vivareal.com.br/imoveis/lote-terreno-centro-bairros-caucaia-152000m2-venda-R\$1500000-id-2545750428/
CASCABEL - JACARECOARA	150.600,00	R\$ 2.250.000,00	R\$ 14,94	zapimoveis.com.br/imoveis/venda-terreno-lote-condominio-jacarecoara-caucavel-ce-150000m2-id-2457697084/

Pesquisa de Valores



vivareal.com.br/immobile/foto-terreno-aquitez-barros-fortaleza-100000m2-venda-R\$800000-td-2512766676/

ABUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

12 fotos e vídeo

View / Mapa / 3D / Galeria / Detalhes / Compartilhar / Ag. Im.

COMPREA

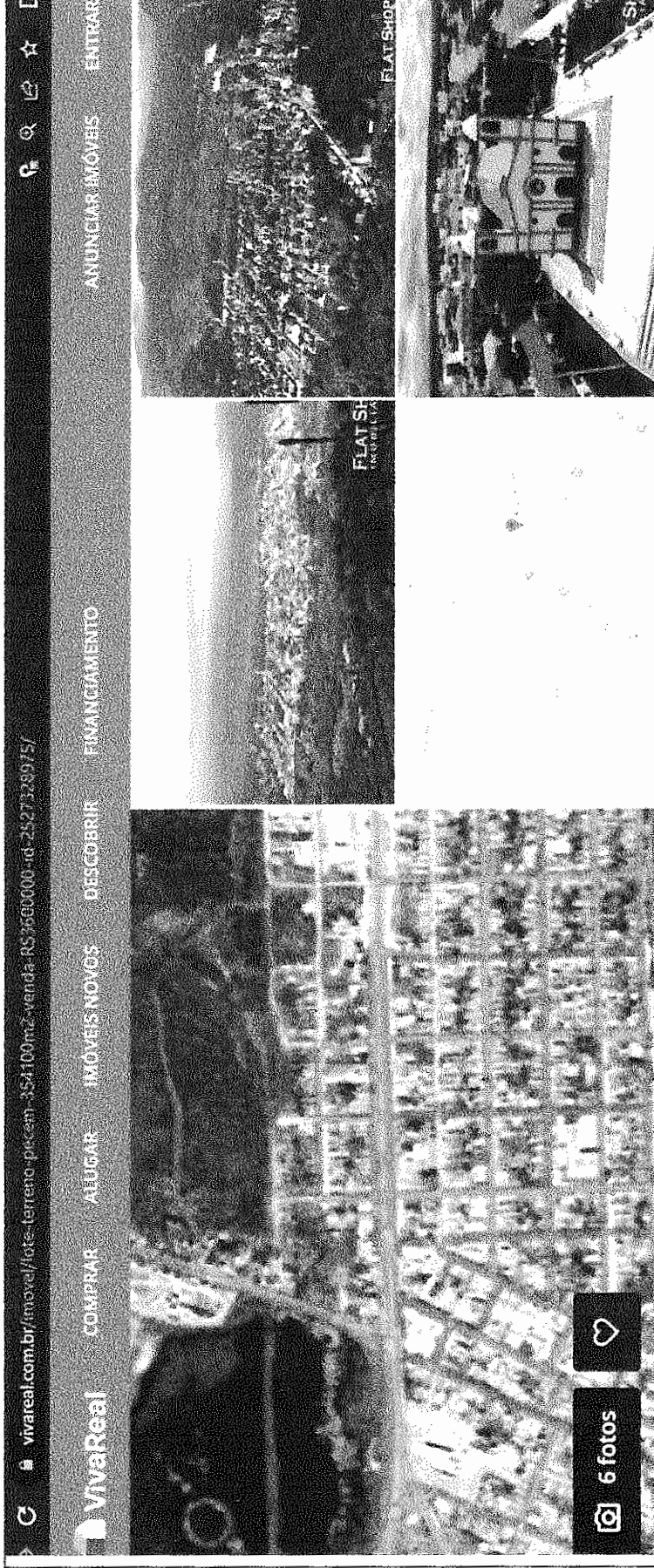
R\$ 8.000.000

Lote/Terreno à Venda, 800000 m² por R\$

vivareal.com.br/imovel/lotes-terreno-pk-354100m2-venda-R\$360000-id-252732975/

VivaReal

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



6 fotos

Lote/Terreno à Venda, 354100 m² por R\$ 3.600.000

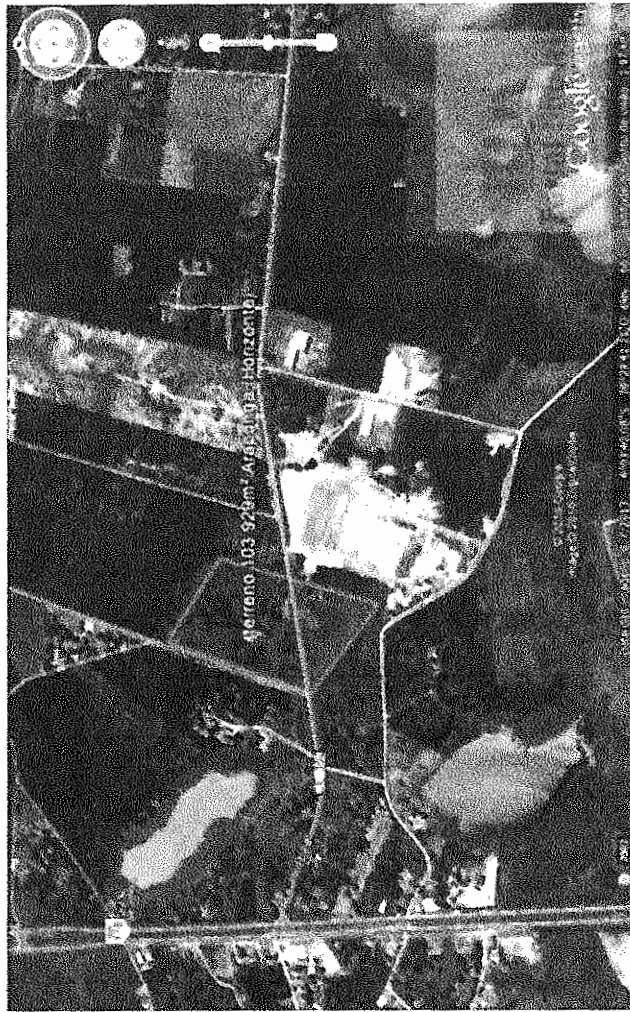
COMPRAR R\$ 3.600.000

[Voltar a lista](#)

[Início](#) > [Bases](#) > [Venda](#) > [Mapa](#) > [Consultar Item](#) > [Tauá](#) > [Bases](#)



Anuncio finalizado



103929

Terreno À Venda, 103929 M²
Por R\$ 1.039.290,00 - Novo
Horizonte - Horizonte/ce -
Te0115

[Ver detalhes](#)

[Ver detalhes de área avaliada](#)

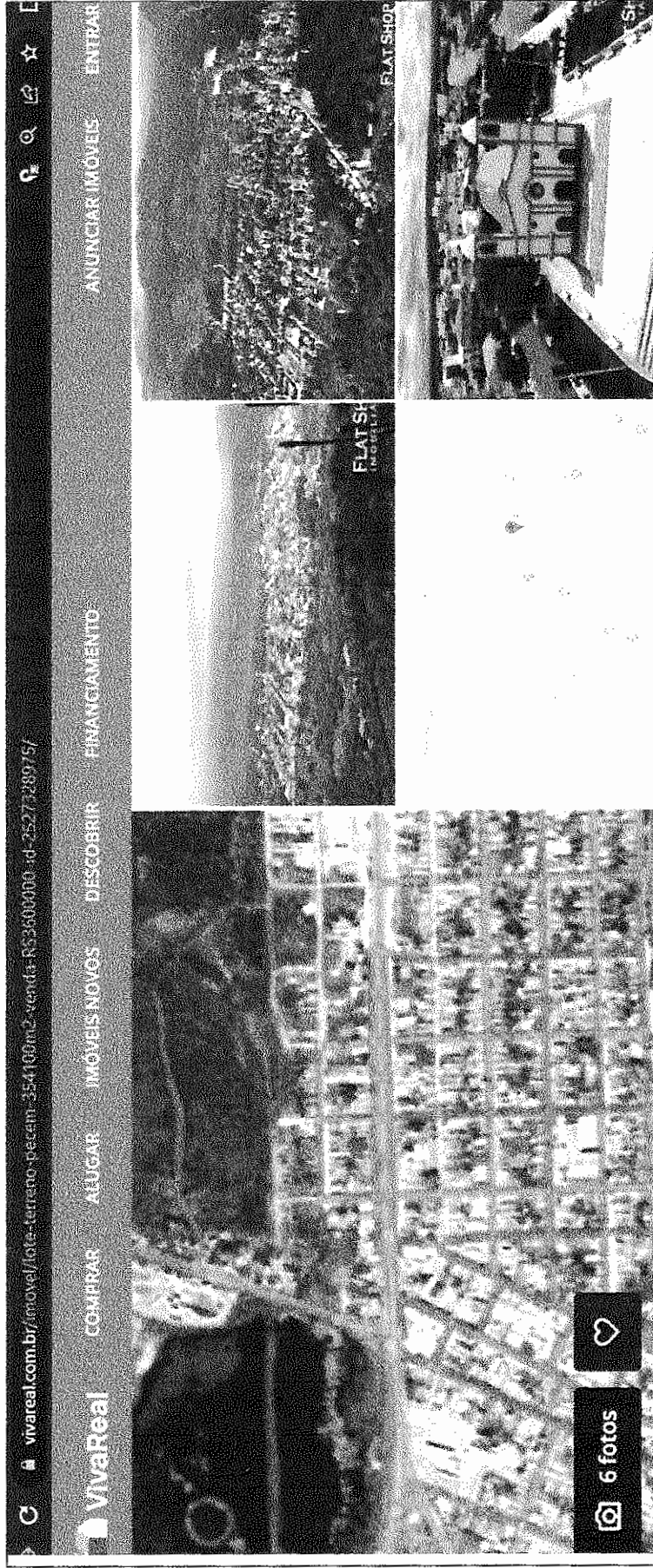
R\$ 1.039.290

103929 m² totais



Anuncio finalizado

[Informação do vendedor](#)



Imóvel: Lote/Terreno à Venda, 354100 m² por R\$ 3.600.000


Lote/Terreno à Venda, 354100 m² por R\$ 3.600.000

COMPRA

R\$ 3.600.000

vivareal.com.br/imoveis/lote-terreno-genipabu-bairros-caucaia-189873m2-venda-R\$2800000-id-2491196388/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



2 fotos

COMPRAR


R\$ 2.800.000

Lote/Terreno à Venda, 189873 m² por R\$ 2.800.000

More information

34
Fis
C.P.L.
Comissão Permanente de Licitação
Prefeitura Municipal de Tauá

29


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

Wilson Félix, Terreno em Tauá - Ceará com 350.000m²
aceita propostas com permuta

35
FIS
C.P.L.

Comissão Permanente do Taur.CE
Prefeitura Municipal de Tauá.CE

30

Gustavo Abreu Booms
Engenheiro Civil - Secretaria de
Infraestrutura, Conservação e
Serviços Públicos
CREA 3.377.15/ECE



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Tauá
Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos

vivareal.com.br/move/lote-terreno-zona-tural-bairros-guatimiranga-14000m2-venda-R\$1600000-id-25605892517

VIVAREAL COMPANHIA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ALUNCAR IMÓVEIS ENFERM

19 fotos

MARCIO

COMPRAR

R\$ 1.600.000

Lote/Terreno à Venda, 140000 m² por R\$





Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Tauá
Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos

zap

zapimoveis.com.br/moveis/terrenos-lote-condominio-centro-citacai-e-15200m2-id-2545750428/

Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descubrir Financeiramente Central de ajuda Entrar

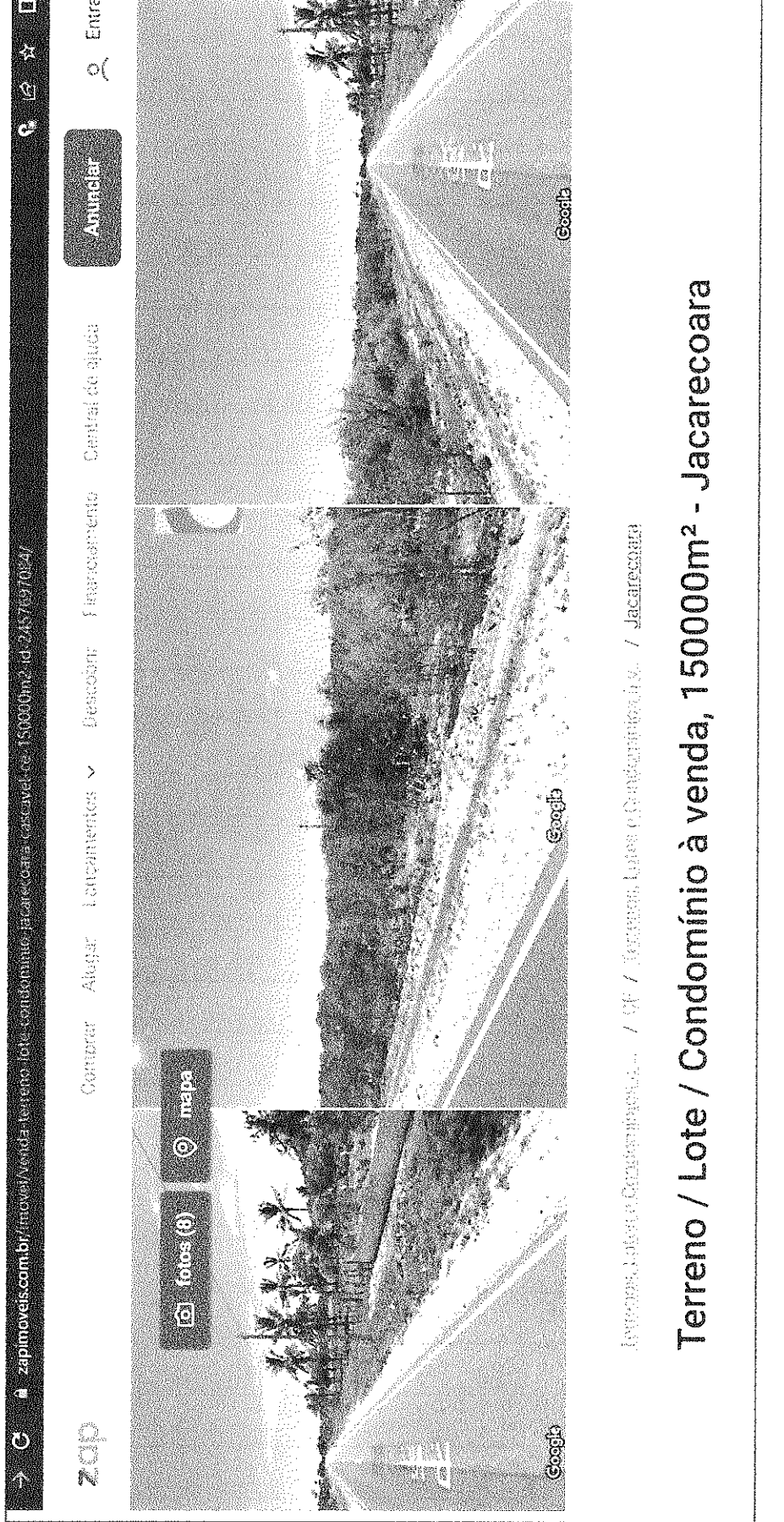
fotos (2) mapa

Imagens, Lotes e Condomínios / 3D / Imagens, Lotes e Condomínios, 3D / Centro

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 15200m² - Centro



Gustavo Abreu Boaris
Engenheiro Civil - Secretária de
Infraestrutura, Conservação e
Serviços Públicos
CREA 337715CE



zap

zapimoveis.com.br/mostrar/terreno-lote-condominio-jacarecoara-ce-150000m2-id-2457697034/

Comprar Alugar Financiamento Descobrir Lançamentos Central de ajuda Anunciar Entrar

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 150000m² - Jacarecoara

Imóveis, Lotes e Condomínios à venda / 96 / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda / Jacarecoara



ANÁLISE ESTATÍSTICA DOS DADOS POR REGRESSÃO LINEAR

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,997078172
R-Quadrado	0,994164882
R-quadrado ajustado	0,993331294
Erro padrão	86789,80415
Observações	9

ANOVA				
	gl	SQ	MQ	F
Regressão	1	8,98E+12	8,98E+12	1192,633
Resíduo	7	5,27E+10	7,53E+09	4,42684E-09
Total	8	9,04E+12		

	Coefficientes	erro padrão	Stat t	valor-P	95% Inferiores	% superior	Superior 95,0%
Interseção	-58869,24552	35339,54	-1,66582	0,139691	-142433,9877	24695,5	-142434
Variável X 1	0,101274637	0,002933	34,53452	4,43E-09	0,094340228	0,108209	0,09434

RESULTADOS DE RESÍDUOS

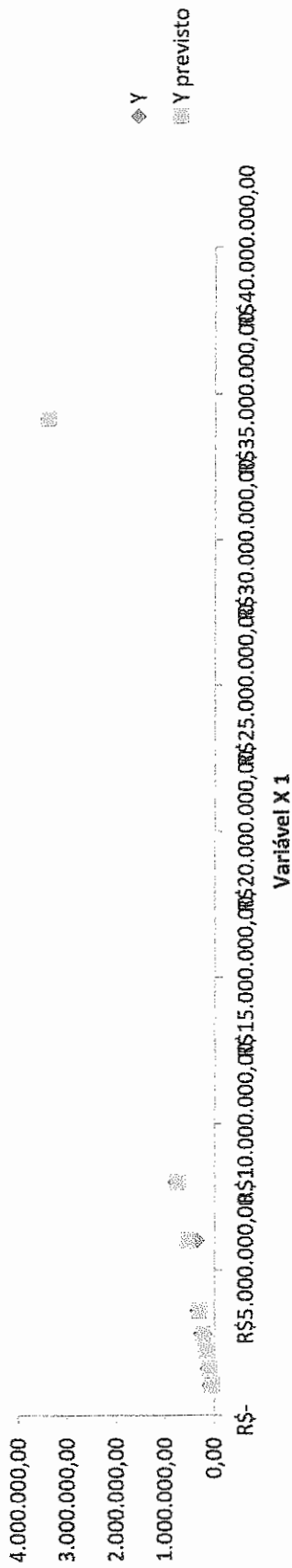
Observação	Y previsto	Resíduos	ídios padrão
1	751327,8474	48672,15	0,599526
2	3404723,327	15276,67	0,188172
3	46384,47156	57544,53	0,708812
4	305719,4463	48380,55	0,595934
5	224699,737	45300,26	0,557992
6	224699,737	-34826,7	-0,42898
7	548778,5742	-198779	-2,44848
8	103170,1731	36829,83	0,453656
9	168998,6869	-18398,7	-0,22663

RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Y
5,555555556	103929
16,666666667	140000
27,777777778	150600
38,888888889	189873
50	270000
61,111111111	350000
72,222222222	354100
83,333333333	800000
94,444444444	3420000



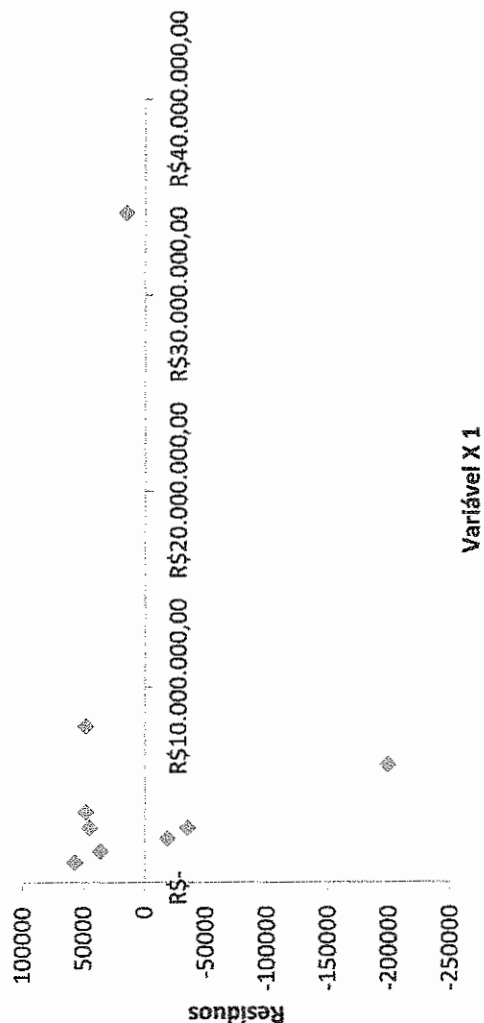
Variável X 1 Plotagem de ajuste de linha



Plotagem de probabilidade normal



Variável X 1 Plotagem de resíduos



Anexo 02 - Croqui de Localização das Pesquisas

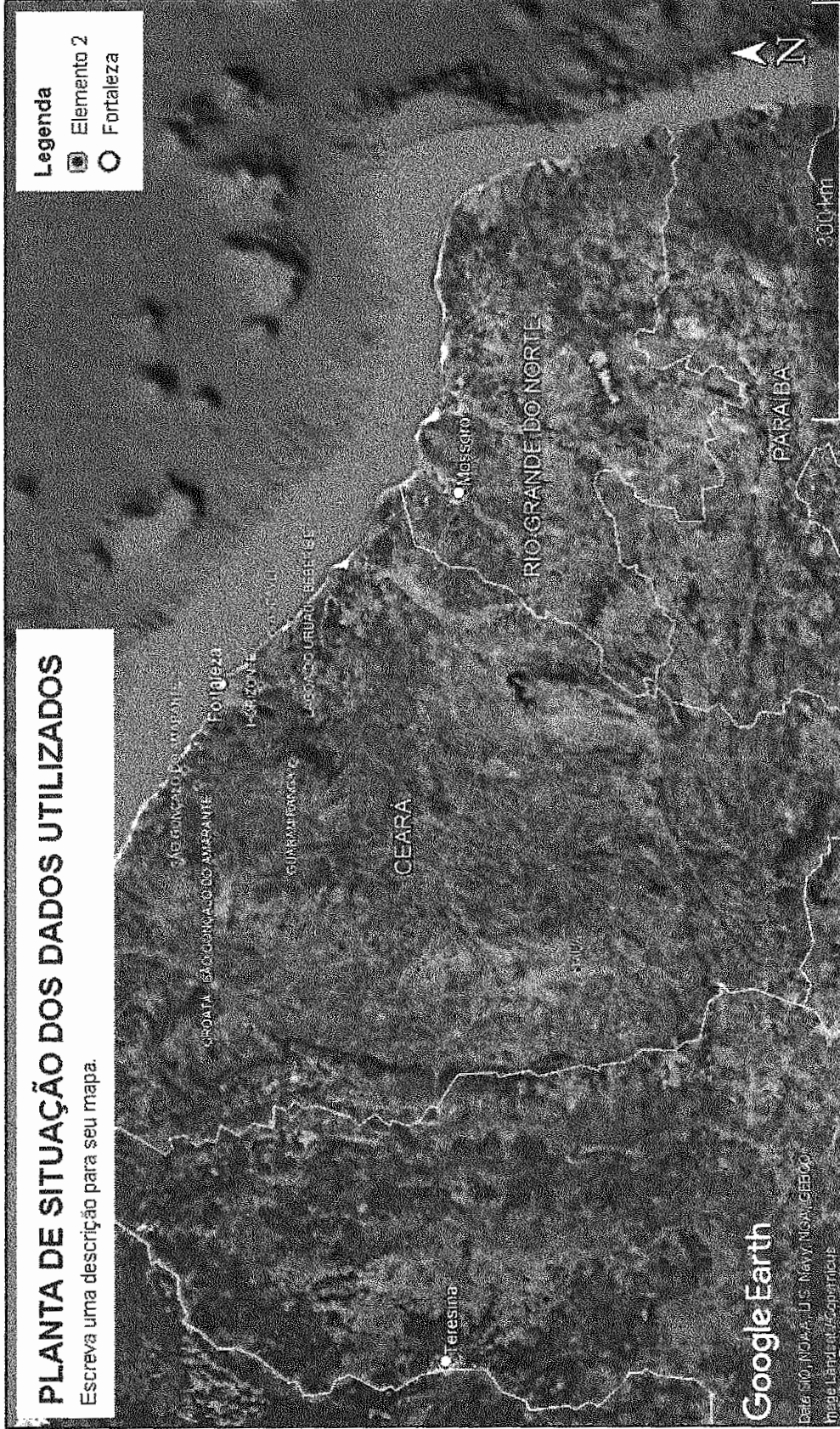


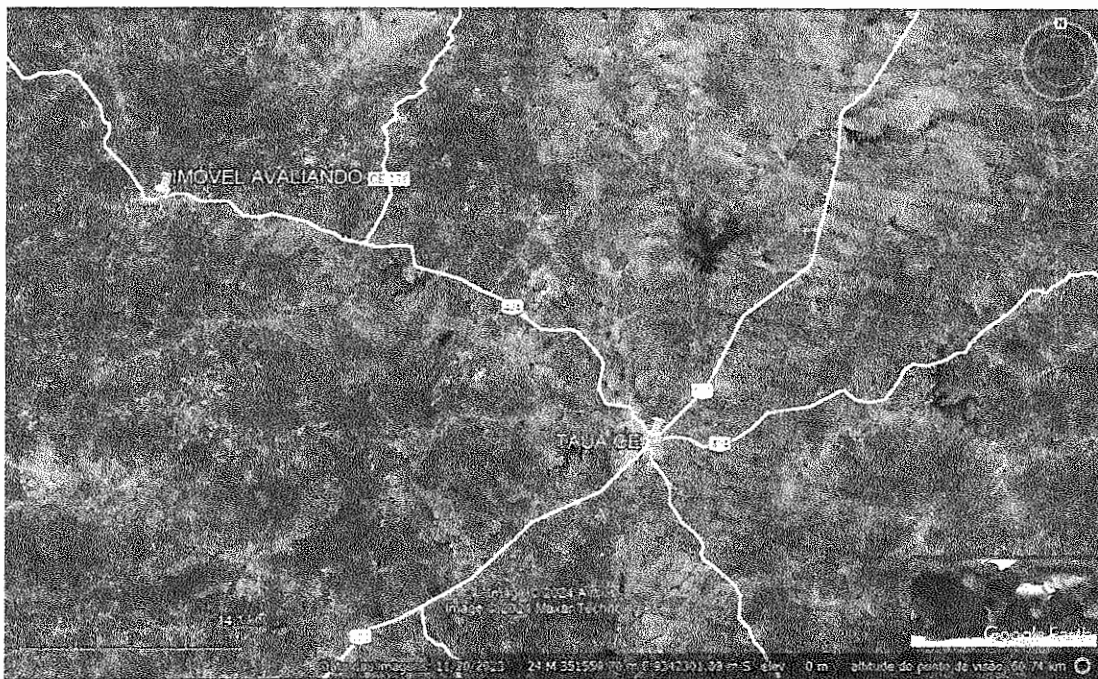
Figura 1 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS

Anexo 03 – Fotos do Imóvel Avaliando

Comissão Permanente de Licitação
 Fis. *ND*
 C.P.L. *U*

GA
 Gustavo Abreu Bombs
 Engenheiro Civil - Secretária de
 Infraestrutura, Conservação e
 Serviços Públicos
 CREA 137715/CE

Anexo 04 – Localização do Imóvel Avaliando





SOLICITAÇÃO DE DESPESA Nº 20240603004



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 : 2.035 Gestão e Manutenção da Atenção Primária de Saúde
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 Antônio Tomaz, s/nº, vila de Santa Tereza, em Tauá/CE, para Locação de 01(um) Imóvel Destinado ao Funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família) Localizado na Rua Antônio Tomaz, s/nº, vila de Santa Tereza Tauá/CE, junto à Secretaria da Saúde 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
075013	Locação de 01(um) Imóvel Destinado ao Funcionamento da Unidade Básica de Saúde d	12,0000	MÊS	720,00
	<i>Especificação: Locação de 01(um) Imóvel Destinado ao Funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família) Localizado na Rua Antônio Tomaz, s/nº, vila de Santa Tereza Tauá/CE.</i>			

Tauá, 03 de Junho de 2024

ELISANGELA VIEIRA FELIX
RESPONSÁVEL

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 Unidade Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família) Localizado na Rua Antônio Tomaz, s/nº, vila de Santa Tereza Tauá/CE, junto à Secretaria da Saúde deste Município.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Assim se faz necessário um espaço com área para realizações de atividades que ofereça conforto aos usuários da Unidade Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família), Nesse sentido, o imóvel em comento guarda todas as condições supra apresentadas, com fácil acessibilidade e instalação e funcionamento do Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família), na vila de Santa Tereza, 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 ESF (Estratégica Saúde da Família) sendo desta forma incompatíveis para o desenvolvimento dos atendimentos da unidade básica de saúde.



A estrutura deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as instalações necessárias para o desenvolvimento dos atendimentos da unidade básica de saúde, 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 ESF - SANTA TEREZA II, necessita de espaço físico para atendimentos e demonstra que o imóvel atende as finalidades da administração, vez que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento dos pacientes da atenção primária da saúde. 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 ESF – SANTA TEREZA 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 de frente 9,00 m de fundos com 34,00 m, totalizando uma área construída de 181,64 m² sendo constituído perfazendo uma área de terreno de 306,00 m², 15 cômodos são: garagem, área externa coberta que funciona como recepção, sala de estar, cinco quartos, sala de jantar, cozinha, dois banheiros, área de serviço e quintal, Funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF

(Estratégica Saúde da Família) Localizado na Rua Antônio Tomaz, s/nº, vila de Santa Tereza 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 da Unidade Básica de Saúde de Santa



porquanto **R\$ 202.026,54 (duzentos e dois mil e vinte seis reais e cinquenta e quatro centavos)**.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R\$ 1.010,13 (mil e dez reais e treze centavos), apurado em conformidade com laudo em anexo, passou por negociação com o proprietário do imóvel e foi ajustado no valor mensal R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais)

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 Rua Antônio Tomaz, s/nº, vila de Santa Tereza- Tauá/CE, matrícula 14923, de propriedade do Sr. JOSÉ COUTINHO DE LOIOLA, portador do CPF nº 315.414.703-97, 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 Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família) Localizado na Rua Antônio Tomaz, s/nº, vila de Santa Tereza.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

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

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

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

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A realização das atividades da unidade Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família) Localizado na Rua Antônio Tomaz, s/nº, vila de Santa Tereza, 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 unidade Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família) Localizado na Rua Antônio Tomaz, s/nº, vila de Santa Tereza, 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

Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família) Localizado na Rua Antônio Tomaz, s/nº, vila de Santa Tereza Tauá/CE.

6 . LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dentre as possíveis que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família) Localizado na Rua Antônio Tomaz, s/nº, vila de Santa Tereza, encontram-se:

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;
- b) Aquisição de um imóvel adequado para o Básica de Saúde de Santa Tereza II, ESF (Estratégica Saúde da Família) Localizado na Rua Antônio Tomaz, s/nº, vila de Santa Tereza.
- 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



MUNICÍPIO DE
TAUÁ

Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Tauá
Secretaria da Saúde



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, 12 julho de 2024.

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