



**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA**

<b>Órgão:</b> Secretaria da Saúde
<b>Responsável pela Demanda:</b> Elisangela Vieira Felix, Ordenadora de Despesas <b>Matrícula:</b> 022636
<b>E-mail:</b> ssmtauacecompras@gmail.com <b>Telefone:</b> (88) 9.9676.8944
<b>1. Objeto:</b> <p>Locação de 01(um) imóvel para funcionamento do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, localizado no Centro, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE.</p>
<b>2. Justificativa da necessidade da contratação</b> <p>A Secretaria da Saúde necessita de imóvel para a instalação e funcionamento do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, no bairro Centro. 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 do funcionamento do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, no bairro Centro, necessitando conter o mesmo as características que se seguem:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Características do imóvel que tem no mínimo 4,00 m de frente, no mínimo 29.00 de fundo, que tem uma área construída no mínimo 160,00 m<sup>2</sup>.</li></ul>
<b>4. PRAZO PARA PAGAMENTO</b>



MUNICÍPIO DE  
**TAUÁ**

Estado do Ceará  
**Prefeitura Municipal de Tauá**  
Secretaria da Saúde



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 11.01.10.305.1015.2.047; Fonte: 1.500.1002.00; 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.

  
Elisângela Vieira Felix

**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

Ofício nº 154.01/2024-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 130,00m<sup>2</sup>, com área construída de 120,00m<sup>2</sup>, que tenha espaço suficiente para funcionamento do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, no bairro Centro. 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUÁ – PATRIMÔNIO MUNICIPAL**

Ofício nº 100502/2024

Tauá-Ce, 02 de Maio de 2024.

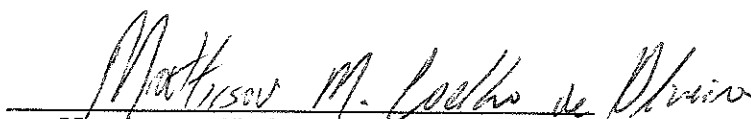
**ILMA. SENHORA ELISANGELA VIEIRA FÉLIX**  
**Ordenadora de Despesas da Sec. Saúde de Tauá**

Assunto: Resposta ao Ofício nº 154.01/2024-SMS

Cumprimentando-a cordialmente, em resposta ao ofício em epigrafe, informo à V. S.<sup>a</sup>, 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 120,00m<sup>2</sup>.

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,

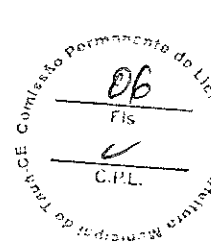
  
**Mattisson M. Coelho de Oliveira**

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



MUNICÍPIO DE  
**TAUÁ**  
Ceará

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



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Solicitante:** Secretaria de Saúde

**Proprietário:** Diego Cruz Cidrão CPF: 627.197.003-63

**Endereço:** Dondon Feitosa, 659.

**Bairro:** Centro

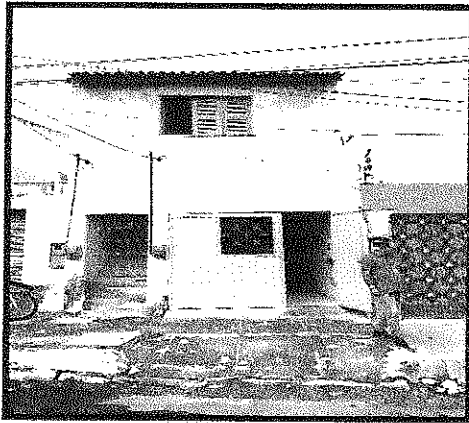
**CEP:** 63660-000

**Cidade:** Tauá

**UF:** Ceará

### IMÓVEL

Nº Cad. Imobil.	Tipo de Imóvel	Área construída	Área do terreno
4764	Imóvel Residencial	163,59 m <sup>2</sup>	130,38 m <sup>2</sup>



**Fachada**



**Localização**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 180.085,58**

### VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL

**R\$ 975,46**


### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação caracteriza-se por um imóvel residência localizado na Rua Dondon Feitosa, 659, Centro, Tauá/CE, já adaptado às necessidades da secretaria. De propriedade de Diego Cruz Cidrão, CPF: 627.197.003-63. Está cadastrado no Departamento de Gestão Tributária sob o número 4764. O imóvel possui 4,46 m de frente por 29,23 m de fundos perfazendo uma área de terreno de 130,38 m<sup>2</sup> e área construída de 163,59m<sup>2</sup>. Sendo constituído por térreo com garagem, dois quartos (salas de atendimentos), dois banheiros, copa/cozinha, área de serviço e quintal; no pavimento superior, possui dois quartos (salas de atendimentos), uma sala (espera), um banheiro, copa/cozinha.

Ademais, o imóvel tem idade aparente de 30 anos, sendo locado pelo Município de Tauá desde 2013. O imóvel está necessitando de reparos, no local observou-se que a pintura se encontra deteriorada, apresenta algumas esquadrias de madeira apresentam cupins, deslocamentos nos revestimentos de teto dos banheiros, bem como manchas de infiltração, as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias estão em perfeito funcionamento.

### OBSERVAÇÕES

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 Saúde.

### 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 residencial para o funcionamento do Anexo da Secretaria de Saúde, Setores: Escola de Saúde Pública, Vigilância Sanitária, Endemias e Zoonoses, de interesse 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 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

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 - 2018

Discriminação	Número de empregos formais					
	Município			Estado		
	Total	Masculino	Feminino	Total	Masculino	Feminino
Total das Atividades	3.897	1.674	2.223	1.443.365	798.560	644.805
Extrativa Mineral	-	-	-	2.999	2.723	276
Indústria de Transformação	285	229	56	232.501	146.558	85.943
Serviços Industriais de Utilidade Pública	11	11	-	8.556	7.099	1.457
Construção Civil	60	58	2	61.516	56.173	5.343
Comércio	650	459	191	269.979	153.633	116.346
Serviços	638	235	403	483.741	267.368	216.353
Administração Pública	2.031	662	1.369	369.758	144.443	225.315
Agricultura	22	20	2	23.315	20.543	2.772

Fonte: Ministério do Trabalho (MTE) – 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	366.494	423.395	-36.901
Extrativa Mineral	-	-	-	768	1.013	-225
Indústria de Transformação	158	51	107	67.116	78.667	-9.551
Serviços Industriais de Utilidade Pública	-	1	-1	2.318	4.388	-2.070
Construção Civil	32	34	-2	64.724	68.614	-14.090
Comércio	298	290	8	91.134	98.526	-7.392
Serviços	93	107	-14	157.950	169.179	-1.229
Administração Pública	-	1	-1	436	564	-128
Agropecuária	5	2	3	12.028	14.244	-2.216

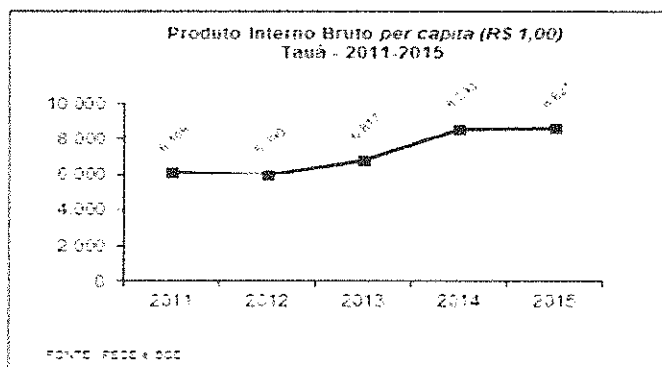
Fonte: Ministério do Trabalho - MITb - CAGED.

*Produto interno bruto*

Produto Interno Bruto - 2015

Discriminação	Município	Estado
PIB (R\$ mil)	497.434	130.620.768
PIB per capita (R\$ 1,00)	8.621	14.669
Valor Adicionado Básico		
Agropecuária	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 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	5.962	46,51	11.938	73,81	1.068.746	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	328.105	18,68	317.565	13,43

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

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

Tipos de esgotamentos sanitários	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total (1)	12.605	100,00	16.256	100,00	1.757.588	100,00	2.365.276	100,00
Rede geral ou pluvial	870	6,90	3.112	19,14	376.884	21,44	774.873	32,76
Fossa séptica	607	4,82	2.334	14,36	219.692	12,44	251.193	10,62
Outra	5.742	45,65	8.719	53,64	731.075	41,59	1.167.911	49,38
Não tinham banheiros	5.386	42,73	2.091	12,86	431.247	24,53	171.277	7,24

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

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





### Energia Elétrica e Coleta de lixo

Consumo e consumidores de energia elétrica - 2016

Classes de consumo	Consumo (mwh)	Consumidores
Total	46.004	24.422
Residencial	19.727	15.401
Industrial	706	20
Comercial	7.184	1.457
Rural	8.847	7.033
Público	8.465	678
Próprio	75	3

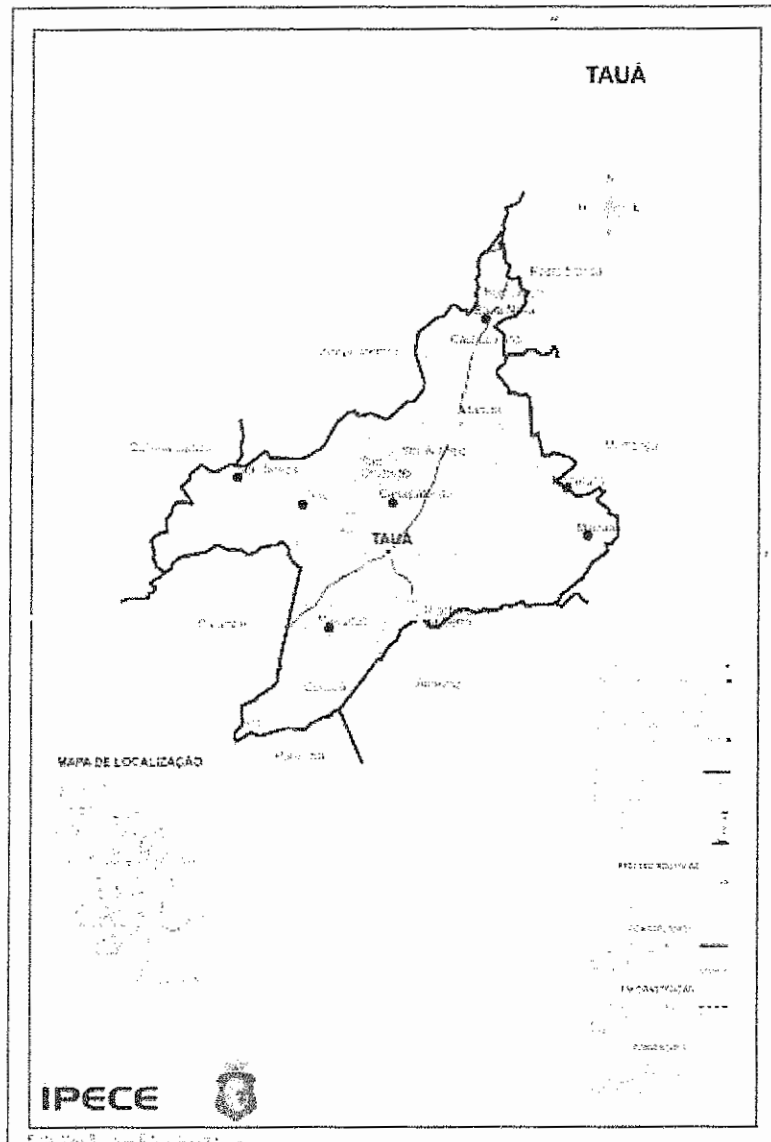
Fonte: Companhia Energética do Ceará (COELCE)


Domicílios particulares permanentes segundo energia elétrica e lixo coletado - 2000/2010

Discriminação	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total	12.605	100,00	16.256	100,00	1.757.858	100,00	2.365.276	100,00
Com energia elétrica	9.442	74,91	15.015	98,76	1.562.648	89,23	2.340.224	98,94
Com lixo coletado	4.943	39,21	10.075	61,98	1.081.790	61,54	1.781.993	75,34

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

### Localização do Município



  
 Gustavo Abreu Soares  
 Engenheiro Civil, Secretaria de  
 Infraestrutura, Conservação e  
 Serviços Públicos  
 CRFA 137715CF



## 5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação caracteriza-se por um imóvel residência localizado na Rua Dondon Feitosa, 659, Centro, Tauá/CE, já adaptado às necessidades da secretaria. De propriedade de Diego Cruz Cidrão, CPF: 627.197.003-63. Está cadastrado no Departamento de Gestão Tributária sob o número 4764. O imóvel possui 4,46 m de frente por 29,23 m de fundos perfazendo uma área de terreno de 163,59 m<sup>2</sup> e área construída de 163,59m<sup>2</sup>. Sendo constituído por térreo com garagem, dois quartos (salas de atendimentos), dois banheiros, copa/cozinha, área de serviço e quintal; no pavimento superior, possui dois quartos (salas de atendimentos), uma sala (espera), um banheiro, copa/cozinha.

Ademais, o imóvel tem idade aparente de 30 anos, sendo locado pelo Município de Tauá desde 2013. O imóvel está necessitando de reparos, no local observou-se que a pintura se encontra deteriorada, apresenta algumas esquadrias de madeira apresentam cupins, deslocamentos nos revestimentos de teto dos banheiros, bem como manchas de infiltração, as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias estão em perfeito funcionamento.

## 6. METODOLOGIA UTILIZADA

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

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

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

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

## Determinação Valor do Terreno

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

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

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

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

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

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

Onde,

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

$V_o$  = Valor de Oferta;

$V_t$  = Valor do Terreno;

$A_t$  = Área do Terreno

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

## Tratamento dos fatores

### Fator Oferta

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

Fator oferta	
<i>Característica da Consulta</i>	Fo
<i>Venda</i>	1,00
<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  $P_e \leq 0,5x P_{\min}$ , então  $C_p = 0,5^p$

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

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

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

### ***Fator Esquina***

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



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

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

### **Fator Topografia**

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

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

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

### **Fator Localização**

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

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

Onde,



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

### **Fator Serviços públicos**

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

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

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

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

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

### **Fator Conservação**

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

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

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

Onde:

- $F_{oc}$  é o fator obsolência e conservação;



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

Classe	Tipo	Área	Valor m²/m² (R)	Valor m²/m² (K)
Estrada	Asfalto	Asfalto	8	1
		Asfalto	14	1
		Asfalto	16	1
		Asfalto	18	1
		Asfalto	20	1
		Asfalto	22	1
		Asfalto	24	1
		Asfalto	26	1
		Asfalto	28	1
		Asfalto	30	1
Estrada	Cimento	Asfalto	8	1
		Asfalto	14	1
		Asfalto	16	1
		Asfalto	18	1
		Asfalto	20	1
		Asfalto	22	1
		Asfalto	24	1
		Asfalto	26	1
		Asfalto	28	1
		Asfalto	30	1
Estrada	Cimento	Asfalto	8	1
		Asfalto	14	1
		Asfalto	16	1
		Asfalto	18	1
		Asfalto	20	1
		Asfalto	22	1
		Asfalto	24	1
		Asfalto	26	1
		Asfalto	28	1
		Asfalto	30	1
Estrada	Cimento	Asfalto	8	1
		Asfalto	14	1
		Asfalto	16	1
		Asfalto	18	1
		Asfalto	20	1
		Asfalto	22	1
		Asfalto	24	1
		Asfalto	26	1
		Asfalto	28	1
		Asfalto	30	1
Estrada	Cimento	Asfalto	8	1
		Asfalto	14	1
		Asfalto	16	1
		Asfalto	18	1
		Asfalto	20	1
		Asfalto	22	1
		Asfalto	24	1
		Asfalto	26	1
		Asfalto	28	1
		Asfalto	30	1
Estrada	Cimento	Asfalto	8	1
		Asfalto	14	1
		Asfalto	16	1
		Asfalto	18	1
		Asfalto	20	1
		Asfalto	22	1
		Asfalto	24	1
		Asfalto	26	1
		Asfalto	28	1
		Asfalto	30	1
Estrada	Cimento	Asfalto	8	1
		Asfalto	14	1
		Asfalto	16	1
		Asfalto	18	1
		Asfalto	20	1
		Asfalto	22	1
		Asfalto	24	1
		Asfalto	26	1
		Asfalto	28	1
		Asfalto	30	1
Estrada	Cimento	Asfalto	8	1
		Asfalto	14	1
		Asfalto	16	1
		Asfalto	18	1
		Asfalto	20	1
		Asfalto	22	1
		Asfalto	24	1
		Asfalto	26	1
		Asfalto	28	1
		Asfalto	30	1





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	Coeficiente de Ross-Heidecke
Ótimo	1,00
Bom	0,90
Bom com defeitos	0,80
Regular	0,70
Regular com defeitos	0,60
Deficiente	0,50
Deficiente com defeitos	0,40
Péssimo	0,30
Péssimo com defeitos	0,20
Insuficiente	0,10
Insuficiente com defeitos	0,05
Abandonado	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;
- xmin é o valor crítico inferior;
- xmax é o valor crítico superior;
- S é o desvio padrão da amostra.

Tabela 4 - Critério de Chauvenet para rejeição do valor medido

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, $d_{m\acute{a}x}/S$
3	1,36
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,8
10	1,96
15	2,13
25	2,28
50	2,57
100	2,81
500	3,14
500	3,29
1000	3,46

### Determinação do Valor da Edificação

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

A equação utilizada pelo método evolutivo é:

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

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel;

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

$V_b$  = Valor da reedificação da Benfeitoria;



FC = Fator de comercialização.

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

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

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

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

Onde:

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

A = Área construída

D = Depreciação

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

Onde,

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

CUB = é o custo unitário básico;

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

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

OFe = orçamento de fundações especiais;

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

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

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

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

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

Utilizou-se o seguinte valor de **taxa de administração: 0,08**; 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 dezembro de 2023, classe projeto padrão **R1-B, R\$ 1.885,32.**

Os demais coeficientes não se aplicaram à situação.

Logo, o valor do custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção é: **C = R\$ 2.575,72.**

Área da edificação **A = 163,59 m<sup>2</sup>.**

Fator depreciação, para o imóvel com idade de 30 anos, conservação Classe F, necessitando de reparos simples e importantes, aplicando-se um fator de Ross-Heidecke = 0,456, temos o seguinte valor de depreciação **D = 0,5648.**

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\$ 237.985,66.**

#### 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	Popular	1,23	1,23 a 1,48	1,14 a 1,15	1,15 a 0	
		Médio	1,49	1,49 a 1,46	1,16 a 1,23	1,23 a 0	
		Elite	1,54	1,54 a 1,39	1,25 a 1,19	1,18 a 0	
		Super	1,52	1,52 a 1,31	1,31 a 1,19	1,10 a 0	
Média	Apartamento	Médio	1,36	1,36 a 1,24	1,24 a 1,12	1,12 a 0	
		Elite	1,35	1,35 a 1,21	1,21 a 1,07	1,07 a 0	
		Residência	1,36	1,36 a 1,24	1,21 a 1,06	1,06 a 0	
Pequena	Residência	Popular	1,17	1,17 a 1,11	1,11 a 1,06	1,06 a 0	
		Médio	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0
		Elite	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0
		Super	1,36	1,36 a 1,27	1,27 a 1,18	1,18 a 1,05	1,05 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	1,63	1,62 a 1,19	1,29 a 1,15	1,15 a 0,93	
Pequena estrutura	1,86	1,36 a 1,23	1,23 a 1,10	1,10 a 0,99	
Individual comum	1,86	1,36 a 1,27	1,27 a 1,19	1,18 a 1,05	1,05 a 0
Residência médias	1,21	1,21 a 1,15	1,15 a 1,09	1,09 a 0,93	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 1,06] (imóvel residencial popular)

Assim, com base na PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL, determinou-se os seguintes valores do terreno: R\$ 19.279,45; da edificação: R\$ 237.985,66, aplicando-se o fator de comercialização de 0,7. Temos que o valor do imóvel é:

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

$$V_i = (R\$ 19.279,45 + R\$ 237.985,66) \times 0,70$$

$$V_i = R\$ 180.085,58$$

#### 8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Para a determinação do valor de locação mensal, o mercado utiliza-se de um percentual que corresponde de 0,5% a 1% do valor líquido do imóvel. O percentual adotado foi de 0,5417% do valor do imóvel ao mês. Logo, o valor de locação anual corresponde a 6,5% do valor líquido do imóvel.

Portanto, o valor de locação mensal será:

$$V_l = 0,5417\% \times R\$ 180.085,58$$

$$V_l = R\$ 975,46$$

#### 9. CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido.

Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (geralmente adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a teoria estatística das pequenas amostras ( $n < 30$ ), temos:



$$X_{\max} = \bar{X} + t_{(n-1)} \cdot 2m \cdot \frac{S}{\sqrt{(n-1) \cdot S^2}}$$

$$X_{\min} = \bar{X} - t_{(n-1)} \cdot 2m \cdot \frac{S}{\sqrt{(n-1) \cdot S^2}}$$

Onde:

- $X_{\max}$  é o valor crítico superior;
- $X_{\min}$  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 5;
- S é o desvio padrão da amostra;
- n é o número de elementos da amostra.

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

Gr. liberdade	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
c	0,9	0,8	0,7	0,8	0,9	0,95	0,98	0,99
G1								
1	1,0000	1,3764	1,6381	1,8759	2,2011	2,7061	3,0777	3,1623
2	0,6914	0,8524	0,9785	1,1080	1,2858	1,5706	1,8856	1,9608
3	0,5774	0,7178	0,8163	0,9371	1,0591	1,2501	1,4851	1,5308
4	0,5209	0,6581	0,7455	0,8456	0,9590	1,1191	1,3277	1,3691
5	0,4779	0,6054	0,6833	0,7729	0,8773	1,0192	1,1914	1,2277
6	0,4414	0,5594	0,6276	0,7071	0,7921	0,9153	1,0593	1,0917
7	0,4114	0,5201	0,5883	0,6576	0,7327	0,8389	0,9633	0,9917
8	0,3871	0,4868	0,5550	0,6243	0,6994	0,7956	0,9100	0,9334
9	0,3676	0,4574	0,5256	0,5949	0,6699	0,7561	0,8605	0,8799
10	0,3527	0,4325	0,5007	0,5699	0,6449	0,7311	0,8255	0,8409
11	0,3414	0,4112	0,4794	0,5486	0,6236	0,7098	0,7942	0,8096
12	0,3327	0,3925	0,4607	0,5299	0,6049	0,6911	0,7755	0,7869
13	0,3259	0,3757	0,4439	0,5131	0,5881	0,6743	0,7587	0,7691
14	0,3204	0,3602	0,4284	0,4976	0,5726	0,6588	0,7432	0,7536
15	0,3159	0,3557	0,4239	0,4931	0,5681	0,6543	0,7387	0,7491
16	0,3121	0,3419	0,4101	0,4793	0,5543	0,6405	0,7249	0,7353
17	0,3089	0,3387	0,4069	0,4761	0,5511	0,6373	0,7217	0,7321
18	0,3061	0,3359	0,4041	0,4733	0,5483	0,6345	0,7189	0,7293
19	0,3039	0,3337	0,4019	0,4711	0,5461	0,6323	0,7167	0,7271
20	0,3021	0,3319	0,3999	0,4691	0,5441	0,6303	0,7149	0,7253
25	0,2981	0,3279	0,3959	0,4651	0,5399	0,6261	0,7107	0,7211
30	0,2951	0,3249	0,3929	0,4621	0,5369	0,6231	0,7077	0,7181
40	0,2911	0,3209	0,3889	0,4581	0,5329	0,6191	0,7037	0,7141
50	0,2881	0,3179	0,3859	0,4551	0,5299	0,6161	0,7007	0,7111
60	0,2859	0,3157	0,3837	0,4529	0,5277	0,6139	0,6985	0,7089
70	0,2841	0,3139	0,3819	0,4511	0,5259	0,6121	0,6967	0,7071
80	0,2827	0,3125	0,3805	0,4497	0,5245	0,6107	0,6953	0,7057
90	0,2815	0,3113	0,3793	0,4485	0,5233	0,6095	0,6941	0,7045
100	0,2806	0,3104	0,3784	0,4476	0,5224	0,6086	0,6932	0,7036



**10. ENQUADRAMENTO DO MODELO**

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

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

Tabela 6 - Grau de fundamentação para tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Características físicas e químicas	Até 100 mg/L de sólidos em suspensão	Até 100 mg/L de sólidos em suspensão	Até 100 mg/L de sólidos em suspensão
2	Características físicas e químicas	12	6	3
3	Características físicas e químicas	Até 100 mg/L de sólidos em suspensão	Até 100 mg/L de sólidos em suspensão	Até 100 mg/L de sólidos em suspensão
4	Características físicas e químicas	10 pontos	5 pontos	3 pontos

Este sistema foi desenvolvido de acordo com a norma NBR 14653-2, com o intuito de avaliar a qualidade da água e a saúde pública, considerando a importância da água para a população.

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:

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

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>).

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

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





## 12. ENCERRAMENTO

De posse de todos os cálculos realizados e dos dados disponíveis, o valor de mercado para o imóvel avaliando foi de **R\$ 180.085,58** 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\$ 975,46**.

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**



MUNICÍPIO DE  
**TAUÁ**  
PARNATIPIBA

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



### **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**

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>	<b>Relatório 5 - Composição CUB/m<sup>2</sup> (Valores em R\$/m<sup>2</sup>)</b>
	Dezembro/2003 M.Obra com Encargos Sociais

**Projetos Padrão Residenciais - Baixo**

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	902,00	984,35	959,04	693,80
Mão de Obra	652,55	715,84	673,10	582,39
Despesas Administrativas	127,53	23,91	30,51	31,63
Equipamentos	3,24	3,13	3,29	1,64
<b>Total</b>	<b>1.685,32</b>	<b>1.739,23</b>	<b>1.659,93</b>	<b>1.277,96</b>

**Projetos Padrão Residenciais - Normal**

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R15-N
Materiais	855,31	902,34	815,55	601,08
Mão de Obra	1.179,38	1.537,82	952,23	696,43
Despesas Administrativas	119,75	143,59	66,25	54,80
Equipamentos	0,29	0,04	4,40	4,19
<b>Total</b>	<b>2.179,65</b>	<b>2.683,79</b>	<b>1.858,43</b>	<b>1.757,32</b>

**Projetos Padrão Residenciais - Alto**

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	1.409,04	1.179,81	1.136,78
Mão de Obra	1.273,14	963,89	1.107,50
Despesas Administrativas	113,27	79,11	67,76
Equipamentos	0,26	4,15	6,30
<b>Total</b>	<b>2.795,67</b>	<b>2.246,96</b>	<b>2.316,34</b>

**Projetos Padrão Comerciais - Normal**

ANEXO 02 - Pesquisa de Valores

IMÓVEL 01									
Endereço	Loteamento Vale do Sabugi								
Cidade	Tauá								
Informante	José Araújo de Freitas								
Estado	CE								
Área Priv./Construída (m²)	300,00								
Área do Terreno (m²)	10,00								
Grupo	Frente do Terreno (m)								
Idade (anos)	Padrão Construtivo								
Valor (R\$)	R\$ 120,00								
Oferta/Transação	R\$ 08/07/2021								
Observação	Terreno plano, com 10 m x 30 m, localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.								
Endereço	Loteamento Vale do Sabugi								
Cidade	Tauá								
Informante	José Araújo de Freitas								
Estado	CE								
Área Priv./Construída (m²)	250,00								
Área do Terreno (m²)	10,00								
Grupo	Frente do Terreno (m)								
Idade (anos)	Padrão Construtivo								
Valor (R\$)	R\$ 140,00								
Oferta/Transação	R\$ 08/07/2021								
Observação	Terreno plano, com 10 m x 30 m, localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.								
Endereço	Rua Francisco Gonçalves Filho, Quadra 07, Lote 04								
Cidade	Tauá								
Informante	Sebastião César Régio								
Estado	CE								
Área Priv./Construída (m²)	20,00								
Área do Terreno (m²)	20,00								
Grupo	Frente do Terreno								
Idade (anos)	Padrão Construtivo								
Valor (R\$)	R\$ 200,00								
Oferta/Transação	R\$ 08/07/2021								
Observação	Terreno com declive superior a 10%, com 20 m x 30 m, localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.								
Endereço	Rua Ivan Alexandrino Louçã								
Cidade	Tauá								
Informante	Sebastião César Régio								
Estado	CE								
Área Priv./Construída (m²)	20,00								
Área do Terreno (m²)	29,20								
Grupo	Frente do Terreno								
Idade (anos)	Padrão Construtivo								
Valor (R\$)	R\$ 174,23								
Oferta/Transação	R\$ 08/07/2021								
Observação	Terreno com declive superior a 10%, com 26 m x 29,20 m, localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.								



ANEXO 02 - Pesquisa de Valores

Endereço		Loteamento/Aluguel		Bairro		Estado	
Cidade	Tauá	Tauá	José Araújo dos Freitas	José Araújo dos Freitas	CE	CE	CE
Imóvel 05							
Informante	MGF INCOVEIS	Fronte do Terreno (m)	10,00	FRONTE	10,00		
Área Priv./Construída (m²)		Padrão Construtivo		FUNDOS	25,00		
Área do Terreno (m²)	2.943,00	Intervalo					
Grupo	Terreno	Estado de Conservação					
Idade (anos)		Unitário (R\$)	R\$ 128,00				
Valor (R\$)	R\$ 377.000,00	Data Pesquisa	08/07/2021				
Oferta/Transação	Oferta	Terreno plano, com 10m x 25m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.					
Observação							
Imóvel 06							
Endereço	Rua Pedro Torquato	Bairro	José Zimino	Estado	CE		
Cidade	Tauá	Tauá	José Zimino	CE			
Informante	Takel Imóveis (88) 2134-0853	Fronte do Terreno	6,00	FRONTE	6,00		
Área Priv./Construída (m²)		Padrão Construtivo		FUNDOS	25,00		
Área do Terreno (m²)	1.920,00	Intervalo					
Grupo	Terreno	Estado de Conservação					
Idade (anos)		Unitário	R\$ 248,67				
Valor (R\$)	R\$ 377.000,00	Data Pesquisa	10/07/2021				
Oferta/Transação	Oferta	Terreno com declividade superior a 10%, com 6,00m x 25,00m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.					
Observação							
Imóvel 07							
Endereço	Loteamento Caniviver	Bairro	Adjacir Cláudio	Estado	CE		
Cidade	Tauá	Tauá	Adjacir Cláudio	CE			
Informante	Takel Imóveis (88) 2134-0853	Fronte do Terreno	8,00	FRONTE	8,00		
Área Priv./Construída (m²)		Padrão Construtivo		FUNDOS	25,00		
Área do Terreno (m²)	2.000,00	Intervalo					
Grupo	Terreno	Estado de Conservação					
Idade (anos)		Unitário	R\$ 175,00				
Valor (R\$)	R\$ 25.000,00	Data Pesquisa					
Oferta/Transação	Oferta	Terreno plano, com 8,00m x 25,00m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.					
Observação							
Imóvel 08							
Endereço	Loteamento Caniviver	Bairro	Adjacir Cláudio	Estado	CE		
Cidade	Tauá	Tauá	Adjacir Cláudio	CE			
Informante	Takel Imóveis (88) 2134-0853	Fronte do Terreno	10,00	FRONTE	10,00		
Área Priv./Construída (m²)		Padrão Construtivo		FUNDOS	25,00		
Área do Terreno (m²)	2.500,00	Intervalo					
Grupo	Terreno	Estado de Conservação					
Idade (anos)		Unitário	R\$ 140,00				
Valor (R\$)	R\$ 35.000,00	Data Pesquisa					
Oferta/Transação	Oferta	Terreno plano, com 8,00m x 25,00m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.					
Observação							





### Anexo 03 - Croqui de Localização das Pesquisas



Figura 1 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





Anexo 05 – Checklist de Vistoria de Imóvel

**CHECKLIST DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO**

**Informações do Imóvel**

**Endereço:** Rua Dondon Feitosa, 659, Centro

**Tipo do Imóvel:** Residência Unifamiliar – Padrão Normal e Ponto Comercial no Térreo.

**Dados da Vistoria:** Vistoria Realizada no dia 22 de dezembro de 2023.

**Nome do Proprietário:** Diego Cruz Cidrão.

**Nome do Locador:** Secretaria Municipal de Saúde.

Item	Descrição	Situação (1-5)
<i>Fachada</i>	Estado da pintura	2
	Revestimento	2
<i>Portão</i>	Funcionamento	4
	Conservação	3
<i>Jardim/Quintal</i>	Estado do Gramado/plantas	NÃO SE APLICA
	Limpeza e organização	3
<i>Garagem</i>	Funcionamento do portão	4
	Estado do piso	4

**Sala de estar**

Item	Descrição	Situação (1-5)
<i>Piso</i>	Conservação	4
<i>Paredes</i>	Pintura	2
	Rachaduras/defeitos	APRESENTA
<i>Teto</i>	Pintura	2
	Manchas/infiltrações	APRESENTA
<i>Janelas e Portas</i>	Funcionamento	4
	Conservação	3
<i>Iluminação</i>	Estado das luzes e interruptores	3

**Cozinha**

Item	Descrição	Situação (1-5)
<i>Piso</i>	Conservação	1
<i>Paredes</i>	Estado dos azulejos	NÃO SE APLICA
	Pintura	2
<i>Teto</i>	Pintura	3
	Manchas/infiltrações	APRESENTA
<i>Armários</i>	Conservação	3



Item	Descrição	Situação (1-5)
	Funcionamento das portas	3
<i>Pia e Torneira</i>	Funcionamento	3
	Estado de conservação	3
<i>Eletrodomésticos (se aplicável)</i>	Estado de funcionamento	4

### Banheiros

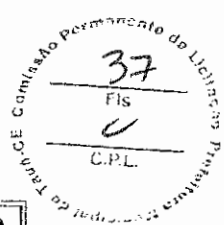
Item	Descrição	Situação (1-5)
<i>Piso</i>	Conservação	3
<i>Paredes</i>	Estado dos azulejos	3
	Pintura	3
<i>Teto</i>	Pintura	2
	Manchas/infiltrações	APRESENTA
<i>Sanitário</i>	Funcionamento	3
	Estado de conservação	3
<i>Pia e Torneira</i>	Funcionamento	3
	Estado de conservação	2
<i>Chuveiro</i>	Funcionamento	3
	Estado de conservação	2
<i>Caixa</i>	Conservação das portas	3

### Quartos

Item	Descrição	Situação (1-5)
<i>Piso</i>	Conservação	2
<i>Paredes</i>	Pintura	3
	Rachaduras/defeitos	APRESENTA
<i>Teto</i>	Pintura	2
	Manchas/infiltrações	APRESENTA
<i>Janelas e Portas</i>	Funcionamento	3
	Conservação	3
<i>Armários</i>	Conservação	2
	Funcionamento das portas	3
<i>Iluminação</i>	Estado das luzes e interruptores	3

### Área de Serviço

Item	Descrição	Situação (1-5)
<i>Piso</i>	Conservação	2
<i>Paredes</i>	Pintura	2
<i>Teto</i>	Pintura	2



Item	Descrição	Situação (1-5)
	Manchas/infiltrações	APRESENTA
Tanque	Funcionamento	2
	Estado de conservação	2
Maquinário (se aplicável)	Estado de funcionamento	2

### Considerações Gerais

Item	Descrição	Situação (1-5)
Instalações Elétricas	Quadro de luz	3
	Fiação	2
Instalações Hidráulicas	Encanamentos	1
Pintura Geral	Interno	2
	Externo	3
Limpeza geral	Estado de limpeza no momento da vistoria	3

### Legenda:

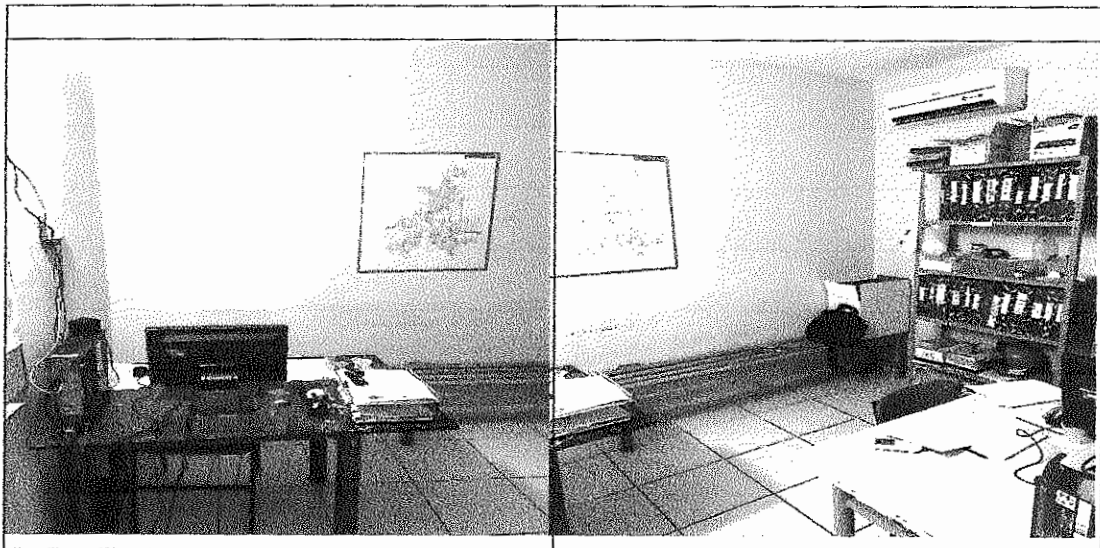
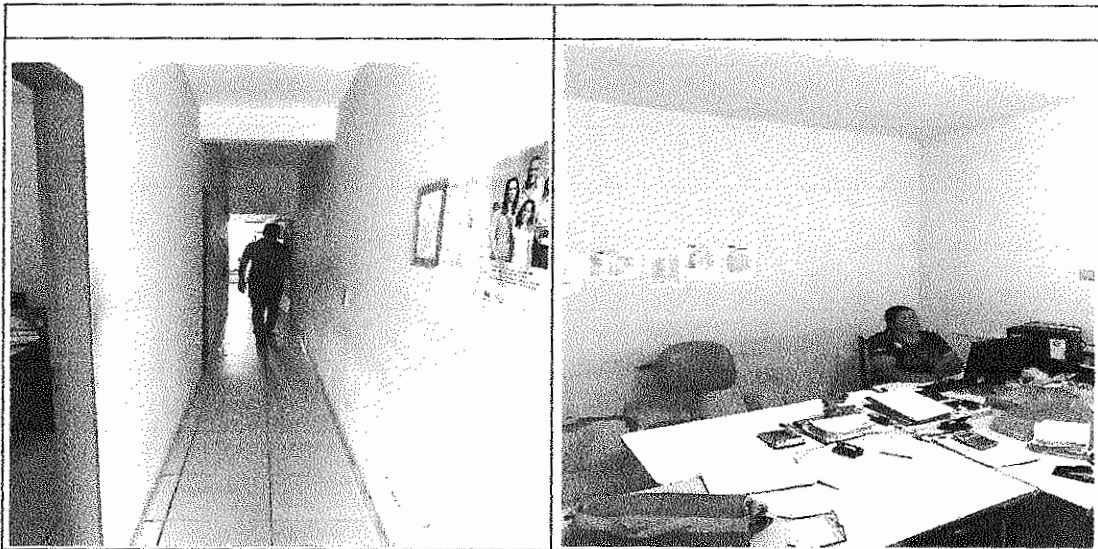
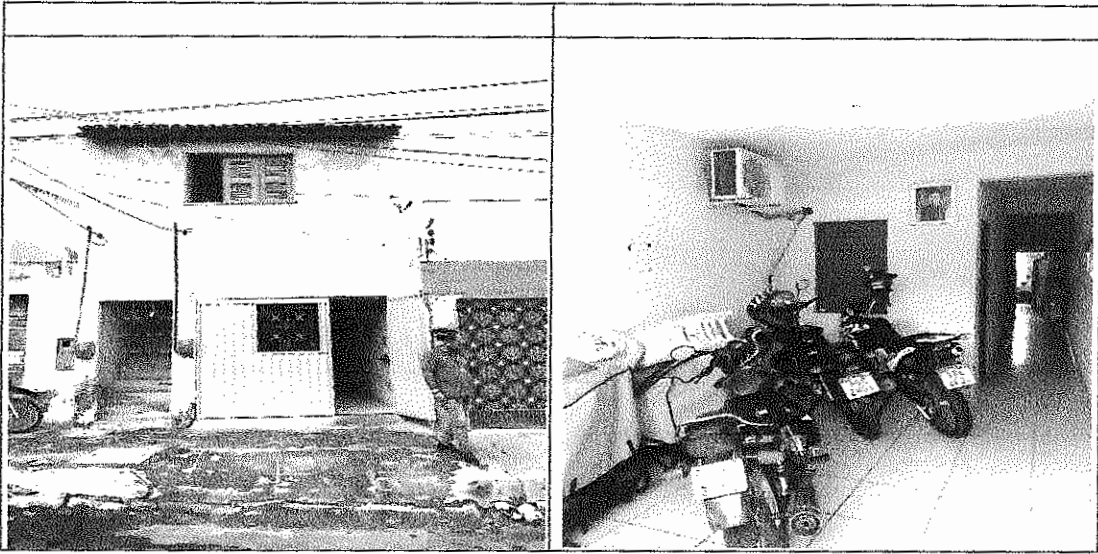
- 1: Muito Ruim
- 2: Ruim
- 3: Normal
- 4: Bom
- 5: Ótimo

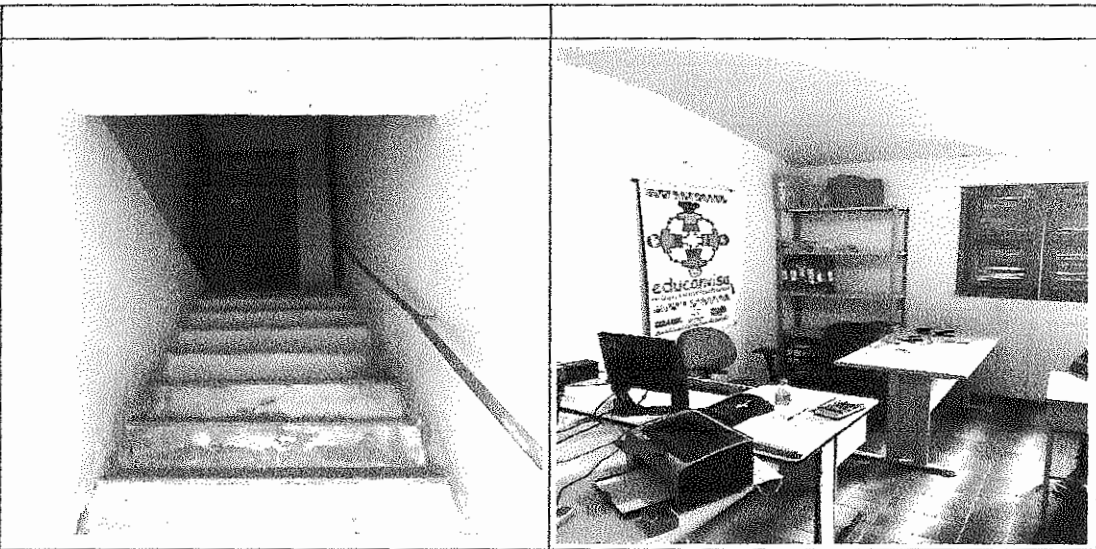
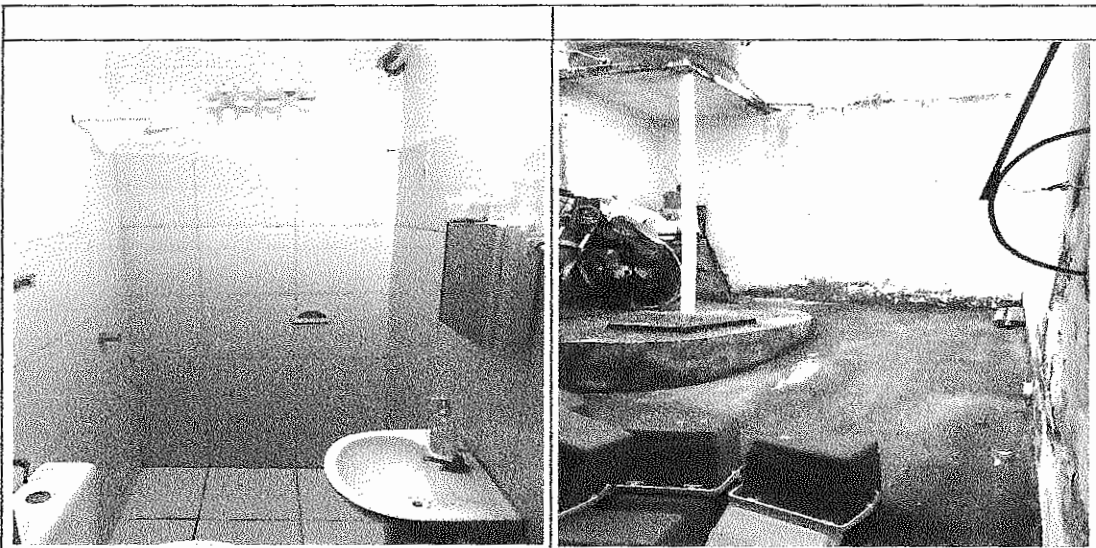
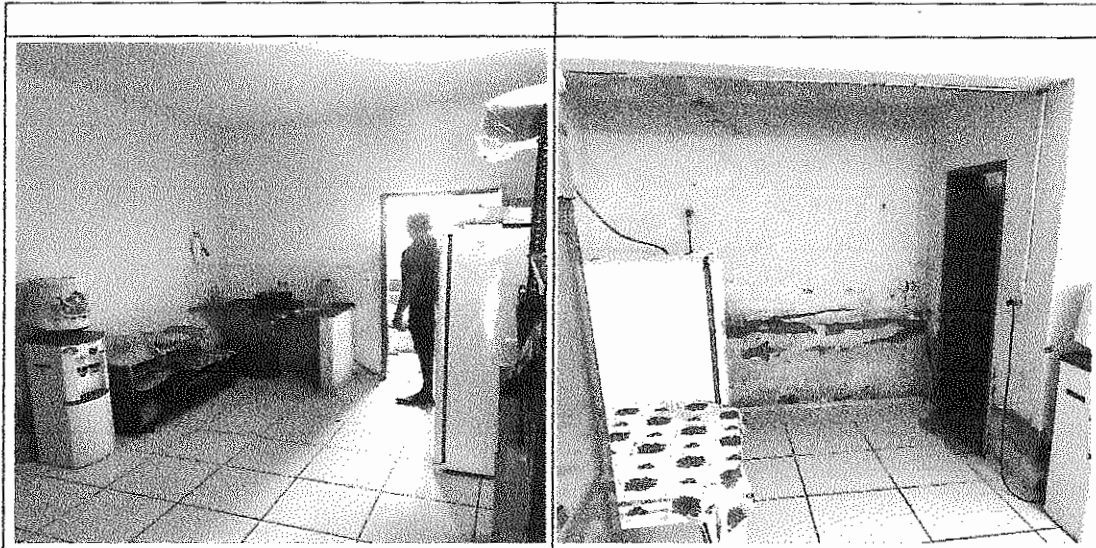
### Observações Adicionais

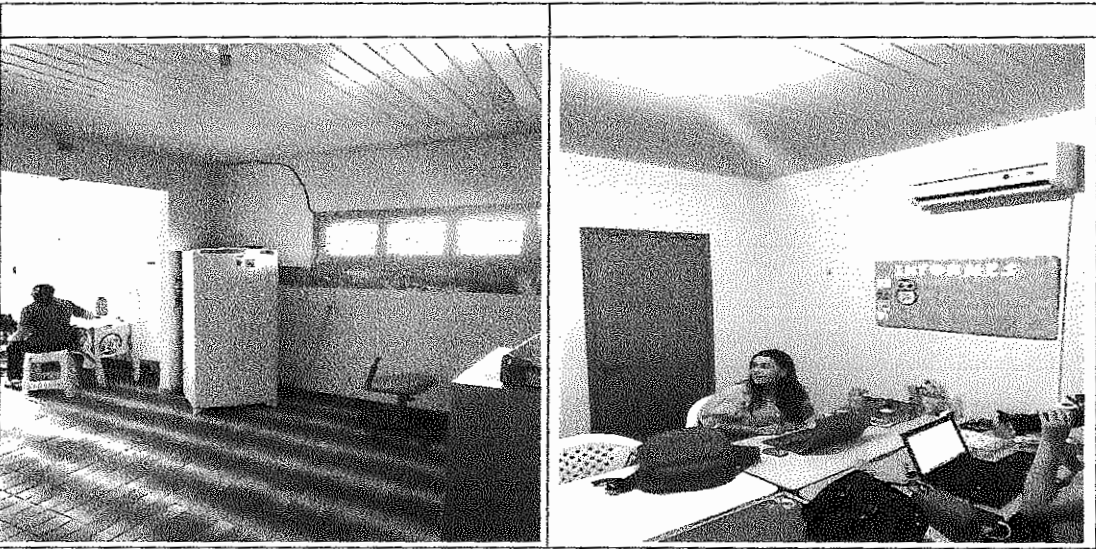
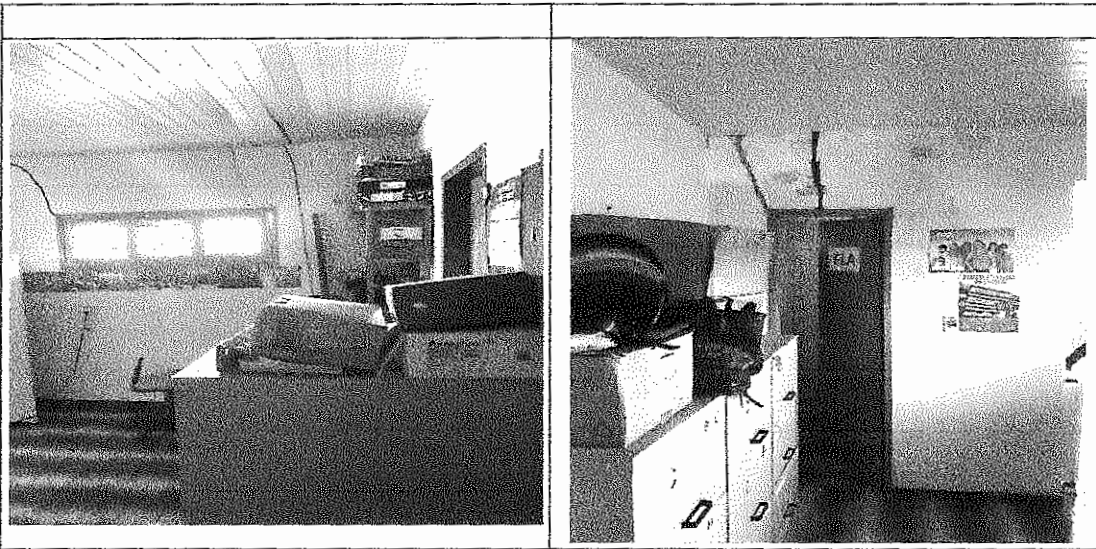
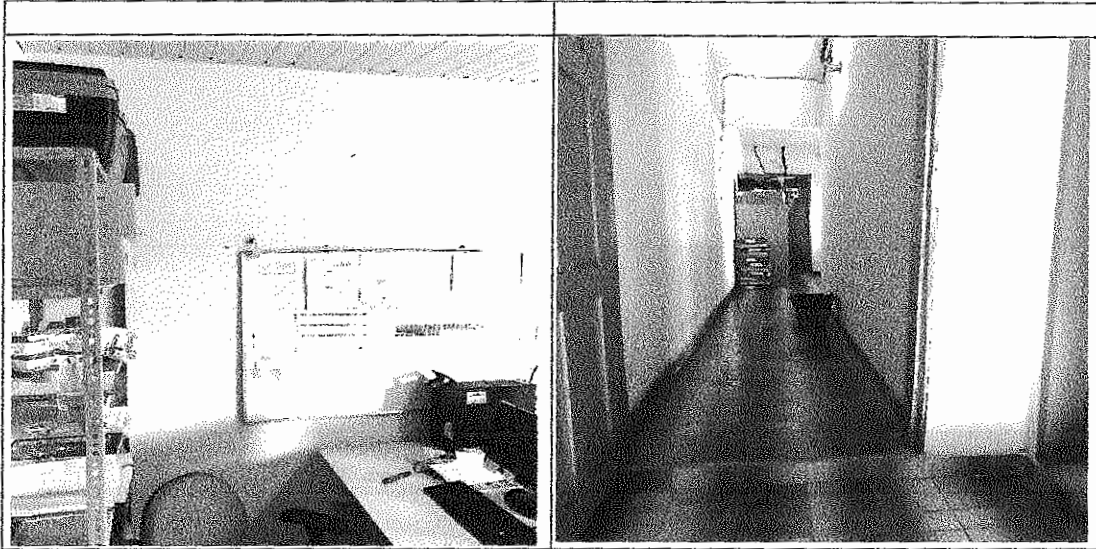
**Gustavo Abreu Soares**

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

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**













Anexo 07 – Boletim de Cadastro Imobiliário

**MUNICÍPIO DE TAUÁ**  
**CADASTRO TÉCNICO IMOBILIÁRIO**  
**BOLETIM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

Data: 24/05/24 Página: 1

**DADOS CARTOGRÁFICOS**

Cód. Imóvel	Loc. Cartográfica	Distrito	Sector	Quilômetro	Lote	Uso	Situação	Matrícula
05.01.026.0294.0000	05.01.026.0294.0000	05	1	000	000	0000	Ativo	Prodió
Legradouro Tipo	Nome Legradouro	Número	Matrícula Anterior	CEP	Complemento			
11 RUA	DOMCON FEITOSA	000		00000000				
Bairro	Nome do Bairro	Segmento	Seção	Insc. Arrend	Complemento Arrend	Data Cadastro	Data de Construção	
0	0	0	0	0	0	0	0	

**REFERÊNCIA DO LOTEAMENTO/CONDÔMÍNIO**

Loteamento	Quadra	Lote					
0	0	0					
Consórcio Edifício	Bloco	Ap/ Sala/Loja					
0							
Testada 2	Legradouro 2	Segmento 2	Seção 2	Testada 3	Legradouro 3	Segmento 3	Seção 3
0,00	0	0	0	0,00	0	0	0
Testada 4	Legradouro 4	Segmento 4	Seção 4				
0,00	0	0	0				

**INFORMAÇÕES SOBRE O PROPRIETÁRIO OU DETENTOR DO IMÓVEL**

Nome do Proprietário ou detentor: DIEGO CRUZ CIDEAD

Inscrição do Contribuinte: 11467

CPF/CNPJ: 62719700363

Endereço do Contribuinte: AV. BETRA MAR

Número: 1000

Cep: 60163100

Complemento:

Bairro: MEIRELES

Cidade: FORTALEZA

UF: CE

Email:

Telefone:

Tipo Entrega Imóvel:

**MEDIDAS DO IMÓVEL**

No. Frontal	No. Unit. Lote	Testada Principal	Prof. de Lote	Área da Edificação	Área do Terreno M2	Área Total de Edificação
1	1	4,46	29,23	163,59	130,38	163,59
Área do Empreendimento	Área Comum não Edificada	Fração Área Comum não Edificada				
0,00	0,00	0,00				

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Qtd. Cozinha	Qtd. Quartos	Qtd. Salas	Qtd. WC	Coordenada X	Coordenada Y	Lote GIS
0	0	0	0			0
Matrícula	Cartório					

**ATRIBUTOS DO TERRENO E DA EDIFICAÇÃO**

**INFORMAÇÕES GER. S/O TER**

01 NATUREZA	02 PREDIAL	02 PATRIMÔNIO	01 PARTICULAR	03 POS. FISCAL	01 TRIBUTAVEL
04 SIT. PATRIMÔNIO	01 PROPRIO	05 ADEQ. OCUPAÇÃO	01 FIRME	06 SITUAÇÃO	01 NORMAL
07 TOP. LOTE	02 ACLIVE	08 BENEFITÓRIA	03 PASSEIO	09 PASS. PEDESTRE	10 CIM FIO/IC PAV
10 OCUP. LOTE	05 EDIFICADO	11 ARV. PASSEIO	00		

**INFORMAÇÕES SOBRE A EDI**

01 TIPO DE EDIFIC	02 RES. HOR. C/COME	02 SITUAÇÃO	02 ALINHADA	03 TIPO	03 CONJ. 2 LADO
04 ATRIB. ESPECIAIS	00	05 ACAB. EXTERNO	03 PINT. LATEX	06 TER. IMPERMEAB	02 NÃO
07 SANITARIO	02 FOSA/SUMID	08 ABAST. D'AGUA	09 REDE	09 RESERV. D'AGUA	02 ELEVADO
10 ESTRUTURA	01 CONCRETO	11 COBERTURA	02 CERAMICA	12 CLAS. ARQUIT.	02 CASA
13 ACAB. INTERNO	03 PINT. LATEX	14 INST. ELÉTRICA	02 EMBUIDA	15 INST. SANITARIA	02 INTERNA
16 UTILIZAÇÃO	02 ALUGADO	17 PISO	03 CIMENTO	18 FORRO	01 SEM
19 ESQUADRIA	05 MISTA	20 CONSERVAÇÃO	02 REGULAR		



SOLICITAÇÃO DE DESPESA Nº 20240603005



Estado do Ceará

Pag.: 1

Governo Municipal de Tauá  
Secretaria da Saúde

ÓRGÃO : 11 Fundo Municipal de Saúde

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA : 01 Fundo Municipal de Saúde

PROJETO / ATIVIDADE : 2.047 Promocao e Manutenção da Vigilancia em Saude

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 : 1500100200 Receita de Imposto e Trans. - Saúde

Submetemos à apreciação de Vossa Senhoria a relação do(s) item(ns) abaixo discriminado(s) necessário(s) a Locação de 01(um) imóvel para funcionamento do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, localizado na Rua Dondon Feitosa, nº 659 - Centro, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde 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
075012	Locação de 01(um) imóvel para funcionamento do Anexo da Secretaria da Saúde, set <i>Especificação: Locação de 01(um) imóvel para funcionamento do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, localizado na Rua Dondon Feitosa, nº 659 - Centro, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE.</i>	12,0000	MÊS	700,00

Tauá, 03 de Junho de 2024

ELISÂNGELA VIEIRA FELIX  
RESPONSÁVEL



**SOLICITAÇÃO DE DESPESA**

Tauá-CE, 03 de junho 2024.

DA: Secretaria da Saúde

PARA: Setor de Compras do Município de Tauá.

Solicitamos a cotação de preços para a Locação de 01(um) imóvel para funcionamento do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, localizado na Rua Dondon Feitosa, nº 659 - Centro, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE. Abaixo seguem as especificações para obtenção de pesquisas de preços, para realização de procedimento administrativo como forma de suprir a demanda abaixo indicada

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UND	QTDE	V. UNIT.	V. GLOBAL
01	Locação de 01(um) imóvel para funcionamento do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, localizado na Rua Dondon Feitosa, nº 659 - Centro, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE.	Mês	12	700,00	700,00
<b>VALOR GLOBAL</b>					<b>8.400,00</b>

**FINALIDADE**

A Secretaria da Saúde necessita de imóvel para a instalação para funcionamento do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, localizado na Rua Dondon Feitosa, nº 659 - Centro, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de 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 mostram necessários.

**Informações Orçamentárias e Financeiras:**

**Dotação Orçamentária:** 11.01.10.305.1015.2.047 – Promoção e Manutenção da Vigilância em Saúde. Me

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

**Fonte de Recursos:** 1.500.1002.00

Atenciosamente,

**Ordenador de Despesas da Secretaria da Saúde**



## 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 para funcionamento do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, localizado na Rua Dondon Feitosa, nº 659 - Centro, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE.

### 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Assim se faz necessário um espaço com área para realizações de atividades que ofereça conforto aos usuários do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses.

Nesse sentido, o imóvel em comento guarda todas as condições supra apresentadas, além de que está localizado na área central do município, com fácil acessibilidade e instalação e funcionamento do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, no bairro Centro, 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 extremante favoráveis para o atendimento aos usuários que procura atendimentos dos setores acima citados, 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 Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses

A estrutura deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as instalações necessárias para o desenvolvimento das atividades do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, 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, Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, necessita de espaço físico para suas atividades e demonstra que o imóvel atende as finalidades da administração, vez que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento dos usuários que procura os setores, Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses 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 Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses.

#### **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, 16 cômodos, totalizando uma área construída de 231,99 m<sup>2</sup> sendo constituído, por térreo com garagem coberta, 2 quartos (salas de atendimentos),

dois banheiros, copa/cozinha, área de serviço e quintal; no pavimento superior, possui dois quartos (sala de atendimentos) uma sala (espera), um banheiro, copa cozinha, localização do imóvel na Rua Dondon Feitosa, nº 659, Bairro Centro – Tauá – Ceará.

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 do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses

## 6 . LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dentre as possíveis que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, encontram-se:

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;
- b) Aquisição de um imóvel adequado para o funcionamento do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses.
- 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 **RS 180.085,58 (cento e oitenta mil, oitenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos)**.



## 7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R\$ 975,46 (novecentos e setenta e cinco reais e quarenta e seis centavos), apurado em conformidade com laudo em anexo, o valor foi ajustado após negociação com o proprietário do imóvel no valor mensal R\$ 700,00 (setecentos 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 Dondon Feitosa, nº 659, bairro Centro, Tauá/CE, matrícula 4764, de propriedade do Sr. Diego Cruz Cidrão, portador do CPF nº 627.197.003-63, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados no laudo anexo.

## **9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO**

O parcelamento da solução é a regra devendo a licitação ser realizada por item, sempre que o objeto for divisível, desde que se verifique não haver prejuízo para o conjunto da solução ou perda de economia de escala, visando propiciar a ampla participação de licitantes, que embora não disponham de capacidade para execução da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas.

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

## **10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para



atender às necessidades básicas de funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Droga - CAPS AD, no bairro Sebastião César Rêgo.

### **11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

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

### **12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

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

### **13. IMPACTOS AMBIENTAIS**

A realização das atividades do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, localizado no Centro, no imóvel locado, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

A eventual adequação do imóvel, para atendimento do Anexo da Secretaria da Saúde, setores Vigilância sanitária, Endemias e Zoonoses, localizado no Centro, 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, 10 de julho de 2024.

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