

**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA**

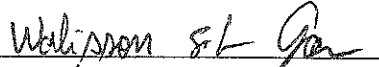
<b>Órgão:</b> Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer
<b>Responsável pela Demanda:</b> Walisson Silva Gomes, Ordenador de Despesas <b>Matrícula:</b> 22635
<b>E-mail:</b> secult_sejuvmt@hotmail.com
<b>1. Objeto:</b>  Imóvel destinado ao funcionamento do Centro Cultural de Tauá, junto à Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer do município de Tauá - CE.
<b>2. Justificativa da necessidade da contratação</b>  A Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer, necessita de imóvel para a instalação e funcionamento do Centro Cultural de Tauá. 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.
<b>3. Descrições e quantidades</b>  O objeto se caracteriza na locação de 01 (um) imóvel para instalação do Centro Cultural de Tauá, necessitando conter o mesmo as características que se seguem: imóvel que possua no mínimo uma área de terreno de 550 m <sup>2</sup> , com área construída de 200,00m <sup>2</sup> , que tenha espaço suficiente para funcionamento do <b>Centro Cultural de Tauá</b> , localizado nas imediações do Centro do município de Tauá - CE.
<b>4. PRAZO PARA PAGAMENTO</b>  O <b>MUNICÍPIO</b> pagará ao <b>LOCADOR</b> 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.
<b>5. DOS RECURSOS E DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.</b>  As despesas em questão serão custeadas pela Dotação Orçamentária nº 0501 13 122 1007 2.013; Fonte: 1500; Elemento de Despesas nº 3.3.90.36.00.
<b>6. Observações gerais</b>  Unidade e servidor responsável para esclarecimentos: Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer, através do Ordenador de Despesas, Sr.



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

Walisson Silva Gomes, mediante os meios de comunicação constantes no preâmbulo do presente documento.

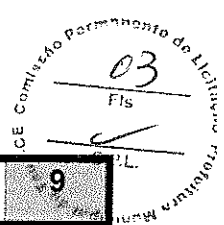
Tauá - CE, 22 de julho de 2024.



Walisson Silva Gomes

Ordenador de Despesas da Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer

Matrícula: 22635



8) **DECRETO Nº 0701007/2021.**

Designa e delega poderes para ordenação de despesas da Secretaria de Gestão Organizativa e de Pessoas 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 ordenadora de despesas da **SECRETARIA DE GESTÃO ORGANIZATIVA E DE PESSOAS**, a servidora pública **ANTONIA RAMONA CARACAS DE FREITAS**, ocupante do cargo de provimento em comissão de **GESTOR DE RECURSOS FINANCEIROS, SIMBOLOGIA GOFT-1, CPF nº 016.827.283-07**, integrante da estrutura organizacional do Poder Executivo de Tauá, junto à Secretaria de Orçamento e Finanças.

**Art. 2º. DELEGA** poderes para a servidora designada como ordenadora 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 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. 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**

9) **DECRETO Nº 0701008/2021.**

Delega poderes para ordenador de despesas da Secretaria da Cultura, Turismo e Lazer 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** ao **WALISSON SILVA GOMES**, servidor público, ocupante do cargo de provimento em comissão de **GESTOR DE RECURSOS FINANCEIROS, SIMBOLOGIA GOFT-1, CPF nº 037.071.013-47**, integrante da estrutura organizacional do Poder Executivo de Tauá, junto à Secretaria da Cultura, Turismo e Lazer, poderes para, a partir da data deste Decreto, exercer as funções de ordenador de despesas, no âmbito da **SECRETARIA DA CULTURA, TURISMO E LAZER** 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 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. 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**



**SOLICITAÇÃO DE DESPESA Nº 20240805010**

Estado do Ceará

Governo Municipal de Tauá

Secretaria da Cultura, Turismo e Lazer

Pag.: 1

**ÓRGÃO :** 05 Secretaria da Cultura, Turismo e Lazer

**UNIDADE ORÇAMENTÁRIA :** 01 Secretaria da Cultura, Turismo e Lazer

**PROJETO / ATIVIDADE :** 2.013 Promoção e Funcionamento da Cultura Local e Cult

**CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA :** 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física

**SUBELEMENTO :** 3.3.90.36.15 Locação de Imóveis

**FONTE DE RECURSO :** 1500000000 Recursos não vinculados de impostos

Submetemos à apreciação de Vossa Senhoria a relação do(s) item(ns) abaixo discriminado(s) necessário(s) a LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO CULTURAL DE TAUÁ, LOCALIZADO NA RUA DONDON FEITOSA, 450, BAIRRO CENTRO, TAUÁ-CE, JUNTO A SECRETARIA DE CULTURA, TURISMO E LAZER 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
075361	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO CULTURAL DE TAUÁ <i>Especificação: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO CULTURAL DE TAUÁ, LOCALIZADO NA RUA DONDON FEITOSA, 450, BAIRRO CENTRO, TAUÁ-CE, JUNTO A SECRETARIA DE CULTURA, TURISMO E LAZER DO MUNICÍPIO DE TAUÁ-CE.</i>	12,0000	MÊS	3.868,85

Tauá, 05 de Agosto de 2024

  
WALISSON SILVA GOMES  
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 do Centro Cultural de Tauá, localizado na rua Dondon Feitosa, nº 450, bairro Centro, Tauá - CE, junto à Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer do município de Tauá - CE.

### 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer necessita de imóvel para a instalação e funcionamento do Centro Cultural de Tauá, uma vez que a Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer necessita de imóvel, com o objetivo de criar um espaço dedicado ao desenvolvimento cultural e artístico do município. Este Centro Cultural será um ponto de convergência para diversas manifestações culturais e artísticas, oferecendo à comunidade um local adequado para a realização de eventos, exposições, e atividades formativas.

O espaço será fundamental para o ensino de música, abrigando aulas de diversos instrumentos, práticas de conjunto, e ensaios de canto, tanto para corais como para grupos vocais. Além disso, o Centro proporcionará oficinas e workshops voltados para a iniciação musical, teoria, e apreciação de diferentes estilos musicais. Serão oferecidas também atividades que incentivem a formação de novos talentos e o desenvolvimento técnico de músicos já iniciados.

O imóvel precisa estar localizado em uma área acessível para a população, com infraestrutura adequada para comportar salas de aula, para ensaios e apresentações, e espaços para convivência e socialização. A instalação do Centro Cultural de Tauá será um marco no fomento à cultura local, contribuindo para o enriquecimento cultural da comunidade e oferecendo oportunidades para todas as faixas etárias.

A estrutura deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as instalações necessárias para o desenvolvimento das atividades do Centro Cultural de Tauá, e, em consulta às propriedades deste ente municipal, não foi identificado qualquer imóvel vago e apto a essa finalidade, seguindo anexo o competente **Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis**.

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

#### 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:

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:

O imóvel possui 21,20 m de frente por 26,20 m de fundos perfazendo uma área de terreno de 555,46 m<sup>2</sup> sendo a área construída de 248,00 m<sup>2</sup>. O imóvel contém 01 salão para eventos, 02 quartos (01 no pavimento superior e 01 no térreo, 02 banheiros, 01 hall de entrada, 01 dispensa, e ampla área externa

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 de Cultura, Turismo e Lazer, destinado ao funcionamento do Centro Cultural de Tauá.

## 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dentre as possíveis que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado ao funcionamento do Centro Cultural de Tauá, encontram-se:

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;
- b) Aquisição de um imóvel adequado para o funcionamento do Centro Cultural de Tauá.
- c) Disponibilidade de imóvel do Município adequado para o uso disposto;
- d) Construção de um novo imóvel para a referida destinação.

A alternativa “c” não se faz viável, porquanto, conforme certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, documento que compõe os presentes autos, anexo a este estudo.

A alternativa “d” não representa a solução mais adequada porquanto tratamos de necessidade imediata que não pode aguardar o tempo necessário para construção de imóvel adaptado. Ademais, o município não dispõe de terrenos com características de localização e tamanho que atendam ao propósito em tela.

Assim, para compra ou locação de um imóvel, fora realizada busca que culminou na identificação de que apenas um imóvel disponível para locação atenderia de forma adequado à finalidade, sendo ele devidamente discriminado em laudo que segue anexo. O mesmo não se encontra à venda, o que inviabiliza a alternativa “b”, que igualmente fica obstada em face de não haver sido encontrado outro imóvel adequado e à venda. Ademais, seria inviável investimento correspondente ao valor integral do imóvel neste momento porquanto R\$ 644.808,58 (seiscentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e oito reais e cinquenta e oito centavos).

## 7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal estimado da contratação é de R\$ 3.868,85 (três mil, oitocentos e sessenta e oito reais e oitenta e cinco centavos), apurado em conformidade com laudo em anexo.

## 8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária no presente caso é a locação do imóvel devidamente identificado no laudo em anexo, porquanto o mesmo é compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área, estrutura, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

Em face do exposto, cumpre observar que a Lei 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 450, bairro Centro, Tauá - CE, matrícula 456, de propriedade de Francisca Alves Sousa Castelo, 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 Cultural de Tauá.

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

Não foram necessárias a realização de mudanças no bem imóvel, ante encontrar-se em perfeito estado de conservação, garantindo segurança e conforto aos usuários, conforme laudo em anexo.

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

Não se vislumbra a necessidade de contratações correlatas voltadas à adaptação do imóvel, posto que está em pleno funcionamento para a unidade pública à qual se destina.

#### **13. IMPACTOS AMBIENTAIS**

A realização das atividades do Centro Cultural de Tauá no imóvel locado, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades do Centro Cultural de Tauá, 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, 05 de agosto de 2024.

  
Walisson Silva Gomes

**Ordenador de Despesas da Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer**  
**Matrícula: 22635**



MUNICÍPIO DE  
**TAUÁ**

Estado do Ceará  
Prefeitura Municipal de Tauá  
Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer



Ofício nº 23.07.001/2024 – ORD - SECULT

Tauá - CE, 23 de julho de 2024

**Senhor KILBERTY LIMA GABRIEL**

**Diretor do Departamento de Gestão Administrativo 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 550 m<sup>2</sup>, com área construída de 200,00m<sup>2</sup>, que tenha espaço suficiente para funcionamento do Centro Cultural de Tauá, localizado nas imediações do Centro do município de 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:

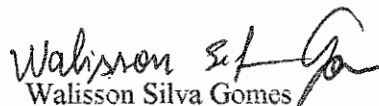
V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 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,

  
Walisson Silva Gomes

Ordenador de Despesas da Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer

Recebido!  
24/07/24

\*FC Killerty Lima gabriel

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUÁ – PATRIMÔNIO MUNICIPAL**

Ofício nº 23.07.001/2024

Tauá-Ce, 25 de Julho de 2024.

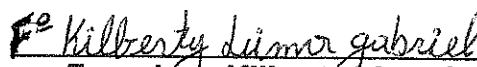
Para o senhor Ordenador:  
**Walisson Silva Gomes**

Assunto: Resposta ao Ofício nº 23.07.001/2024

Cumprimentando-a cordialmente, em resposta ao ofício em epígrafe, 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 que possua no mínimo uma área de terreno de 500m<sup>2</sup> com área construída de 200,00m<sup>2</sup>, com espaço suficiente para funcionamento do Centro de Cultura De Tauá.

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,

  
**Francisco Kilberty Lima Gabriel**  
Dir. de Dep. de Gestão Adm. em Material e Patrimônio

Memorando nº 25.07.001/2024 – ORD – SECULT

Tauá - CE, 25 de julho de 2024

**ORIGEM:** Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer do município de Tauá - CE

**DESTINO:** Secretaria de Infraestrutura, Conservação e Serviços Públicos do município de Tauá - CE

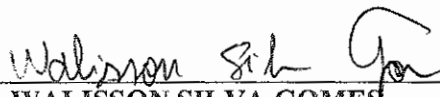
**ASSUNTO:** Requer avaliação de imóvel

Senhor Secretário,

O Senhor WALISSON SILVA GOMES, Ordenador de Despesas da Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer do Município de Tauá - CE, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas, requer que seja realizada vistoria, para posterior emissão de laudo de avaliação de aluguel, no imóvel situado à Rua Dondon Feitosa, nº450, bairro Centro, Tauá - CE, de propriedade do(a) FRANCISCA ALVES SOUSA CASTELO, inscrito (a) no CPF 845.627.493-34, conforme documentações encaminhadas em anexo, visando a locação de imóvel, para funcionamento da Centro Cultural de Tauá, de interesse da Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer do município de Tauá - CE.

Agradeço antecipadamente a atenção e aguardo o atendimento a solicitação o mais breve possível.

Atenciosamente,

  
WALISSON SILVA GOMES  
Ordenador de Despesas

RECORRIDAS 15:52 20  
DIA 25/07/2024  
OUSTAW-BSMVA JASMOI



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

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

**FASE DE CONTROLE: PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO**

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

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





	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
	✓ Solicitar abertura de processo administrativo para aplicação das penalidades cabíveis, quando necessário.	Autoridade competente

Tauá - CE, 05 de agosto de 2024.

Walisson Silva Gomes

Ordenador de Despesas da Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer

Matrícula: 22635





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Solicitante:** Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer.

**Proprietário:** Francisca Alves Sousa Castelo – CPF: 845.627.493-34

**Endereço:** Rua Dondon Feitosa, 450.

**Bairro:** Centro.

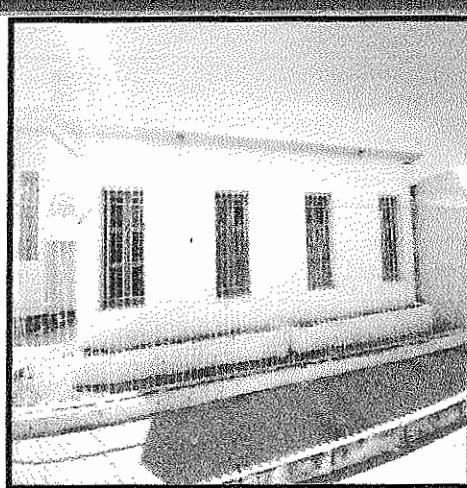
**CEP:** 63660-000.

**Cidade:** Tauá.

**UF:** Ceará.

### IMÓVEL

Nº Cad. Imobil.	Tipo de Imóvel	Área construída	Área do terreno
456	Imóvel Residencial	248,00	555,46



Fachada



Localização

### VALOR DE MERCADO

**RS 644.808,58**

### VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL

**RS 3.868,85**

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação caracteriza-se por um imóvel residencial, a ser adaptado às necessidades da SECULT. Localiza-se na Rua Dondon Feitosa, 450, Centro, Tauá/CE. De propriedade da Sra. Francisca Alves Sousa Castelo, CPF: 845.627.493-34. De acordo com o ofício nº 25.07.001/2024 – ORD - SECULT, identificou-se que o imóvel está cadastrado no Departamento de Gestão Tributária sob o número 456, com número de localização 450. O imóvel possui 21,20 m de frente por 26,20 m de fundos perfazendo uma área de terreno de 555,46 m<sup>2</sup> sendo a área construída de 248,00 m<sup>2</sup>. Imóvel se encontra em bom estado, porém com necessidade de alguns pequenos reparos, como o funcionamento da água dos banheiros, tendo em vista que a ligação predial de água está danificada, quadro de luz, reparo de algumas lâmpadas que estão sem funcionar, limpeza geral, tanto externa como interna.

O imóvel contém 01 salão para eventos, 02 quartos (01 no pavimento superior e 01 no térreo, 02 banheiros, 01 hall de entrada, 01 dispensa, e ampla área externa.

Ademais, o imóvel tem idade aparente de 20 anos, possui piso em revestimento cerâmico, pintura em tinta látex, instalações elétricas e hidráulicas necessitando de pequenos reparos. Além disso, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, garantindo segurança e conforto aos usuários. Tendo passado recentemente por uma reforma substancial.

Tauá/CE  
Agosto de 2024.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado pela Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer do município de Tauá/CE, MEMORANDO Nº 25.07.001/2024 – ORD – SECULT.

### 2. OBJETIVO

Este laudo tem como objetivo determinar o valor de locação de um imóvel residencial a ser 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 do Centro Cultural de Tauá, 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 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) – 2015	28,18	63
Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) – 2010	0,533	44
Índice de Desenvolvimento Social de Oferta (IDS-O) – 2015	0,781	89
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 - 2023

Discriminação	Número de empregos formais					
	Município			Estado		
	Total	Masculino	Feminino	Total	Masculino	Feminino
Total das Atividades	3.697	1.674	2.223	1.443.365	768.869	644.856
Extrativa Mineral	-	-	-	2.699	2.723	276
Indústria de Transformação	285	229	56	232.501	148.598	85.943
Serviços Industriais de Utilidade Pública	11	11	-	8.596	7.099	1.457
Construção Civil	60	58	2	81.516	56.173	5.343
Comércio	650	459	391	269.879	153.693	107.346
Serviços	638	235	403	483.741	287.368	216.353
Administração Pública	2.021	662	1.369	369.788	144.443	225.315
Agronegócio	22	20	2	23.315	29.543	2.772

Fonte: Ministério do Trabalho (MTE) – RAIS.

Saldo de empregos formais - 2015

Discriminação	Saldo de empregos formais					
	Município			Estado		
	Admitidos	Desligados	Saldo	Admitidos	Desligados	Saldo
Total das Atividades	406	396	100	386.494	423.935	-36.991
Extração Mineral	-	-	-	765	1.013	-225
Indústria de Transformação	158	51	107	87.118	76.667	9.551
Serviços Industriais de Utilidade Pública	-	1	-1	2.318	4.368	-2.070
Construção Civil	32	34	-2	84.724	88.814	-14.090
Comércio	208	200	8	91.134	98.628	-7.592
Serviços	93	107	-14	187.950	158.178	12.229
Administração Pública	-	1	-1	435	564	-128
Agricultura	5	2	3	12.028	14.244	-2.216

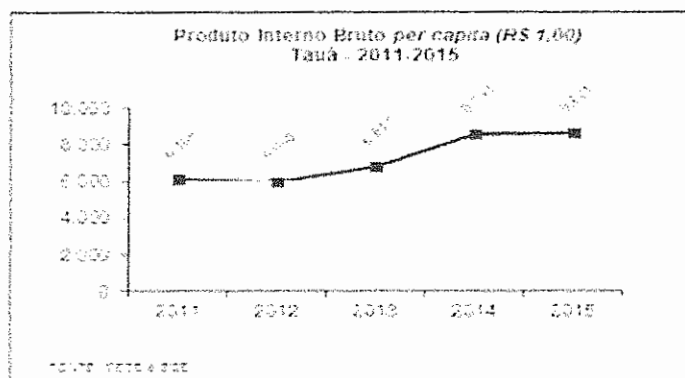
Fonte: Ministério do Trabalho (MT) - CAGED

Produto interno bruto

Produto Interno Bruto - 2015

Discriminação	Município	Estado
PIB (R\$ mil)	487.434	100.820.788
PIB per capita (R\$ 1.00)	8.621	14.608
Valor Adicionado Básico		
Agricultura	10,12	4,49
Indústria	4,62	19,86
Serviços	65,26	75,65

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



Saneamento

Demais as instalações permanentes segundo as formas de abastecimento de água - 2000-2010

Formas de abastecimentos	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total	12.625	100,00	16.256	100,00	1.787.888	100,00	2.365.276	100,00
Ligada a rede geral	5.882	46,51	11.935	73,51	1.068.746	60,00	1.826.543	77,22
Foço ou nascente	2.616	19,96	795	4,71	360.787	20,22	221.101	9,35
Outra	4.227	33,53	3.526	21,48	358.405	19,78	317.632	13,43

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

Demais as instalações permanentes segundo os tipos de esgotamento sanitário - 2000-2010

Tipos de esgotamentos sanitários	Município				Estado			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
Total (1)	12.625	100,00	16.256	100,00	1.787.888	100,00	2.365.276	100,00
Rede geral do pluvial	870	6,90	3.112	19,14	379.884	21,24	774.873	32,76
Fossa séptica	607	4,82	2.324	14,36	218.692	12,24	281.153	12,02
Outra	5.742	46,55	8.719	53,84	731.078	41,59	1.197.911	49,38
Não tinham banheiros	5.506	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) Incluiu os domicílios sem declaração da existência de banheiro ou sanitário



## 5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação caracteriza-se por um imóvel residencial, a ser adaptado às necessidades da SECULT. Localiza-se na Rua Dondon Feitosa, 450, Centro, Tauá/CE. De propriedade da Sra. Francisca Alves Sousa Castelo, CPF: 845.627.493-34. De acordo com o ofício nº 25.07.001/2024 – ORD - SECULT, identificou-se que o imóvel está cadastrado no Departamento de Gestão Tributária sob o número 456, com número de localização 450. O imóvel possui 21,20 m de frente por 26,20 m de fundos perfazendo uma área de terreno de 555,46 m<sup>2</sup> sendo a área construída de 248,00 m<sup>2</sup>. Imóvel se encontra em bom estado, porém com necessidade de alguns pequenos reparos, como o funcionamento da água dos banheiros, tendo em vista que a ligação predial de água está danificada, quadro de luz, reparo de algumas lâmpadas que estão sem funcionar, limpeza geral, tanto externa como interna.

O imóvel contém 01 salão para eventos, 02 quartos (01 no pavimento superior e 01 no térreo, 02 banheiros, 01 hall de entrada, 01 dispensa, e ampla área externa.

Ademais, o imóvel tem idade aparente de 20 anos, possui piso em revestimento cerâmico, pintura em tinta látex, instalações elétricas e hidráulicas necessitando de pequenos reparos. Além disso, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, garantindo segurança e conforto aos usuários. Tendo passado recentemente por uma reforma substancial.

## 6. METODOLOGIA UTILIZADA

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

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

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

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

### Determinação Valor do Terreno

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

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

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

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

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

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

Onde,

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

$V_o$  = Valor de Oferta;

$V_t$  = Valor do Terreno;

$A_t$  = Área do Terreno

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

### Tratamento dos fatores

#### Fator Oferta

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

Fator oferta	
Característica da Consulta	Fo
Venda	1,00
Oferta	0,90

Opinião

0,80 a 0,90

### ***Fator Frente***

O fator testada, também chamado de fator de frente, considera a influência do comprimento da frente do terreno no valor e é função exponencial da proporção entre a frente projetada e a frente de referência.

Aos elementos pesquisados serão aplicados um fator de ponderação pela dimensão da frente (Ff), estabelecido pela relação entre a testada do elemento observado com o elemento de referência, através da seguinte fórmula geral:

$$Ff = \left( \frac{Fr}{Ffp} \right)^{0,25}$$

Onde:

Ff = Fator Frente;

Fr = Frente de Referencia;

Ffp = Frente do elemento de pesquisa.

Com limitação para  $0,5Fr < Ffp < 2Fr$

Utiliza-se  $Ff = 0,84$  quando  $(Fr / Ffp) < 0,5$  e  $Ff = 1,18$  quando  $(Fr / Ffp) > 2,0$

Adotou-se a frente padrão de 10m.

### ***Fator Profundidade***

Esse fator, por sua vez, considera a desvantagem de o imóvel possuir profundidades fora da faixa recomendável para a região e é calculada para cada situação, conforme a seguir:

Se  $P_{\min} \leq P_e \leq P_{\max}$ , então  $C_p = 1$ ;

Se  $0,5x P_{\min} \leq P_e \leq P_{\min}$ , então  $C_p = (P_{\min}/P_e)^p$

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

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

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

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

### ***Fator Esquina***

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

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

<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 aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

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

<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 aclive até 10%</i>	0,95
<i>Em aclive até 20%</i>	0,90
<i>Em aclive acima de 20%</i>	0,85
<i>Abaixo do nível da rua até 1,00m</i>	1,00
<i>Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m</i>	0,90
<i>Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m</i>	0,80
<i>Acima do nível da rua até 2,00m</i>	1,00
<i>Acima do nível da rua entre 2,00 e 4,00</i>	0,90

### **Fator Localização**

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



$$F_1 = \frac{IFA}{IFD}$$

Onde,

*F<sub>1</sub>* = Fator de Localização;  
*IFA* = Índice Fiscal Avaliando;  
*IFD* = Índice Fiscal do Dado;

### ***Fator Serviços públicos***

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

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

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

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

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

### ***Fator Conservação***

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

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







Tabela 2 - Coeficiente de Preço-Índice

CONTINUAÇÃO

Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
100	...	...	...	...
101	...	...	...	...
102	...	...	...	...
103	...	...	...	...
104	...	...	...	...
105	...	...	...	...
106	...	...	...	...
107	...	...	...	...
108	...	...	...	...
109	...	...	...	...
110	...	...	...	...
111	...	...	...	...
112	...	...	...	...
113	...	...	...	...
114	...	...	...	...
115	...	...	...	...
116	...	...	...	...
117	...	...	...	...
118	...	...	...	...
119	...	...	...	...
120	...	...	...	...
121	...	...	...	...
122	...	...	...	...
123	...	...	...	...
124	...	...	...	...
125	...	...	...	...
126	...	...	...	...
127	...	...	...	...
128	...	...	...	...
129	...	...	...	...
130	...	...	...	...
131	...	...	...	...
132	...	...	...	...
133	...	...	...	...
134	...	...	...	...
135	...	...	...	...
136	...	...	...	...
137	...	...	...	...
138	...	...	...	...
139	...	...	...	...
140	...	...	...	...
141	...	...	...	...
142	...	...	...	...
143	...	...	...	...
144	...	...	...	...
145	...	...	...	...
146	...	...	...	...
147	...	...	...	...
148	...	...	...	...
149	...	...	...	...
150	...	...	...	...
151	...	...	...	...
152	...	...	...	...
153	...	...	...	...
154	...	...	...	...
155	...	...	...	...
156	...	...	...	...
157	...	...	...	...
158	...	...	...	...
159	...	...	...	...
160	...	...	...	...
161	...	...	...	...
162	...	...	...	...
163	...	...	...	...
164	...	...	...	...
165	...	...	...	...
166	...	...	...	...
167	...	...	...	...
168	...	...	...	...
169	...	...	...	...
170	...	...	...	...
171	...	...	...	...
172	...	...	...	...
173	...	...	...	...
174	...	...	...	...
175	...	...	...	...
176	...	...	...	...
177	...	...	...	...
178	...	...	...	...
179	...	...	...	...
180	...	...	...	...
181	...	...	...	...
182	...	...	...	...
183	...	...	...	...
184	...	...	...	...
185	...	...	...	...
186	...	...	...	...
187	...	...	...	...
188	...	...	...	...
189	...	...	...	...
190	...	...	...	...
191	...	...	...	...
192	...	...	...	...
193	...	...	...	...
194	...	...	...	...
195	...	...	...	...
196	...	...	...	...
197	...	...	...	...
198	...	...	...	...
199	...	...	...	...
200	...	...	...	...

*(Handwritten signature)*

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

Tabela 3 - Estados de conservação

Estado de conservação	Coeficiente de conservação
Ótimo	1,00
Bom	0,90
Bastante bom	0,80
Regular	0,70
Bastante ruim	0,60
Ruim	0,50
Muito ruim	0,40
Ótimo	1,00
Bom	0,90
Bastante bom	0,80
Regular	0,70
Bastante ruim	0,60
Ruim	0,50
Muito ruim	0,40

*[Handwritten signature]*

### Aprimoramento da amostra

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

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

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

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

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

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

c) Saneamento da amostra

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

Se houver exclusão, o passo “b” será repetido e, então, se algum elemento anteriormente excluído passar a estar dentro dos novos limites deve ser reincluído e esse processo se repetirá até que todos os dados atendem ao intervalo de 30% em torno da última média.

d) Verificação pelo critério excludente de Chauvenet

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

Para isso, os valores críticos da amostra serão calculados conforme equação abaixo e depois serão comparados com o valor crítico determinado pela tabela 4.

Se os valores de  $R_{inf}$  e  $R_{sup}$  calculados forem ambos inferiores ao valor crítico “c”, todos os elementos remanescentes da amostra serão aceitos, caso contrário, o elemento mais afastado da média (para mais ou para menos), deverá ser retirado da amostra e o processo deverá se repetir:

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

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

Onde,

- Rinf e Rsup são os valores limites para os resíduos padronizados, sendo que:  $R_{inf, sup} < c$ ;
- 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	1,36
4	1,34
5	1,65
6	1,73
7	1,9
10	1,95
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,67
500	3,14
500	3,28
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 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 junho de 2024, classe projeto padrão R1-N, **R\$ 2.258,85.**

Os demais coeficientes não se aplicaram à situação.

Logo, o valor do custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção é: **C = R\$ 3.086,04.**

Área da edificação **A = 248,00 m<sup>2</sup>.**

Fator depreciação, para o imóvel com idade aparente de 20 anos, conservação Classe B, entre nova e regular, aplicando-se um fator de Ross-Heidecke = 0,830, temos o seguinte valor de depreciação **D = 0,864.**

Aplicando os fatores em:

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

Substituindo os valores na equação acima, temos que o valor da edificação avaliada é de **Vb = R\$ 661.252,15.**

#### 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	Pré-fabricado	1,73	1,73 a 1,84	1,41 a 1,13	1,16 a 0	
		Módulo/kit/kit elev.	1,62	1,62 a 1,32	1,48 a 1,23	1,23 a 0	
		Módulo/kit	1,54	1,54 a 1,26	1,32 a 1,18	1,12 a 0	
Média	Apartamento	Pré-fabricado	1,57	1,57 a 1,31	1,21 a 1,10	1,10 a 0	
		Módulo/kit	1,36	1,36 a 1,24	1,21 a 1,12	1,12 a 0	
		Módulo/kit elev.	1,35	1,35 a 1,21	1,21 a 1,12	1,12 a 0	
Pequena	Residência Popular	Pré-fabricado	1,16	1,16 a 1,24	1,24 a 1,12	1,12 a 0	
		Módulo/kit	1,17	1,17 a 1,41	1,31 a 1,02	1,02 a 0	
		Módulo/kit elev.	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0
Grande	Residência Popular	Pré-fabricado	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0
		Módulo/kit	1,36	1,36 a 1,27	1,27 a 1,18	1,18 a 1,04	1,04 a 1,03

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO				
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos
Grande edifícios	1,52	1,52 a 1,52	1,42 a 1,12	1,12 a 0,02	
Edifícios médios	1,20	1,18 a 1,33	1,23 a 1,12	1,12 a 0,02	
Edifícios pequenos	1,20	1,35 a 1,17	1,27 a 1,12	1,12 a 1,03	1,03 a 0
Residência - Média	1,21	1,21 a 1,15	1,15 a 1,02	1,02 a 0,02	0,02 a 1,02

## 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\$ 55.201,82; da edificação: R\$ 661.252,15, aplicando-se o fator de comercialização de 0,90. Temos que o valor do imóvel é:

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

$$V_i = (R\$ 55.201,82 + R\$ 661.252,15) \times 0,90$$

$$V_i = R\$ 644.808,58$$

#### 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 0,60% do valor do imóvel ao mês. Logo, o valor de locação anual corresponde a 7,20% do valor líquido do imóvel.

Portanto, o valor de locação mensal será:

$$V_l = 0,6\% \times R\$ 644.808,54$$

$$V_l = R\$ 3.868,85$$

#### 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:

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

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

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;
- $t_{(n-1)}$  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.

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

Utilização	0,25	0,2	0,15	0,1	0,05	0,025	0,01	0,005
Dimensões	0,5	0,4	0,3	0,2	0,1	0,05	0,02	0,01
t	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	0,95	0,98	0,99
Gr.								
1	101,28	137,47	174,28	210,78	247,62	284,78	322,17	359,65
2	99,99	130,82	162,28	192,81	223,88	261,31	298,99	336,76
3	99,55	125,91	153,09	182,77	214,18	251,88	289,75	327,70
4	99,25	121,91	144,21	173,08	204,45	242,15	279,99	320,07
5	99,04	118,50	136,01	164,06	194,69	232,38	270,15	313,21
6	98,89	115,56	128,28	155,69	184,81	222,57	260,27	307,14
7	98,78	113,06	121,02	147,91	174,81	212,72	250,34	301,75
8	98,70	110,96	114,21	140,69	164,71	202,83	240,37	296,94
9	98,64	109,21	107,81	134,01	154,51	192,91	230,37	292,65
10	98,60	107,77	101,77	127,81	144,21	182,97	220,34	288,87
11	98,57	106,59	96,12	122,06	133,81	173,01	210,29	285,55
12	98,55	105,61	90,81	116,71	123,31	163,03	200,22	282,65
13	98,54	104,81	85,77	111,71	112,71	153,03	190,13	280,13
14	98,53	104,16	80,96	107,01	102,01	143,01	180,03	277,95
15	98,53	103,63	76,41	102,56	91,21	133,01	170,01	276,07



**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	Descrição de item	Descrição de item	Descrição de item	Descrição de item
2	Descrição de item	Descrição de item	Descrição de item	Descrição de item
3	Descrição de item	Descrição de item	Descrição de item	Descrição de item
4	Descrição de item	Descrição de item	Descrição de item	Descrição de item

Quando o grau de fundamentação for III, o grau de precisão será I, quando for II, o grau de precisão será II e quando for I, o grau de precisão será III.

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

Tabela 7 - Critérios de enquadramento de 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:

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

Onde:

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

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 60% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %





## 12. ENCERRAMENTO

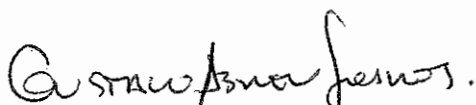
De posse de todos os cálculos realizados e dos dados disponíveis, o valor de mercado para o imóvel avaliando foi de **RS 644.808,58** resultando em uma Avaliação de Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III. Logo, o valor de locação mensal, baseado nos dados acima apresentados, perfaz o valor de **RS 3.868,85**. Ressalta-se ainda que o valor calculado é um valor balizador a fim de orientar a administração sobre o valor de mercado com as características acima descritas.

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, 05 de agosto de 2024.

  
GUSTAVO ABREU SOARES

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

## **Bibliografia**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1**: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019. 31 p.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2**: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011. 62 p.

Fiker, José. **Manual de avaliações e perícias de imóveis urbanos**. 5 ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019. 174 p.

Fiker, José. **Manual de redação de laudos: avaliação de imóveis**. 3 ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019. 108 p.

**ANEXO 01 – CUB**

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>	<b>Relatório 5 - Composição CUB/m<sup>2</sup> (Valores em R\$im<sup>2</sup>)</b>
	Julho/2024
	M. Obra com Encargos Sociais

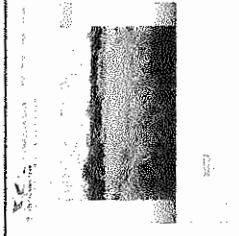
Projetos- Padrão Residenciais - Baixo				
Item	R1-B	PP-4-B	R8 B	PIS
Material	601,62	1.007,36	668,19	757,77
Mão de Obra	897,67	754,71	702,61	612,22
Despesas Administrativas	152,59	46,67	69,59	67,84
Equipamentos	3,70	3,56	3,75	1,97
<b>Total</b>	<b>1.655,58</b>	<b>1.812,94</b>	<b>1.718,05</b>	<b>1.359,79</b>

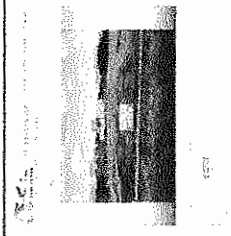
  

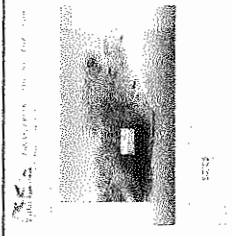
Projetos- Padrão Residenciais - Normal				
Item	R1-II	PP-4-II	R8 II	R19 II
Material	372,14	500,45	603,74	751,26
Mão de Obra	1.239,19	1.019,00	664,65	649,91
Despesas Administrativas	143,26	171,78	79,25	65,59
Equipamentos	0,29	0,25	5,09	4,78
<b>Total</b>	<b>2.259,88</b>	<b>2.198,28</b>	<b>1.977,67</b>	<b>1.891,57</b>




ANEXO 02 - Pesquisa de Valores

IMÓVEL 01	
	<p>Endereço: LOIPEAMENTO VALL DO SABIUCI                  Cidade: Tauá                  Informante: Takiel Imóveis (88) 2134-0833                  Área Priv./Construída (m²): 300,00                  Área do Terreno (m²): 10,00                  Grupo: -                  Idade (Anos): -                  Valor (R\$): 36.000,00                  Oferta/Transação: 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 el, energia elétrica, rede telefônica/internet.</p>

IMÓVEL 02	
	<p>Endereço: LOIPEAMENTO VALL DO SABIUCI                  Cidade: Tauá                  Informante: Takiel Imóveis (88) 2134-0833                  Área Priv./Construída (m²): 250,00                  Área do Terreno (m²): 10,00                  Grupo: -                  Idade (Anos): -                  Valor (R\$): 35.000,00                  Oferta/Transação: 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.</p>

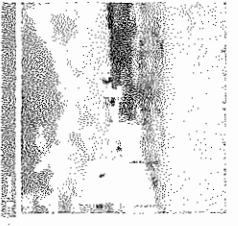
IMÓVEL 03	
	<p>Endereço: Rua Francisco Gonçalves Filho, Quadra 07, lote 04                  Cidade: Tauá                  Informante: Takiel Imóveis (88) 2134-0833                  Área Priv./Construída (m²): 600,00                  Área do Terreno (m²): 20,00                  Grupo: -                  Idade (Anos): -                  Valor (R\$): 120.000,00                  Oferta/Transação: 08/07/2021                  Observação: Terreno com declive superior a 10%, com 20m x 30m, localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.</p>

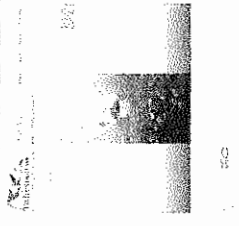
IMÓVEL 04	
	<p>Endereço: Rua Irmã Alexandrina Lodiola,                  Cidade: Tauá                  Informante: Takiel Imóveis (88) 2134-0833                  Área Priv./Construída (m²): 739,20                  Área do Terreno (m²): 20                  Grupo: -                  Idade (Anos): -                  Valor (R\$): 130.000,00                  Oferta/Transação: 08/07/2021                  Observação: Terreno com declive superior a 10%, com 25m x 29,20 m, localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.</p>

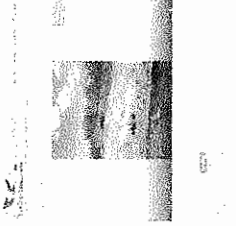
41  
 Fls  
 C.P.L.




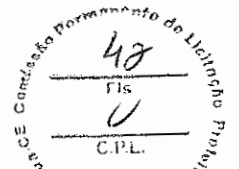
ANEXO 02 - Pesquisa de Valores

Imóvel 05	
	<p>Endereço: Loteamento Sabugi                  Cidade: Tauá                  Informante: Mãe Imóveis                  Área Priv./Construída (m²): 270,00                  Área do Terreno (m²): 10,00                  Grupo: Terreno                  Idade (anos): -                  Valor (R\$): R\$ 32.000,00                  Oferta/Transação: R\$ 128,00                  Data Pesquisa: 08/07/2021</p> <p>Observação: Terreno plano, com 10 m x 25 m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/Internet.</p>

Imóvel 06	
	<p>Endereço: Rua Pedro Torquato                  Cidade: Tauá                  Informante: Takel Imóveis (88) 2134-0853                  Área Priv./Construída (m²): 150,00                  Área do Terreno (m²): 6,00                  Grupo: Terreno                  Idade (anos): -                  Valor (R\$): R\$ 17.000,00                  Oferta/Transação: R\$ 248,47                  Data Pesquisa: 10/07/2021</p> <p>Observação: Terreno com declividade superior a 10%, com 6,00 m x 25,00 m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/Internet.</p>

Imóvel 07	
	<p>Endereço: Loteamento Conviver                  Cidade: Tauá                  Informante: Takel Imóveis (88) 2134-0853                  Área Priv./Construída (m²): 200,00                  Área do Terreno (m²): 8,00                  Grupo: Terreno                  Idade (anos): -                  Valor (R\$): R\$ 25.000,00                  Oferta/Transação: R\$ 121,00                  Data Pesquisa: -</p> <p>Observação: Terreno plano, com 8,00 m x 25,00 m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/Internet.</p>

Imóvel 08	
	<p>Endereço: Loteamento Conviver                  Cidade: Tauá                  Informante: Takel Imóveis (88) 2134-0853                  Área Priv./Construída (m²): 270,00                  Área do Terreno (m²): 10,00                  Grupo: Terreno                  Idade (anos): -                  Valor (R\$): R\$ 35.000,00                  Oferta/Transação: R\$ 140,00                  Data Pesquisa: -</p> <p>Observação: Terreno plano, com 8,00 m x 25,00 m localizado em área não suscetível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/Internet.</p>

  
 48  
 FIS  
 C.P.L.



**ANEXO 02 - Pesquisa de Valores**

		Imóvel 09			
		Endereço Cidade	Bairro	Estado	CE
Informante		Bernardo Feitosa			
Área Priv./Construída (m²)	1000,00	Fronte do Terreno (m)	20,00	FRENTE	20,00
Área do Terreno (m²)		Padrão Construtivo		FUNDOS	50,00
Grupo	Terreno	Intervalo			
Idade (anos)		Estado de Conservação			
Valor (R\$)	R\$ 200.000,00	Unitário (R\$)	R\$ 200,00		
Oferta/Transação	Transação	Data Pesquisa	08/07/2021		
Observação	Terreno de esquina com active de até 20%, com 20 m x 50 m, localizado em área não susceptível a alagamentos, pavimentado e com serviços rede de água, drenagem superficial, energia elétrica, rede telefônica/internet.				

Anexo 03 - Croqui de Localização das Pesquisas



Figura 1 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS

*(Handwritten signature)*







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

**Anexo 05 – Checklist De Vistoria Do Imóvel**

*ED*



## CHECKLIST DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

### Informações do Imóvel

**Endereço:** Rua Dondon Feitosa, 450, Centro.

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

**Dados da Vistoria:** Vistoria Realizada no dia 31/07/2024.

**Nome do Proprietário:** Francisca Alves Sousa Castelo

**Nome do Locador:** Secretaria de Cultura, Turismo e Lazer do município de Tauá-CE

### Área Externa

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

### Sala de estar/Salão

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

### Cozinha

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

### Banheiros



Item	Descrição	Situação (1-5)
Piso	Conservação	4
Paredes	Estado dos azulejos	4
	Pintura	NÃO SE APLICA
Teto	Pintura	4
	Manchas/infiltrações	NÃO CONTÉM
Sanitário	Funcionamento	SEM FUNCIONAMENTO
	Estado de conservação	1
Pia e Torneira	Funcionamento	SEM FUNCIONAMENTO
	Estado de conservação	2
Chuveiro	Funcionamento	SEM FUNCIONAMENTO
	Estado de conservação	3
Caixa	Conservação das portas	3

### Quartos

Item	Descrição	Situação (1-5)
Piso	Conservação	4
Paredes	Pintura	4
	Rachaduras/defeitos	NÃO CONTÉM
Teto	Pintura	4
	Manchas/infiltrações	NÃO CONTÉM
Janelas e Portas	Funcionamento	3
	Conservação	3
Armários	Conservação	NÃO SE APLICA
	Funcionamento das portas	NÃO SE APLICA
Iluminação	Estado das luzes e interruptores	5

### Área de Serviço

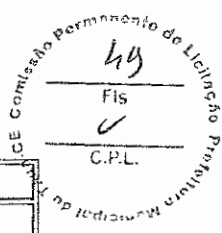
Item	Descrição	Situação (1-5)
Piso	Conservação	NÃO SE APLICA
Paredes	Pintura	NÃO SE APLICA
Teto	Pintura	NÃO SE APLICA
	Manchas/infiltrações	NÃO SE APLICA
Tanque	Funcionamento	NÃO SE APLICA
	Estado de conservação	NÃO SE APLICA
Máquinário (se aplicável)	Estado de funcionamento	NÃO SE APLICA

### Considerações Gerais

Item	Descrição	Situação (1-5)
Instalações Elétricas	Quadro de luz	1
	Fiação	2







Item	Descrição	Situação (1-5)
Instalações Hidráulicas	Encanamentos	SEM FUNCIONAMENTO
Pintura Geral	Interno	4
	Externo	5
Limpeza geral	Estado de limpeza no momento da vistoria	2

**Legenda:**

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

**Observações Adicionais**

Imóvel residencial situado na rua Dondon Feitosa, ao qual se encontra em bom estado, porém com necessidade de alguns reparos, como o funcionamento da água dos banheiros, quadro de luz, reparo de algumas lâmpadas que estão sem funcionar, limpeza geral, tanto externa como interna.

O imóvel contém 01 salão para eventos, 02 quartos (01 no pavimento superior e 01 no térreo, 02 banheiros, 01 hall de entrada, 01 dispensa, e ampla área externa.

Tauá/CE 31 de julho de 2024.

  
Gustavo Abreu Soares

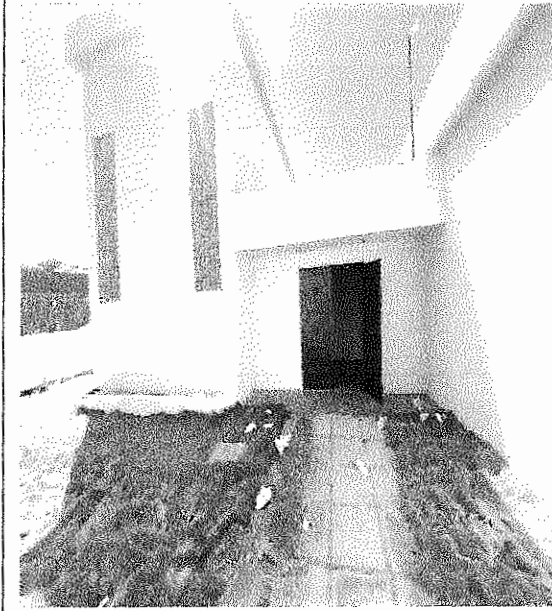
Engenheiro Civil  
CREA/CE: 337715  
Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos



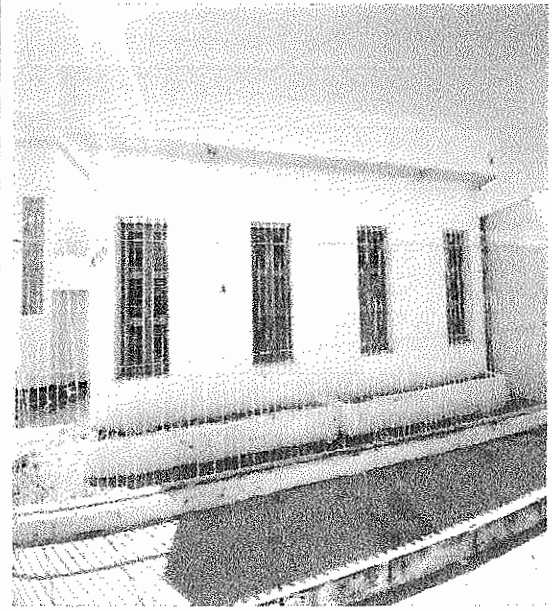
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

50  
Fls  
C.P.L.  
Município de Tauá - Ceará - Permissão de Licitação

FACHADA



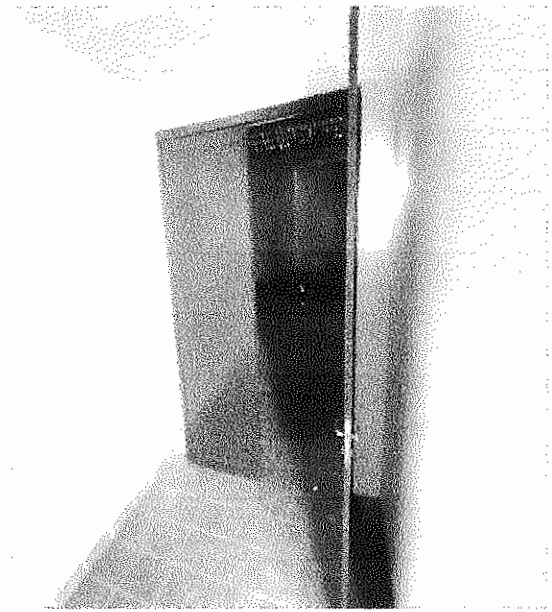
FACHADA



HALL DE ENTRADA



HALL DE ENTRADA



*Handwritten signature or initials.*



Comissão Permanente de Licitação  
51  
Fis  
C.P.L.

SALÃO



SALÃO



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA





Comissão Permanente de Licitação  
52  
Fis  
C.P.L.

ENCANAMENTO SEM FUNCIONAR



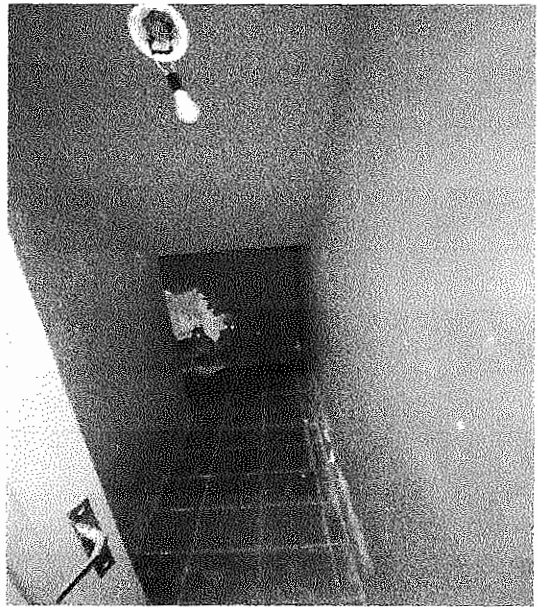
ÁREA EXTERNA



BANHEIRO



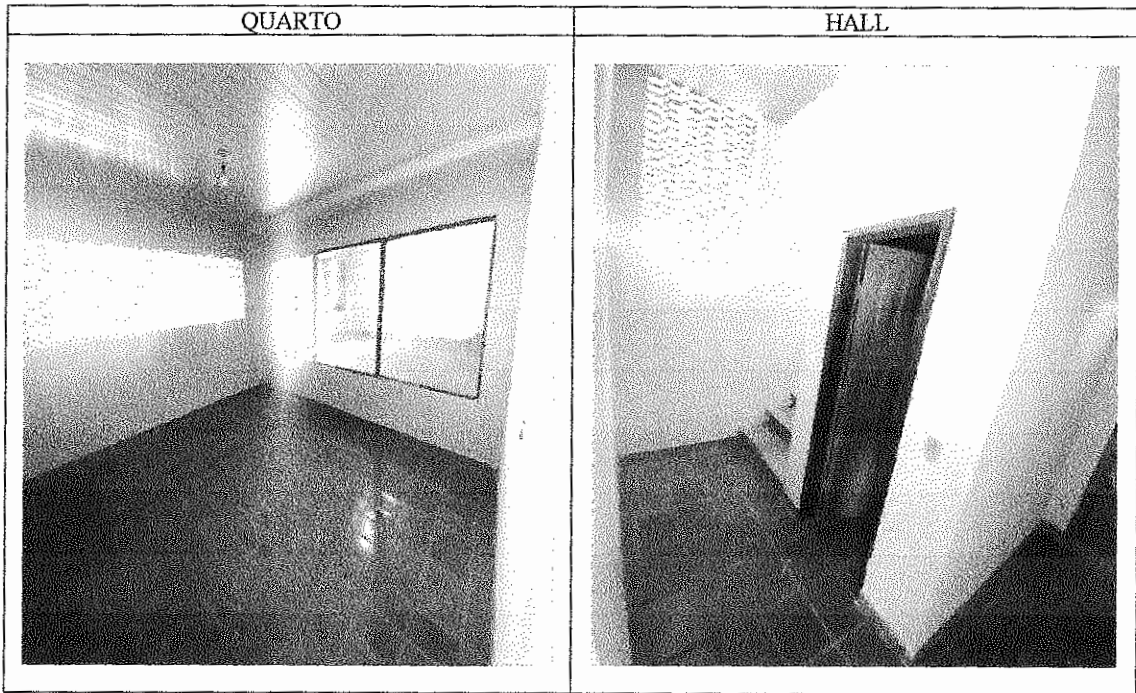
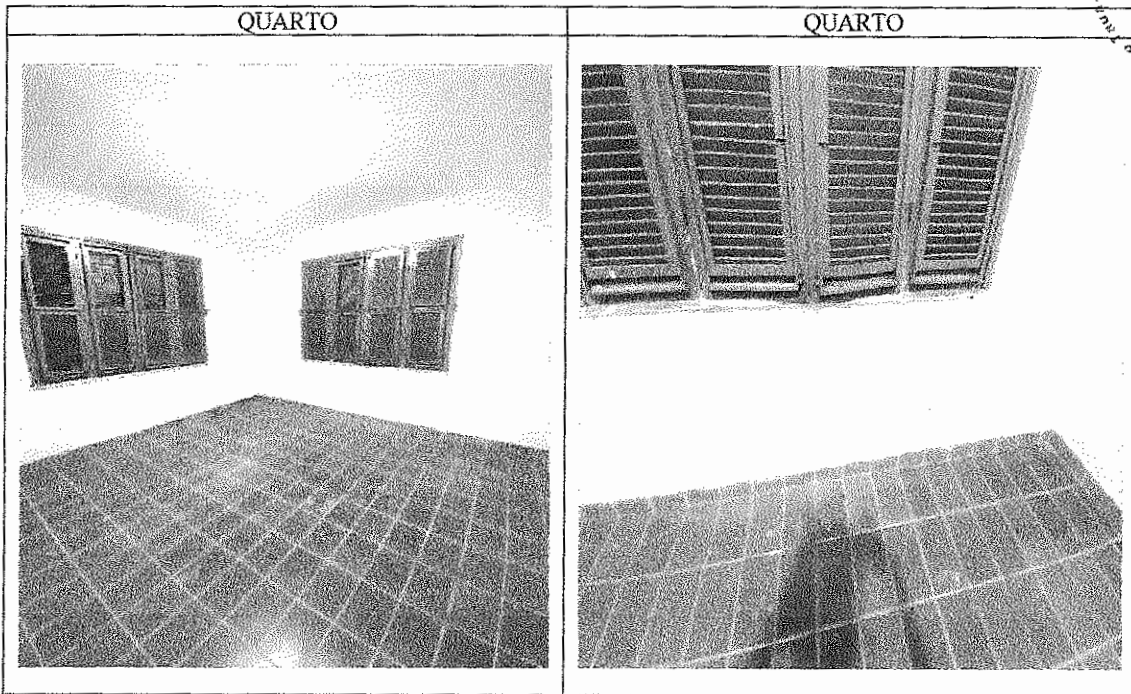
DISPENSA







COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO  
53  
Fls  
C.P.L.







MUNICÍPIO DE TAUÁ  
CADASTRO TÉCNICO IMOBILIÁRIO  
BOLETIM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Data: 15/06/2010  
Página: 1

DADOS CARTOGRAFICOS							
Código	Nome	Área	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
Proprietário		Responsável		Área		Valor	
RUA		CONDOMÍNIO		40		R\$00000	
Bairro: Almeida Brito		Cidade: Tauá		Estado: Ceará		Data Cadastro: 15/06/2010	
Cidade: Tauá		Estado: Ceará		Município: Tauá		Data de Atualização: 15/06/2010	
REFERÊNCIA DO LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO							
Loteamento		Quilômetro		Lote		Área	
0		0		0		0	
Condomínio		Lote		Área		Valor	
0		0		0		0	
Terreno 1		Terreno 2		Terreno 3		Terreno 4	
0,00		0,00		0,00		0,00	
Terreno 4		Terreno 5		Terreno 6		Terreno 7	
0,00		0,00		0,00		0,00	
INFORMAÇÕES SOBRE O PROPRIETÁRIO OU DETENTOR DO IMÓVEL							
Nome do Proprietário/DETENTOR							
RUA							
Número do Documento							
CPF							
Data de Nascimento							
CPF							
Nome do Imóvel							
RUA							
Valor							
R\$00000							
Valor							
R\$00000							
MEDIDAS DO IMÓVEL							
Medida		Medida		Medida		Medida	
0		0		0		0	
Área do Terreno		Área do Imóvel		Área do Terreno		Área do Imóvel	
0,00		0,00		0,00		0,00	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES							
Área		Área		Área		Área	
0		0		0		0	
Medida		Medida		Medida		Medida	
0		0		0		0	
ATRIBUTOS DO TERRENO E DA EDIFICAÇÃO							
INFORMAÇÕES GER. S/O TER							
01 NATUREZA	02 IMPED.	03 PATR. MUND.	04 CART. CAR.	05 ROL. DUA	06 TR. BOMBA	07 TR. BOMBA	08 TR. BOMBA
09 INT. P. M. V.	10 FRO. T. P.	11 ADEQU. URBAN.	12 URB. T. P.	13 URB. T. P.	14 URB. T. P.	15 URB. T. P.	16 URB. T. P.
17 URB. T. P.	18 URB. T. P.	19 URB. T. P.	20 URB. T. P.	21 URB. T. P.	22 URB. T. P.	23 URB. T. P.	24 URB. T. P.
25 URB. T. P.	26 URB. T. P.	27 URB. T. P.	28 URB. T. P.	29 URB. T. P.	30 URB. T. P.	31 URB. T. P.	32 URB. T. P.
INFORMAÇÕES SOBRE A EDI							
33 CONSTRUÇÃO	34 ANEXO	35 ANEXO	36 ANEXO	37 ANEXO	38 ANEXO	39 ANEXO	40 ANEXO
41 ANEXO	42 ANEXO	43 ANEXO	44 ANEXO	45 ANEXO	46 ANEXO	47 ANEXO	48 ANEXO
49 ANEXO	50 ANEXO	51 ANEXO	52 ANEXO	53 ANEXO	54 ANEXO	55 ANEXO	56 ANEXO
57 ANEXO	58 ANEXO	59 ANEXO	60 ANEXO	61 ANEXO	62 ANEXO	63 ANEXO	64 ANEXO
65 ANEXO	66 ANEXO	67 ANEXO	68 ANEXO	69 ANEXO	70 ANEXO	71 ANEXO	72 ANEXO
73 ANEXO	74 ANEXO	75 ANEXO	76 ANEXO	77 ANEXO	78 ANEXO	79 ANEXO	80 ANEXO
81 ANEXO	82 ANEXO	83 ANEXO	84 ANEXO	85 ANEXO	86 ANEXO	87 ANEXO	88 ANEXO
89 ANEXO	90 ANEXO	91 ANEXO	92 ANEXO	93 ANEXO	94 ANEXO	95 ANEXO	96 ANEXO
97 ANEXO	98 ANEXO	99 ANEXO	00 ANEXO	01 ANEXO	02 ANEXO	03 ANEXO	04 ANEXO