PREFEITURA MUNICIPAL DE CRATEÚS

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA - SEINFRA
SETOR DE ENGENHARIA

PREFEITURA DE CRATEÚS

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA IMOBILIÁRIA E AVALIAÇÃO DA CLÍNICA 05 PAVIMENTO SUPERIOR

CRATÉUS/CE, OUTUBRO de 2024.

1. SOLICITANTE:

Secretaria de Saúde do Município de Crateús/CE, em nome do Secretário Edypo de Sousa Carlos.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Centro Cearense de Oftalmologia Ltda, portador do CNPJ.: 03000465/0002-11

3. OBJETIVO:

Avaliar as condições físicas do imóvel e determinar o valor de locação para receber a **Administração da Secretaria de Saúde**.

4. ENGENHEIRO RESPONSÁVEL:

Rafaela Cristina Machado de Oliveira Batista – RNP: 0610818759 – CREA CE.

5. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

5.1. OBJETO E JUSTIFICATIVA DA INSPEÇÃO

O presente laudo foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Crateús através da Secretaria Municipal de Saúde, e tem como objeto a vistoria de um imóvel situado na Rua Siqueira Campos, N° 575, Zona Urbana do município de Crateús/CE. Tendo a sua justificativa que dentre os patrimônios do município não possui imóvel no Bairro São Vicente de estrutura singular para a **Administração da Secretaria de Saúde.**

5.2. CLASSIFICAÇÃO

A classificação da edificação foi feita de acordo com a Orientação Técnica OT-003/2015-IBRAENG - Inspeção Predial e Auditoria Técnica Predial.

a) Quanto ao Tipo, ocupação e utilização: **Edificação comercial.**
b) Quanto ao padrão e complexidade construtiva: **Padrão Normal.**
c) Quanto à inspeção: **Nível 1.**

5.3. METODOLOGIA

Prefeitura Municipal de Crateús - Rua Manoel Augustinho, 544 - Bairro São Vicente - Crateús/CE.
CEP: 63700-000 - Telefone/fax: (88) 3692 3303 – prefeituracrateus@gmail.com

Para a realização da vistoria adotou-se como metodologia a inspeção baseada no "check-up" da edificação, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à habitabilidade mediante a verificação "in loco" de cada sistema
construtivo, estando à mesma voltada para o enfoque da segurança e da manutenção predial, de acordo com as diretrizes da Norma de Inspeção Predial, não utilizando equipamentos para atestar concretamente a estrutura do prédio.

Avaliação do imóvel foi feita pelo Método Evolutivo devido à baixa quantidade de dados para a exploração do método comparativo direto de mercado por inferência estatística. Tal método consiste na aplicação do conjunto de métodos a partir do somatório dos valores isolados dos componentes básicos do imóvel: o terreno obtendo o valor pelo método comparativo de dados direto de custo por inferência estatística ou por impossibilidade da utilização de tal método utilizar o método involutivo, somando com o custo da reedição da benfeitoria realizada sob o terreno sendo aplicado o método da quantificação de custo com depreciação do imóvel, com aplicação do fator comercial.

Calculado através da seguinte formula:

VI = (VT + CB) X FC

Onde:

VI = valor do imóvel;

VT = valor do terreno pelo método MCDD com utilização do programa SISDEA, por ausência de dados para alimentar o programa pode ser feito a aplicação do método involutivo;

CB = custo dos benefícios feito sobre o terreno com a utilização do CUB através da norma NBR 12.721/2006 para a classificação do padrão de 4 acabamento na ausência ou dificuldade de classificar o padrão pode aplicar o fator de equivalência, ou fazer o orçamento sintético da edificação e no final aplica-se a depreciação.

FC = fator de comercialização, e a norma de avaliação de imóvel NBR 14.653/2 traz

Prefeitura Municipal de Crateús - Rua Manoel Augustinho, 544 - Bairro São Vicente - Crateús/CE.
CEP: 63700-000 - Telefone/fax: (88) 3692 3303 – prefeituracrateus@gmail.com

em sua redação que o engenheiro analisa as benfeitorias, o empreendimento inserido no meio da região, assim como a análise da região..

6. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

6.1. ESTRUTURAS

A estrutura apresenta-se conservada, não comprometendo a segurança e habitação da edificação

6.2. ALVENARIAS E REVESTIMENTOS E PISOS

A alvenaria do local apresenta-se no modo geral conservada, porém necessitando de nova pintura in loco.

Além disso, o piso apresenta-se em ótimo estado de uso.

6.3. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Em funcionamento normal.

Não foi apresentado o "as bilt" do projeto das instalações impedindo assim de analisar a demanda para alimentação das instalações dos condicionadores de ar e dos computadores, embora seu funcionamento não apresente problemas visíveis a apresentação de um projeto realizado por profissional legalmente habilitado se faz necessário para verificação se há conformidade com a NBR 5410.

6.4. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

Com funcionamento normal.

A alimentação do reservatório de água não foi possível fazer a vistoria, assim incapacitando saber se está em conformidade com a NBR 5626, necessitando sua adequação.

6.5. INSTALAÇÃO DE GÁS

A edificação não possui botijão de gás em seu interior.

Prefeitura Municipal de Crateús - Rua Manoel Augustinho, 544 - Bairro São Vicente - Crateús/CE.
CEP: 63700-000 - Telefone/fax: (88) 3692 3303 – prefeituracrateus@gmail.com

6.6. *INSTALAÇÃO CONTRA COMBATE A INCÊNDIO*

A edificação possui extintores no ressinto.

6.7. *ESQUADRIAS*

A edificação possui esquadrias em excelentes condições de uso.

6.8. *COBERTA*

Não foi possível realizar vistoria no elemento coberta da edificação.

7. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO:

O valor sugerido para a locação do imóvel é **de R$ 8.000,00** (oito mil reais). Esse valor está dentro da porcentagem determinada por norma de 0,3% a 0,5% da avaliação do imóvel. Como mostra no anexo II.

8. ANEXOS

Documentação que componha o laudo:

ANEXO I: RELATÓRIO DE FOTOS
ANEXO II: MEMORIAL DE CÁLCULO DO IMÓVEL
ANEXO III: ART

9. CONCLUSÃO

A edificação apresenta condições de segurança e habitabilidade adequadas, precisando de intervenção na etapa de pintura para melhorar a utilização do mesmo.

gov.br Documento assinado digitalmente
RAFAELA CRISTINA MACHADO DE OLIVEIRA BAT
Data: 21/01/2025 11:58:43-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Crateús/CE, 17 de janeiro de 2025.

Engenheiro responsável
Rafaela Cristina Machado de Oliveira
CREA-CE 0610818759

Prefeitura Municipal de Crateús - Rua Manoel Augustinho, 544 - Bairro São Vicente - Crateús/CE.
CEP: 63700-000 - Telefone/fax: (88) 3692 3303 – prefeituracrateus@gmail.com

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Prefeitura Municipal de Crateús - Rua Manoel Augustinho, 544 - Bairro São Vicente - Crateús/CE.
CEP: 63700-000 - Telefone/fax: (88) 3692 3303 – prefeituracrateus@gmail.com

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DATA DA VISTORIA: 03 DE OUTUBRO 2024

Fachada do imóvel.

Entrada principal.

Prefeitura Municipal de Crateús - Rua Manoel Augustinho, 544 - Bairro São Vicente - Crateús/CE.
CEP: 63700-000 - Telefone/fax: (88) 3692 3303 – prefeituracrateus@gmail.com

Hall de entrada, pavimento superior.

Corredor de acesso às salas do pavimento superior.

Prefeitura Municipal de Crateús - Rua Manoel Augustinho, 544 - Bairro São Vicente - Crateús/CE.
CEP: 63700-000 - Telefone/fax: (88) 3692 3303 – prefeituracrateus@gmail.com

Salas do pavimento superior.

Prefeitura Municipal de Crateús - Rua Manoel Augustinho, 544 - Bairro São Vicente - Crateús/CE.
CEP: 63700-000 - Telefone/fax: (88) 3692 3303 – prefeituracrateus@gmail.com

ANEXO II

MEMORIAL DE CÁLCULO – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Prefeitura Municipal de Crateús - Rua Manoel Augustinho, 544 - Bairro São Vicente - Crateús/CE.
CEP: 63700-000 - Telefone/fax: (88) 3692 3303 – prefeituracrateus@gmail.com

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRATEUS
CADASTRO TÉCNICO IMOBILIÁRIO
BOLETIM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Data.. 17/01/25

DADOS CARTOGRÁFICOS

Cód imóvel	Loc. Cartográfica	Distrito	Setor	Quadra	Lote	Unid	Situação	Natureza
0000011040	05.08.004.0147.00000	05	8	0004	0147	00000	Ativo	Predio

Logradouro Tipo	Nome Logradouro	Número	Número Anterior	CEP	Complemento
47 RUA	SIQUEIRA CAMPOS	575		63702-083	

Bairro	Nome do Bairro	Segmento	Seção	Insc. Anterior	Complemento Auxiliar	Data Cadastro	Data de Construção
17	FATIMA II	0	1	0	CLINICA CINCO	/ /	/ /

REFERÊNCIA DO LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO

Loteamento	Quadra	Lote
0		

Condomínio/Edifício	Bloco	Apt/Sala/Loja
0		

Testada 2	Logradouro 2	Segmento 2	Seção 2	Testada 3	Logradouro 3	Segmento 3	Seção 3
0,00	0	0		0,00	0	0	

Testada 4	Logradouro 4	Segmento 4	Seção 4
0,00	0	0	

INFORMAÇÕES SOBRE O PROPRIETÁRIO OU DETENTOR DO IMÓVEL

Nome do Proprietário ou detentor
WILSON CLAUDIO GOMES BONFIM

Insenção do Contribuinte 20467 CPF/CNPJ 15524612387

Endereço do Contribuinte	Número	Cep
RUA SIQUEIRA CAMPOS	575	63700-185

Complemento	Bairro	Cidade	UF
	FATIMA II	CRATEÚS	CE

Email	Telefone	Tipo Entrega
	88999866900	Imóvel

MEDIDAS DO IMÓVEL

No.Frentes	No.Unid.Lote	Testada Principal	Prof. do Lote	Área da Edificação	Área do Terreno M2	Área Total da Edificação
0	0	40,00	54,50	989,32	2.180,00	989,32

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	PATRIMONIO	01	PARTICULAR
04	SIT.PATRIMONIO	01	PROPRIO	05	ADEQ.OCUPAÇÃO	01	FIRME
07	TOP. LOTE	01	PLANO	08	BENFEITORIA	03	PASSEIO
10	OCUP.LOTE	06	EDIFICADO	11	ARV.PASSEIO	01	SIM
13	ILUM. PÚBLICA	02	INCANDESCENTE	14	REDE ELÉTRICA	01	SIM
16	COLETA DE LIXO	01	SIM	17	REDE SANITÁRIA	01	SIM
19	GALERIA PLUVIA	02	NÃO	20	REDE TELEFÔNICA	01	SIM

03	POS.FISCAL	01	TRIBUTAVEL
06	SITUAÇÃO	01	NORMAL
09	PASS.PEDESTRE	10	C.MEIO FIO C.PAV
12	PAVIMENTAÇÃO	02	ASFALTO
15	REDE DE ÁGUA	01	SIM
18	GUIA E SARGETA	02	NÃO

INFORMAÇÕES SOBRE A EDI

01	TIPO EDIFICAÇÃO	06	COM VERT.	02	SITUAÇÃO	02	ALINHADA
04	ATRIB.ESPECIAIS	01	JARDIM	05	ACAB.EXTERNO	03	PINT.LATEX
07	SANITARIO	03	REDE DE ESGOTO	08	ABAST.D'AGUA	03	REDE
10	ESTRUTURA	02	ALVENARIA	11	COBERTURA	02	CERAMICA
13	ACAB.INTERNO	03	PINT.LATEX	14	INST.ELETRICA	02	EMBUTIDA
16	UTILIZAÇÃO	01	PROPRIO	17	PISO	04	CERAMICA
19	ESQUADRIA	06	ESPECIAL	20	CONSERVAÇÃO	01	BOA

03	TIPO	02	CONJ. 1 LADO
06	TER.IMPERMEAB	01	SIM
09	RESERV.D'AGUA	02	ELEVADO
12	CLAS.ARQUIT	09	LOJA
15	INST.SANITARIA	02	INTERNA
18	FORRO	04	LAJE

Documento assinado digitalmente
gov.br
RAFAELA CRISTINA MACHADO DE OLIVEIRA BAT
Data: 20/01/2025 10:04:31-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MÉTODO EVOLUTIVO

NBR 14653-1; 8.2.4 com a NBR 12721 que atende a Lei Federal 4.591/64
Custo do terreno é calculado pelo método comparativo direto de dados de mercado (MCDD)
Custo da edificação é calculado pelo método de quantificação do custo NBR14653-2, 8.3.1
EVOLUTIVO = (CUSTO DO TERRENO + CUSTO DA CONSTRUÇÃO) x FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO
CUSTO DO TERRENO = MCDDM OU INVOLUTIVO
CUSTO DA CONSTRUÇÃO = METODO COMPARATIVODE CUSTO OU MÉTODO DO CUB OU MÉTODO DO ORÇAMENTO DETALHADO

AVALIAÇÃO DA CLINICA 05 pavimento supeiror

Padrao de acabamento Do Imovel: COMERCIAL NORMAL — **Idade aparente do imovel: 2016**

DADOS INICIAIS DO IMOVEL

ÁREA CONSTRUIDA (M²)	ÁREA COMUM 1 (M²)	ÁREA COMUM 2 (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
992,27			992,27

COEICIENTE DE EQ. (%)	COEICIENTE DE EQ. (%)
65	25

VIDA UTIL (ANOS)	IDADE
65	8

CUSTO DE REPRODUÇÃO DA EDIFICAÇÃO

ÁREA DA EDIF. (M²)	VALOR SINAP /CUB	CUSTOS EXTRAS	CUSTO S/ ENCARGOS
992,27	R$ 1.936,68		R$ 1.921.709,46

CUSTOS INDIRETOS (%)	CUSTOS ADM (%)	BDI (%)	CUSTO TOTAL DE REPRODUÇÃO
		20	
R$ -	R$ -	R$ 384.341,89	R$ 2.306.051,36

Valor do B.D.I (porcentagem utilizada) como referencia o acordão 2622/2013 TCU.

CUSTO DA DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO POR ROSS-HEIDECHE

MÉTODO DE ROSS

VIDA UTIL (ANOS)	IDADE	CUSTO RESIDUAL	CUSTO DEPRECIÁVEL	DEPRECIAÇÃO
65	8	10%	90%	6,91%
		R$ 230.605,14	R$ 2.075.446,22	R$ 143.439,12

CUSTO REAL

R$ 2.162.612,23

COMPARATIVO

MÉTODO DA LINHA RETA

VIDA UTIL (ANOS)	IDADE	CUSTO RESIDUAL	CUSTO DEPRECIÁVEL	DEPRECIAÇÃO
65	8	10%	90%	12,31%
		R$ 230.605,14	R$ 2.075.446,22	R$ 255.439,53

CUSTO REAL

R$ 2.050.611,82

MÉTODO DE KUENTZLE

VIDA UTIL (ANOS)	IDADE	CUSTO RESIDUAL	CUSTO DEPRECIÁVEL	DEPRECIAÇÃO
65	8	10%	90%	1,51%
		R$ 230.605,14	R$ 2.075.446,22	R$ 31.438,71

CUSTO REAL

R$ 2.274.612,64

VALORES COMPARATIVO DE CADA MÉTODO APENAS POR IDADE

MÉTODO DA LINHA RETA	R$ 2.050.611,82
MÉTODO DE KUENTZLE	R$ 2.274.612,64
MÉTODO DE ROSS	R$ 2.162.612,23

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

SELECIONAR CONDIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL

Entre regular e necessitando reparos simples

COEFICIÊNTE DE HEIDECKE: 0,0809

COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECHE	DEPRECIAÇÃO	CUSTO REAL / REEDIÇÃO
14,44%	R$ 299.738,50	R$ 2.006.312,86

RESUMO

CUSTO DO TERRENO (CT) =	R$	327.449,10
CUSTO DA CONSTRUÇÃO (CB) =	R$	2.162.612,23
EVOLUTIVO = C.T. + C.B	R$	2.490.061,33
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC) =		1,00
VALOR DO IMÓVEL (VI) =	R$	2.490.061,33

R$ UNIT. TERRENO	M² TERRENO
330	992,27

Valor adotado para locação:

R$ mínimo (0,03%) =	R$	7.470,18
R$ máximo (0,05%) =	R$	12.450,31

TABELA DE COEFICIÊNTES HEIDECKE

FONTE: http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-

1	Nova	Ótimo	0
1,5	Entre nova e regul	Muito bom	0,0032
2	Regular	Bom	0,0252
2,5	Entre regular e nec	Bom intermediário	0,0809
3	Necessitando de re	Regular	0,181
3,5	reparos simples a	Deficiente	0,332
4	Necessitando de re	Mau	0,526
4,5	Necessitando de re	Muito Mau	0,752
5	Sem valor	Demolição	1

VALOR ADOTADO PARA AVALIAÇÃO DE ALUGUEL É DE R$ 8.000,00 APROXIMADAMENTE

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	RAFAELA MACHADO
Modelo:	Avaliação TERRENO
Data do modelo:	terça-feira, 28 de fevereiro de 2023
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	26

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Proxy	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
PU (R$/M²)	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	253,50	6.480,00	6.226,50	1.197,16
Distancia ao polo valorizante	0,20	3,50	3,30	1,68
PU (R$/M²)	198,92	1.111,11	912,19	383,54

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,5506328 / 0,5506328
Coeficiente de determinação:	0,3031965
Fisher - Snedecor:	5,00
Significância do modelo (%):	1,57

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	76%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,85%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	314086,213	2	157043,106	5,004
Não Explicada	721830,151	23	31383,920	
Total	1035916,364	25		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

PU (R$/M²) = +1419,338557 -133,2992115 * ln (Área total) -83,24680677 * Distancia ao polo valorizante

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	-2,75	1,13
Distancia ao polo valorizante	x	-2,36	2,74
PU (R$/M²)	y	4,05	0,05

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	-0,32	-0,37
Distancia ao polo valorizante	x2	-0,32	0,00	-0,27
PU (R$/M²)	y	-0,37	-0,27	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,47	0,50
Distancia ao polo valorizante	x2	0,47	0,00	0,44
PU (R$/M²)	y	0,50	0,44	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

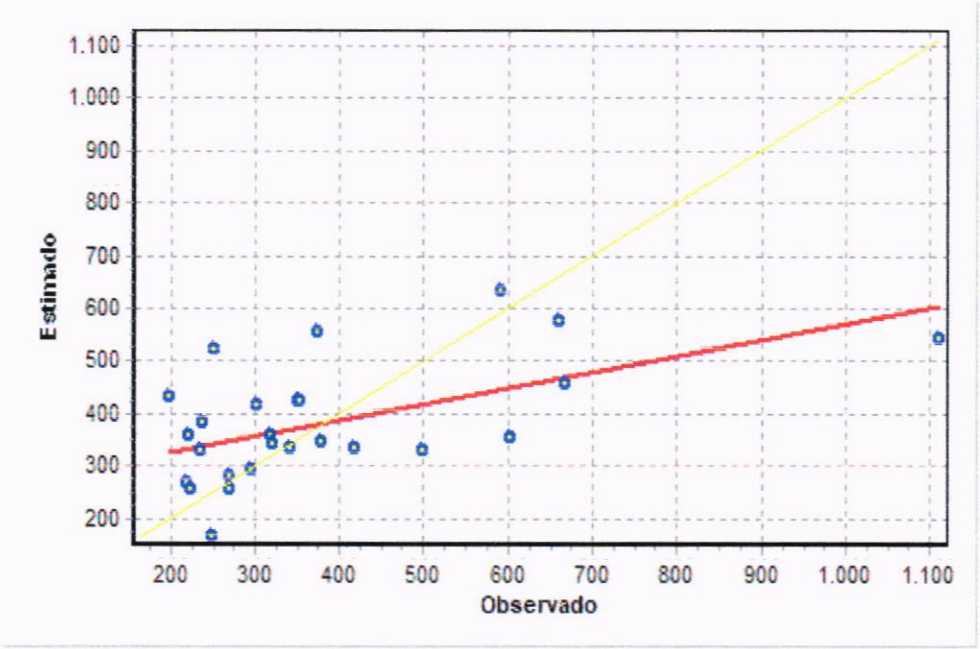
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	238,37	381,24	-142,87	-59,9370%	-0,806479	0,02556600
2	295,89	294,75	1,14	0,3844%	0,006421	0,00000200
3	270,00	279,65	-9,65	-3,5754%	-0,054492	0,00019600
4	303,29	416,08	-112,79	-37,1874%	-0,636649	0,00656300
5	603,61	354,55	249,06	41,2625%	1,405913	0,03493000
6	353,55	425,86	-72,31	-20,4540%	-0,408201	0,00268600
7	270,00	254,72	15,28	5,6589%	0,086247	0,00056900
8	220,00	266,60	-46,60	-21,1816%	-0,263043	0,00321200
9	342,86	333,20	9,66	2,8184%	0,054546	0,00005500
10	419,05	334,69	84,36	20,1308%	0,476181	0,00957900
11	351,62	423,33	-71,71	-20,3944%	-0,404791	0,00287200
12	500,00	328,95	171,05	34,2095%	0,965523	0,04263800
13	250,00	166,19	83,81	33,5222%	0,473063	0,05298500
14	235,57	331,77	-96,20	-40,8358%	-0,543010	0,02786100
15	221,66	360,38	-138,72	-62,5832%	-0,783053	0,02118200
16	223,20	254,38	-31,18	-13,9682%	-0,175988	0,00387800
17	321,45	340,97	-19,52	-6,0731%	-0,110197	0,00028700
19	1.111,11	542,55	568,56	51,1709%	3,209417	0,53612200
21	250,97	523,79	-272,82	-108,7049%	-1,539988	0,10337800
22	198,92	431,94	-233,02	-117,1440%	-1,315360	0,04388700
23	379,50	345,41	34,09	8,9836%	0,192445	0,00092700
25	373,05	555,81	-182,76	-48,9918%	-1,031661	0,06315600
27	591,72	631,53	-39,81	-6,7280%	-0,224723	0,00673700
28	666,67	458,47	208,20	31,2292%	1,175217	0,04252100
29	318,79	359,50	-40,71	-12,7700%	-0,229795	0,00154000
30	661,08	575,61	85,47	12,9288%	0,482458	0,01698100

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

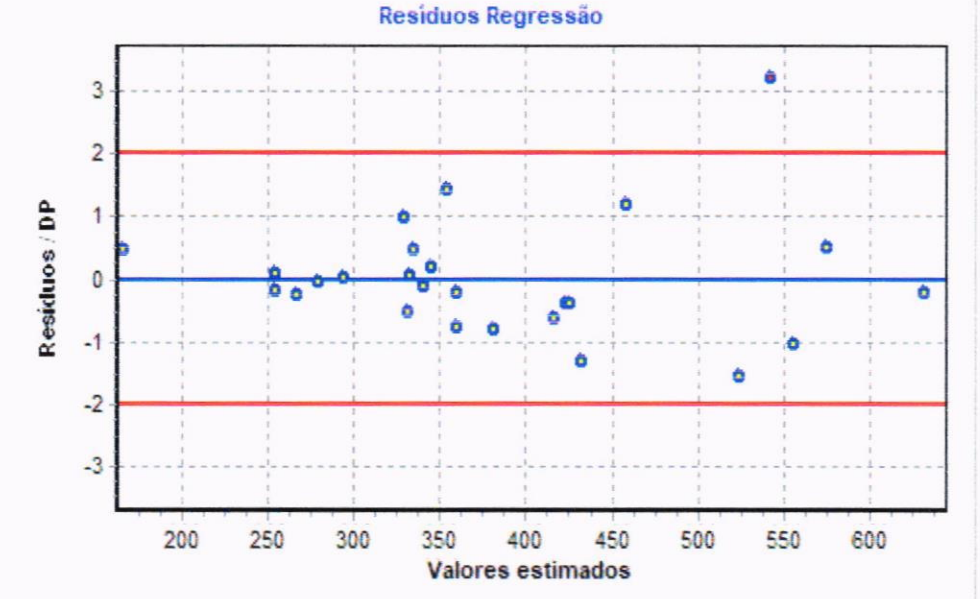
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

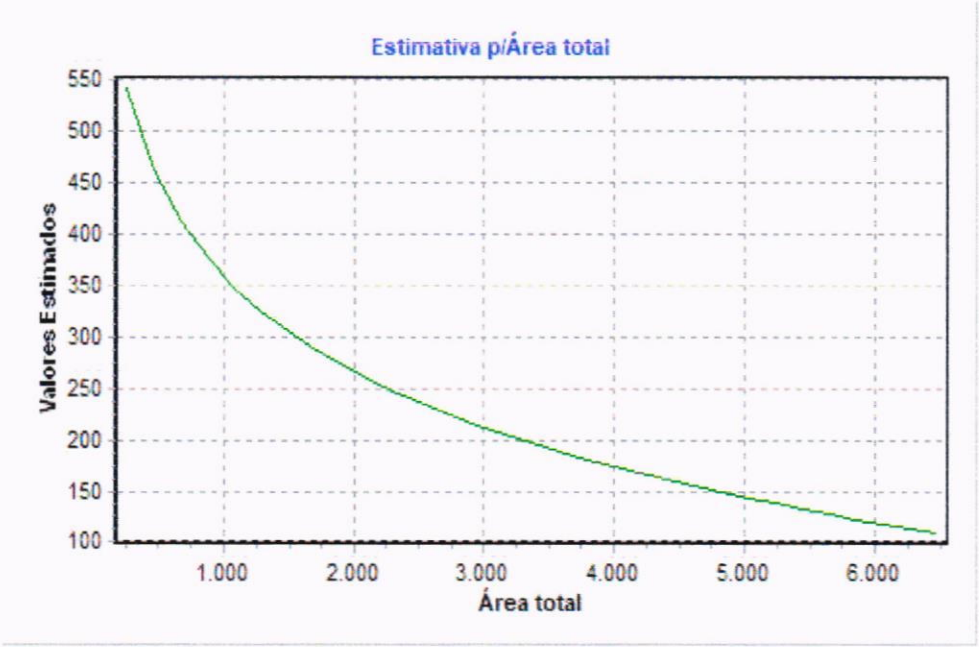
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

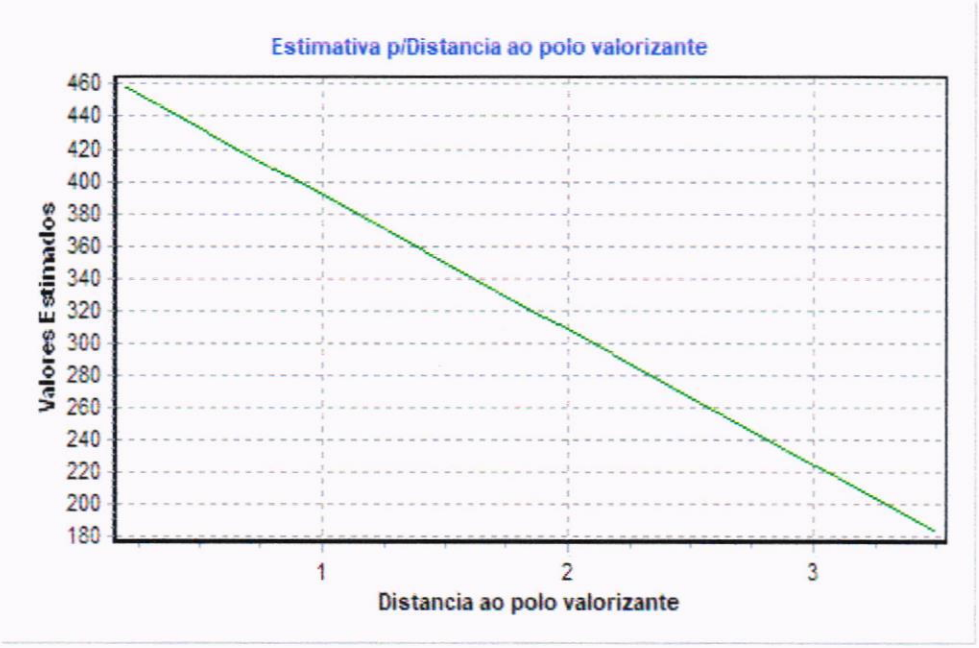


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro
1		TABELIÃO EDMAR LOPES MARTINS	PLANALTO
2		EDILBERTO FROTA	VEREMOS
3		EDILBERTO FROTA	VEREMOS
4		FRANCISCO MARIANO	FATIMA II
5		FRANCISCA RODRIGUES DAS FLORES	PLANALTO
6		MANOEL IDENFONSO	SÃO VICENTE
7		LOTEAMENTO CRATEUS III	VEREMOS
8		LOTEAMENTO PLACAR	PRINCIPE IMPERIAL
9		LOTEAMENTO MORADA DOS VENTOS I	M. DOS VENTOS
10		LOTEAMENTO MORADA DOS VENTOS II	PLANALTO
11		JOAQUIM	ALTAMIRA
12		PROFESSOR LISBOA	FATIMA II
13		PROFESSOR LISBOA	FATIMA II
14		CLOVIS BEVILAQUA	SÃO VICENTE
15		RENATO BRAGA	FATIMA II
16		RENATO BRAGA	FATIMA II
17		Rua Manuel Tunico, S/N	Veremos
18	*	Rua Dom Pedro II	São Vicente
19		Rua Renato Braga	Fatima II
20	*	Rua Marcilon Carvalho	São Vicente
21		Rua Chico Ribeiro	São Vicente
22		Rua Antonio Catunda	São Vicente
23		Rua G	Moradas dos ventos II
24	*	Rua Capistrano de Abreu	São Vicente
25		Rua Professor Lisboa Rodrigues	Fatima II
26	*	Rua Capistrano de Abreu	São Vicente
27		Rua Capistrano de Abreu	São Vicente
28		Rua Capistrano de	São Vicente

		Abreu	
29		Rua H	Moradas dos ventos II
30		Rua Antonio Catunda	São Vicente

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Distancia ao polo valorizante	PU (R$/M²)
1		419,51	2,80	238,37
2		625,23	3,20	295,89
3		618,00	3,40	270,00
4		824,30	1,30	303,29
5		745,51	2,20	603,61
6		676,00	1,50	353,55
7		700,00	3,50	270,00
8		875,00	3,00	220,00
9		875,00	2,20	342,86
10		525,00	3,00	419,05
11		830,94	1,20	351,62
12		2.165,44	0,80	500,00
13		6.480,00	1,00	250,00
14		3.083,97	0,20	235,57
15		1.710,60	0,80	221,66
16		4.293,00	0,60	223,20
17		684,40	2,50	321,45
18	*	352,20	0,85	2.555,37
19		450,00	0,75	1.111,11
20	*	729,00	0,65	2.057,61
21		518,00	0,75	250,97
22		1.000,00	0,80	198,92
23		641,65	2,55	379,50
24	*	983,94	0,65	1.727,75
25		348,48	1,00	373,05
26	*	750,00	0,65	1.600,00
27		253,50	0,60	591,72
28		900,00	0,65	666,67
29		542,33	2,65	318,79
30		340,35	0,80	661,08

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	377,42	14,34%	
Valor Médio	440,63	-	III
Valor Máximo	503,84	14,34%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA SIQUEIRA CAMPOS	-
Bairro	SÃO VICENTE	-
Área total	997,27	Não
Distancia ao polo valorizante	0,70	Não

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Dezembro/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.038,51	2,35%
PP-4	1.847,41	1,22%
R-8	1.769,34	1,50%
PIS	1.400,30	-1,24%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.364,88	0,53%
PP-4	2.224,80	0,60%
R-8	1.941,24	0,42%
R-16	1.866,76	0,16%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.983,46	0,21%
R-8	2.385,28	0,12%
R-16	2.447,91	0,90%

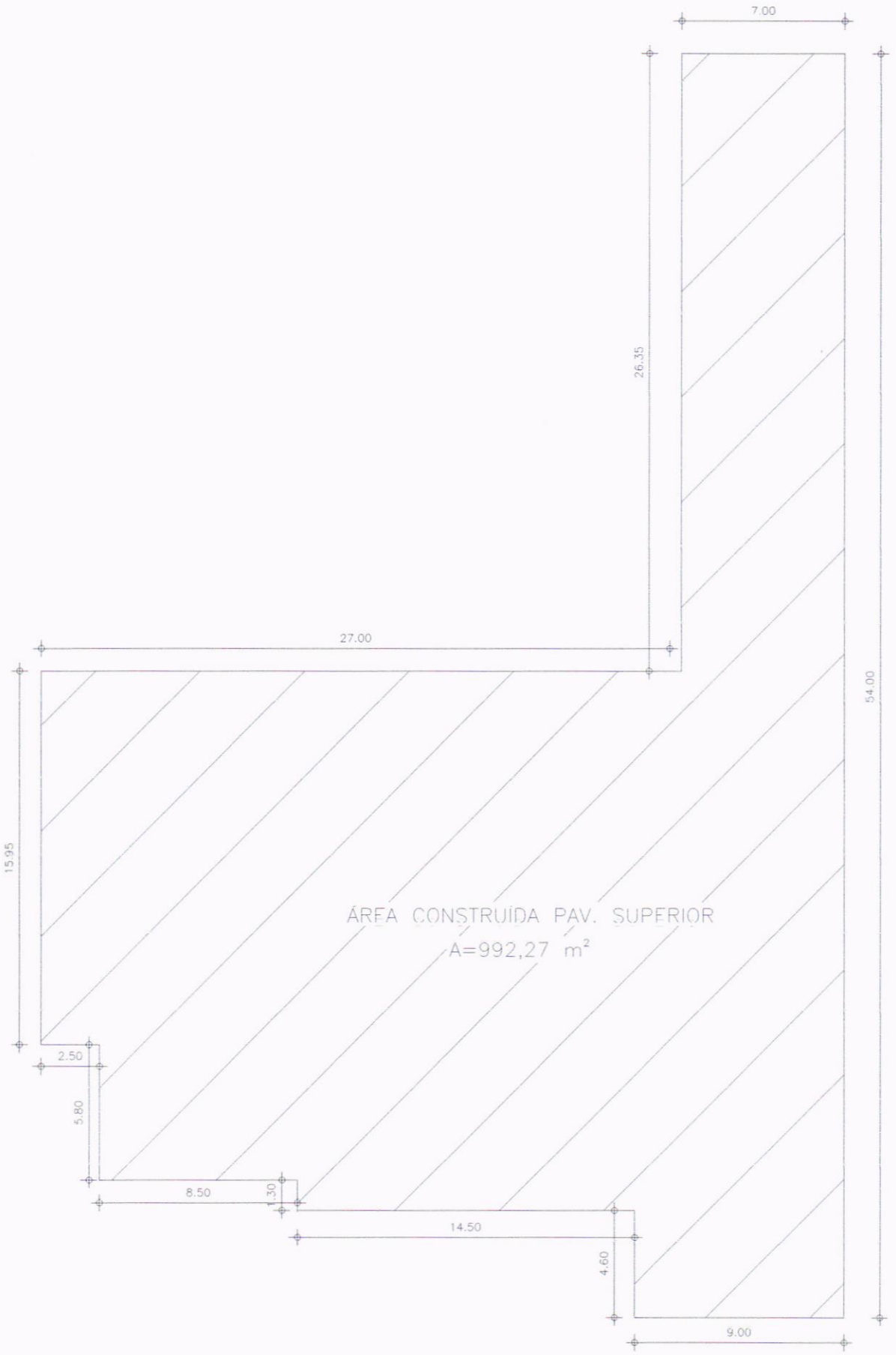
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.227,74	0,90%
CSL-8	1.936,68	1,28%
CSL-16	2.568,12	0,89%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.376,43	0,66%
CSL-8	2.100,65	1,13%
CSL-16	2.781,49	0,81%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.088,14	-0,41%
GI	1.120,77	0,19%


7.00
26.35
54.00
27.00
15.95
ÁREA CONSTRUÍDA PAV. SUPERIOR
A=992,27 m²
2.50
5.80
8.50
1.30
14.50
4.60
9.00

ANEXO III

ART

Prefeitura Municipal de Crateús - Rua Manoel Augustinho, 544 - Bairro São Vicente - Crateús/CE.
CEP: 63700-000 - Telefone/fax: (88) 3692 3303 – prefeituracrateus@gmail.com

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20251571452

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL

1. Responsável Técnico

RAFAELA CRISTINA MACHADO DE OLIVEIRA BATISTA
Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**
RNP: **0610818759**
Registro: **49220CE**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICIPIO DE CRATEUS** CPF/CNPJ: **07.982.036/0001-67**
RUA MANOEL AUGUSTINHO Nº: **544**
Complemento: Bairro: **SÃO VICENTE**
Cidade: **CRATEÚS** UF: **CE** CEP: **63700300**

Contrato: **Não especificado** Celebrado em: **16/01/2025**
Valor: **R$ 1,00** Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**
Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA SIQUEIRA CAMPOS Nº: **575**
Complemento: Bairro: **SÃO VICENTE**
Cidade: **CRATEÚS** UF: **CE** CEP: **63700185**
Data de Início: **16/01/2025** Previsão de término: **17/01/2025** Coordenadas Geográficas: **-5.178311, -40.668679**
Finalidade: **Infraestrutura** Código: **Não Especificado**
Proprietário: **Centro Cearense de oftalmologia Ltda,** CPF/CNPJ: **03.000.465/0002-11**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
16 - Execução		
85 - Vistoria > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un
14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

ART referente a elaboração do LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO DO IMOVEL UM IMÓVEL DO TIPO COMERCIAL LOCALIZADO NO NA RUA Siqueira Campos, 575 - São Vicente. METODOLIGA APLICADA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS NBR 14653-2.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

gov.br
Documento assinado digitalmente
RAFAELA CRISTINA MACHADO DE OLIVEIRA BAT
Data: 20/01/2025 09:56:43-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

RAFAELA CRISTINA MACHADO DE OLIVEIRA BATISTA - CPF: 045.250.503-81

_____, _____ de _____ de _____
Local data

MUNICIPIO DE CRATEUS - CNPJ: 07.982.036/0001-67

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R$ 103,03** Registrada em: **16/01/2025** Valor pago: **R$ 103,03** Nosso Número: **8217632894**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: https://crea-ce.sitac.com.br/publico/, com a chave: 6cYzy
Impresso em: 17/01/2025 às 14:01:58 por: , ip: 191.36.184.228

PREFEITURA DE CRATEÚS

Nota Técnica

Pesquisa de preços Nº 202501200002

Unidade responsável
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE
Prefeitura Municipal de Crateús

Chave de Acesso
66953e3e-259c-455e-95fb-6b044184c1df

Data da Finalização
21/01/2025

Responsável
Ianka Gomes Da Costa

Caso deseje validar os dados desta pesquisa, acesse o seguinte endereço:
precodereferencia.m2atecnologia.com.br/validacoes/validar_pesquisa/?codigo=66953e3e-259c-455e-95fb-6b044184c1df

I - OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O objeto da presente contratação é a **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO À RUA SIQUEIRA CAMPOS Nº 575, PAVIMENTO SUPERIOR, NO BAIRRO SÃO VICENTE, MUNICÍPIO DE CRATEÚS/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE.**.

A locação do imóvel situado à Rua Siqueira Campos nº 575, pavimento superior, no bairro São Vicente, Município de Crateús/CE, é necessária para acomodar o funcionamento da sede da Secretaria de Saúde. A escolha deste imóvel se dá pela sua localização estratégica e adequada infraestrutura, permitindo um atendimento eficiente e acessível à população. Além disso, o espaço atende às necessidades logísticas e operacionais da secretaria, sem prejudicar a continuidade dos serviços prestados à comunidade. Desta forma, garante-se que as atividades essenciais de saúde pública possam ser realizadas em um ambiente apropriado, alinhado com o planejamento estratégico da Prefeitura Municipal de Crateús, fortalecendo a capacidade de resposta do sistema de saúde local.

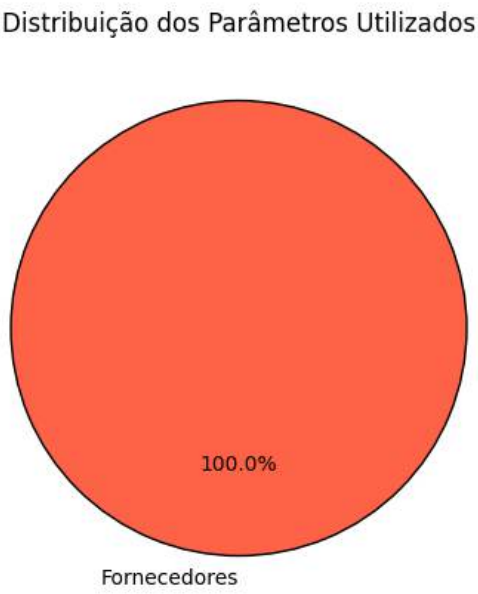
II - FONTES CONSULTADAS

2.1. Parâmetros utilizados na definição do Valor estimado

Para a definição do valor estimado da contratação, foram aplicados os seguintes parâmetros conforme **IN SEGES/ME nº 65/2021**:

- **Artigo 5º, Inciso IV**: pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício ou e-mail, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;.

O gráfico abaixo representa a distribuição dos parâmetros utilizados para definir o valor estimado.



A análise dos dados permite observar a importância de cada parâmetro na estimativa de preços, oferecendo maior confiabilidade ao processo.

2.2. Justificativa para a não prioridade das consultas aos sistemas oficiais e contratações públicas

Neste caso, não foi possível priorizar as consultas aos sistemas oficiais de preços e contratações públicas similares para a definição do valor estimado, conforme recomendado pelo artigo 5º, §1º, da IN SEGES/ME nº 65/2021. As bases oficiais de preços, como o Painel de Preços e o banco de preços em saúde, não apresentaram informações suficientemente representativas ou atualizadas para o tipo específico de serviço necessário para esta contratação.

Por isso, optou-se por realizar pesquisa direta com fornecedores. As cotações coletadas junto a três fornecedores especializados permitiram a obtenção de um valor atualizado, ajustado às necessidades técnicas e especificidades do objeto. Essa abordagem garantiu que o valor estimado estivesse em conformidade com as condições de mercado e assegurasse a competitividade e exequibilidade das propostas.

2.3. Consulta direta com fornecedores e justificativa para a escolha dos fornecedores

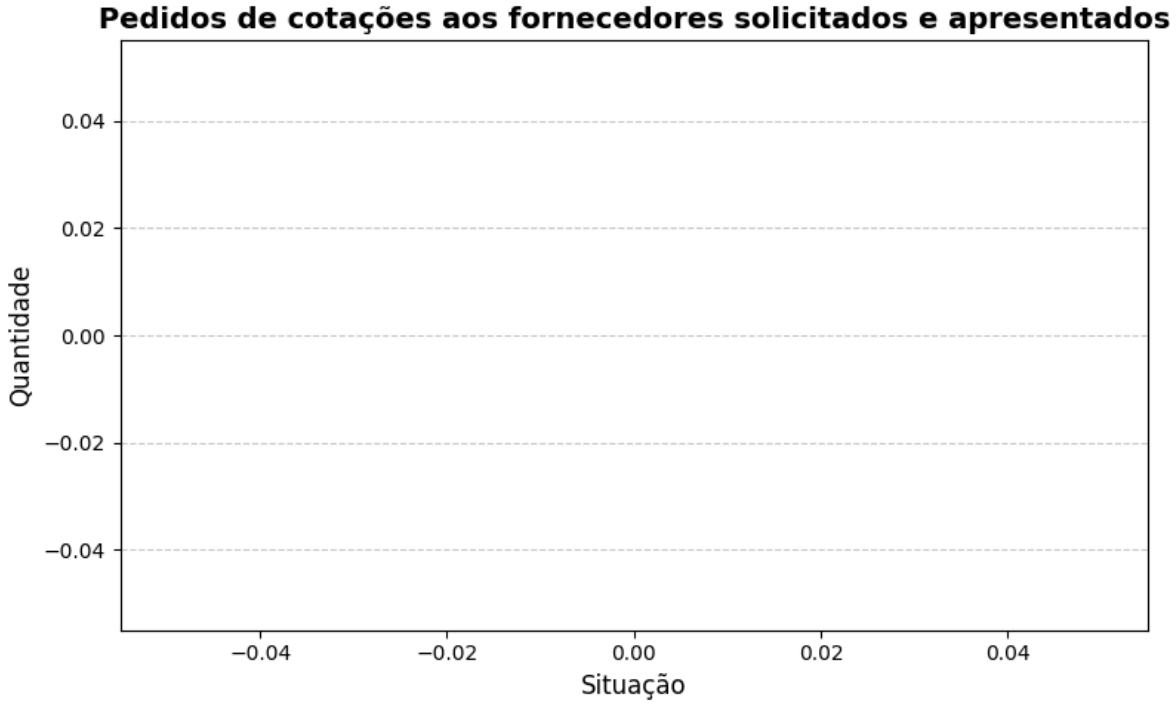
Para garantir um levantamento de preços confiável e atualizado, foram realizadas cotações junto a zero fornecedores especializados no setor. Abaixo estão as informações dos fornecedores consultados, incluindo as datas de envio e resposta, bem como as justificativas para a escolha de cada um:

Fornecedor	Apresentou proposta	Data envio	Data proposta	Justificativa para escolha

Justificativa Adicional:

- A seleção desses fornecedores baseou-se na experiência técnica e na capacidade comprovada de atender ao setor público, assegurando cotações que são representativas e atualizadas.
- Nenhuma empresa forneceu dados consistentes para esta análise.

Este gráfico ilustra a quantidade de pedidos de cotações enviados a fornecedores, destacando quantos apresentaram respostas e quantos não responderam. As categorias incluem cotações enviadas, respondidas e não respondidas, permitindo uma visão clara da adesão dos fornecedores ao levantamento realizado.



2.4. Consideração do mínimo de três cotações

A concessão de três ou mais cotações válidas provenientes de fontes confiáveis e representativas do mercado não foi possível para o item 2. Isso ocorreu devido a fatores que restringiram o benefício da coleta de preços. Essas restrições limitaram o alcance esperado das transações realizadas, comprometendo a possibilidade de obter o número ideal de cotações.

Diante desse cenário, em conformidade com IN SEGES/ME nº 65/2021, artigo 6º, §5, a definição do valor estimado foi realizada de forma excepcional, com menos de três cotações, devidamente justificada nos autos e submetida à aprovação da autoridade competente.

Essa medida assegura a fundamentação técnica necessária, mantendo o alinhamento com os princípios de economicidade, eficiência e transparência, mesmo em condições especiais.

III - SÉRIE DE PREÇOS COLETADOS

A tabela a seguir apresenta os preços coletados, discriminando as fontes e evidenciando a diversidade dos dados para uma visão abrangente do mercado.

Item 2 - LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO À RUA SIQUEIRA CAMPOS Nº 575, PAVIMENTO SUPERIOR, NO BAIRRO SÃO VICENTE, MUNICÍPIO DE CRATEÚS/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE.

ESPECIFICAÇÃO:
LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO À RUA SIQUEIRA CAMPOS N° 575, PAVIMENTO SUPERIOR, NO BAIRRO SÃO VICENTE, MUNICÍPIO DE CRATEÚS/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE.

QUANTIDADE	UNIDADE	PREÇOS	D. PADRÃO (R$)	C. V.	REL. MINIMO (R$)	REL. MÁXIMO (R$)
12,00	Mês	1	0,00	0,00%	8.000,00	8.000,00

PREÇO	ÓRGÃO/EMPRESA	FONTE	DATA PRATICADA	PREÇO
2.1	--	Comprovante	20/01/2025	8.000,00

IDENTIFICAÇÃO	FORNECEDOR	CLASSIFICAÇÃO
7603889	MUNICIPIO DE CRATEUS	Exequível

Esta tabela reflete uma análise abrangente dos preços praticados, incluindo fontes governamentais e cotações do setor privado, permitindo uma análise crítica e comparativa dos valores.

O gráfico abaixo representa as classificações gerais dos preços coletados.

IV - METODOLOGIA PARA OBTENÇÃO DO PREÇO ESTIMADO

4.1. Justificativa para o uso de um único método

Para a obtenção do preço estimado, foi aplicado exclusivamente o método de **menor preço obtido**

em toda a pesquisa. Esse método foi escolhido como o mais adequado para estimar o valor dos itens, considerando a homogeneidade das cotações obtidas e a consistência das variações entre os valores.

- **Menor Valor Obtido**: O menor valor foi selecionado porque os preços obtidos foram bastante consistentes entre si, garantindo que a estimativa seja economicamente vantajosa e exequível. Essa escolha visa maximizar a eficiência do gasto público, desde que a cotação mais baixa esteja em conformidade com os requisitos de qualidade e adequação.

A aplicação de um único método trouxe uniformidade à pesquisa, garantindo uma estimativa confiável e adequada para todos os itens, cumprindo com os princípios de eficiência e economicidade.

4.2. Exclusão de valores inexequíveis, inconsistentes ou excessivamente elevados

Durante o processo de coleta e análise das cotações, alguns valores foram excluídos do cálculo do preço de referência, pois se mostraram incompatíveis com a realidade de mercado e não atendiam aos critérios de exequibilidade e representatividade. Essa exclusão foi fundamentada na necessidade de obter uma estimativa precisa e confiável, que reflita os preços praticados no setor e garanta a viabilidade do objeto da contratação.

A análise crítica dos valores coletados levou em conta fatores como a média de mercado, a variação percentual em relação às outras cotações e a adequação do valor às condições reais de execução. Dessa forma, os valores que se mostraram excessivamente altos ou baixos foram desconsiderados, uma vez que poderiam distorcer a estimativa final e comprometer a economicidade e eficiência da contratação pública.

Abaixo, a tabela apresenta os valores excluídos, a caracterização de cada exclusão e a justificativa detalhada:

PREÇO	FONTE	DATA	VALOR	CLASSIFICAÇÃO

Essas exclusões foram essenciais para assegurar que o preço de referência esteja alinhado com as condições reais de mercado, evitando que valores desproporcionais afetem negativamente a contratação. Ao desconsiderar valores excessivos, garantimos que o custo final não inclua sobrepreços que poderiam resultar em desperdício de recursos públicos. Da mesma forma, ao excluir valores inexequíveis, mitigamos o risco de contratar serviços que não possam ser realizados conforme o objeto contratado, preservando a qualidade e a adequação da execução.

Essa análise seletiva dos valores, com base na representatividade e exequibilidade, reforça o compromisso da Administração com uma estimativa de preço que seja realista, justa e que contribua para uma contratação pública eficiente e responsável.

V - MEMÓRIA DE CÁLCULO E CONCLUSÃO

5.1. Memória de cálculo

ITEM	QUANTIDADE	METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL (R$)
2 - LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO À RUA SIQUEIRA CAMPOS N° 575, PAVIMENTO SUPERIOR, NO BAIRRO SÃO VICENTE, MUNICÍPIO DE CRATEÚS/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE.	12,0	Menor preço	8.000,00	96.000,00

5.2. Conclusão

O preço estimado para a contratação é de **R$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)** por serviço. Esse valor, resultado de uma pesquisa de mercado ampla e criteriosa, reflete uma estimativa alinhada com as práticas atuais do setor e assegura que o processo licitatório seja fundamentado em

valores justos e realistas.

Certifica-se, assim, que o preço estimado atende aos requisitos de vantajosidade e economicidade exigidos pela Administração, promovendo uma contratação pública eficiente e em conformidade com o interesse público.

VI - IDENTIFICAÇÃO DOS AGENTES RESPONSÁVEIS PELA PESQUISA DE PREÇOS

6.1. A presente pesquisa de preços foi conduzida por: IANKA GOMES DA COSTA, matrícula nº 05541541379.

Crateús, 21 de janeiro de 2025

IANKA GOMES DA COSTA
RESPONSÁVEL PELA PESQUISA DE PREÇOS