

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRATEÚS

**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA - SEINFRA
SETOR DE ENGENHARIA**



PREFEITURA DE CRATEÚS

**LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA IMOBILIÁRIA
RENOVAÇÃO DE ALUGUEL DO IMÓVEL DA COORDENADORIA DE
ARRECADAÇÃO**

CRATÉUS/CE, NOVEMBRO de 2024.

[Handwritten signature]
Engenheiro Civil
CREA 0610818759



PREFEITURA
CRATEÚS



FACHADA DO IMÓVEL DA COORDENADORIA DE ARRECADAÇÃO NA RUA SANTOS DUMONT NO BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CRATEÚS/CE.

1. SOLICITANTE:

Secretaria de Finanças do Município de Crateús/CE.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Natasha Viana de Medeiro Costa, portadora do CPF: 043.576.163-36

3. OBJETIVO:

Avaliar as condições físicas do imóvel onde funciona a coordenadoria de arrecadação e determinar o valor de renovação de locação do mesmo.

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 Finanças, e tem como objeto a vistoria de um imóvel situado na Rua Santos Dumont, N° 247, Zona Urbana do município de Crateús/CE. Tendo a sua justificativa a determinação do valor para renovação da locação do imóvel.

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 residencial.**
- b) Quanto ao padrão e complexidade construtiva: **Padrão Normal.**
- c) Quanto à inspeção: **Nível 1.**

5.3. METODOLOGIA



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.

A avaliação do imóvel foi feita pelo Método Evolutivo devido a baixa quantidade de dados para a exploração do método comparativo direto de mercado por interferência estatística.

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

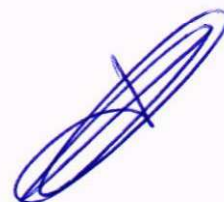
6.3. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

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 apresenta 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.





PREFEITURA DE
CRATEÚS



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.

6.6. *INSTALAÇÃO CONTRA COMBATE A INCÊNDIO*

A edificação possui extintores no ressoito.

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\$ 5.000,00** (Cinco mil reais). Esse valor está dentro da porcentagem determinada por norma de 0,5% a 1% da avaliação do imóvel. Como mostra no anexo II.

8. ANEXOS

Documentação que compoñha o laudo:

ANEXO I: RELATÓRIO DE FOTOS

ANEXO II: MEMORIAL DE CÁLCULO DO IMÓVEL

ANEXO III: BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO (B.C.I)

ANEXO IV: ART



PREFEITURA
CRATEÚS



9. CONCLUSÃO

A edificação apresenta condições de segurança e habitabilidade adequadas, sem necessidade de intervenção. Com o valor de LOCAÇÃO DE R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais)

Cratcús/CE, 16 de outubro de 2024.

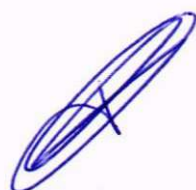
Engenheiro responsável

Rafaela Cristina Machado de Oliveira

CREA-CE 0610818759

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





PREFEITURA
CRATEÚS

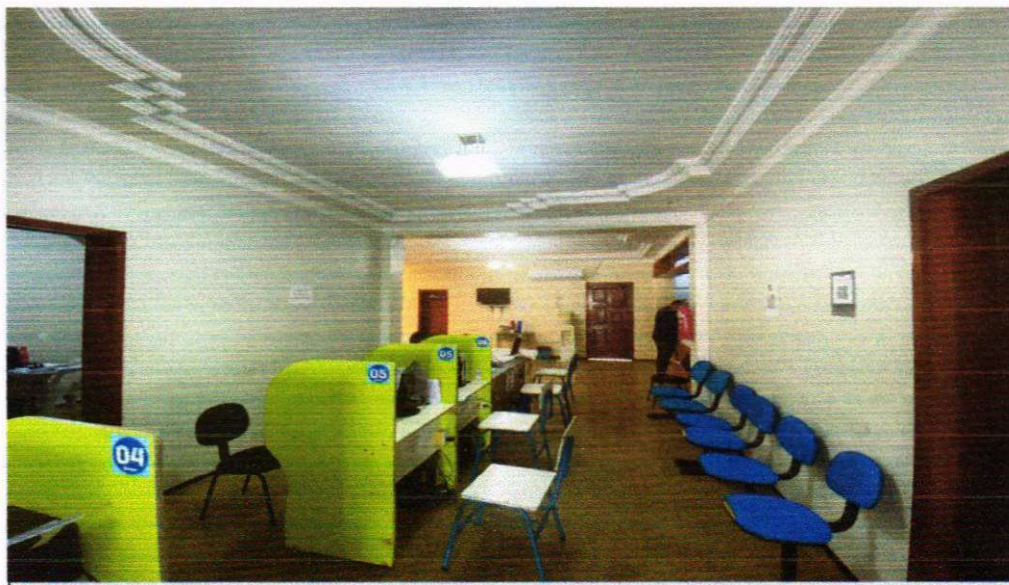


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DATA DA VISTORIA: 16 DE OUTUBRO 2024



Fachada do imóvel.



Recepção.



PREFEITURA
CRATEÚS



Sala 1.



Cozinha.



PREFEITURA
CRATEÚS



Banheiro.



Estacionamento.



PREFEITURA
CRATEÚS



ANEXO II

MEMORIAL DE CÁLCULO – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL


Rafaela L. de Sá
Engenheira Civil
CREA 0610818759

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 (MCDO)

Custo da edificação é calculado pelo método de quantificação do custo NBR 14653-2, 8.3.1

EVOLUTIVO = (CUSTO DO TERRENO + CUSTO DA CONSTRUÇÃO) x FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

CUSTO DO TERRENO = MCDO OU INVOLUTIVO

CUSTO DA CONSTRUÇÃO = MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO OU MÉTODO DO CUB OU MÉTODO DO ORÇAMENTO DETALHADO

AValiação da coordenação de arrecadação

Padrão de acabamento do imóvel: RESIDENCIAL NORMAL

Idade aparente do imóvel: 1992

DADOS INICIAIS DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUIDA (M²)	ÁREA COMUM 1 (M²)	ÁREA COMUM 2 (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
320,50			320,50
	COEFICIENTE DE EQ. (%)	COEFICIENTE DE EQ. (%)	
	65	25	
VIDA ÚTIL (ANOS)	IDADE		
65	32		

CUSTO DE REPRODUÇÃO DA EDIFICAÇÃO

ÁREA DA EDIF. (M²)	VALOR SINAP / CUB	CUSTOS EXTRAS	CUSTO S/ ENCARGOS	CUSTO TOTAL DE REPRODUÇÃO
320,5	R\$ 2.315,79		R\$ 742.210,70	R\$ 890.652,83
CUSTOS INDIRETOS (%)	CUSTOS ADM (%)	BDI (%)		
R\$	R\$	20		
		R\$ 348.442,14		

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

CUSTO DA DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO POR ROSS-HEIDECHE

MÉTODO DE ROSS

VIDA ÚTIL (ANOS)	IDADE	CUSTO RESIDUAL	CUSTO DEPRECIÁVEL	DEPRECIAÇÃO
65	32	10%	90%	36,73%
		R\$ 89.065,28	R\$ 801.587,55	R\$ 294.452,99
			CUSTO REAL	
			R\$ 596.199,84	

COMPARATIVO

MÉTODO DA LINHA RETA

VIDA ÚTIL (ANOS)	IDADE	CUSTO RESIDUAL	CUSTO DEPRECIÁVEL	DEPRECIAÇÃO
65	32	10%	90%	49,23%
		R\$ 89.065,28	R\$ 801.587,55	R\$ 394.627,72
			CUSTO REAL	
			R\$ 496.025,12	

MÉTODO DE KUENTZLE

VIDA ÚTIL (ANOS)	IDADE	CUSTO RESIDUAL	CUSTO DEPRECIÁVEL	DEPRECIAÇÃO
65	32	10%	90%	24,24%
		R\$ 89.065,28	R\$ 801.587,55	R\$ 194.278,26
			CUSTO REAL	
			R\$ 696.374,57	

VALORES COMPARATIVO DE CADA MÉTODO APENAS POR IDADE

MÉTODO DA LINHA RETA	R\$ 496.025,12
MÉTODO DE KUENTZLE	R\$ 696.374,57
MÉTODO DE ROSS	R\$ 596.199,84

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

SELECIONAR CONDIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL

Necessitando de reparos simples a importantes

COEFICIENTE DE HEIDECHE

0,332

COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECHE

57,74%

DEPRECIAÇÃO

R\$ 462.821,66

CUSTO REAL / REEDIFICAÇÃO

R\$ 427.831,17

RESUMO

CUSTO DO TERRENO (CT)	R\$ 387.202,66
CUSTO DA CONSTRUÇÃO (CB)	R\$ 427.831,17
EVOLUTIVO = C.T. + C.B.	R\$ 815.033,83
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC)	1,10
VALOR DO IMÓVEL (VI)	R\$ 896.537,21

Valor adotado para locação:

R\$ mínimo (0,05%)	R\$ 4.482,69
R\$ máximo (1,00%)	R\$ 8.965,37

TABELA DE COEFICIENTES HEIDECHE

FONTE: <http://bape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documents-xvii-1>

1	Nova	Ótimo	0
1,5	Entre nova e regular	Muito bom	0,0032
2	Regular	Bom	0,0252
2,5	Entre regular e necessitando de reparos	Bom intermediário	0,0908
3	Necessitando de reparos	Regular	0,184
3,5	reparos simples a	Deficiente	0,312
4	Necessitando de reparos	Mau	0,526
4,5	Necessitando de reparos	Muito Mau	0,752
5	Sem valor	Demolição	1

Rafaela Machado
Engenheira Civil
CREA 06408187-6
CREA 06108187-6

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	RAFAELA MACHADO
Modelo:	Avaliação TERRENO
Data do modelo:	Segunda-feira, 04 de novembro de 2024
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:	18

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 m ²	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Proxy	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
PU (R\$/M ²)	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	1.270,01
Distancia ao polo valorizante	0,20	3,50	3,30	1,82
PU (R\$/M ²)	220,00	661,08	441,08	338,26

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8241686 / 0,8241686
Coeficiente de determinação:	0,6792538
Fisher - Snedecor:	15,88
Significância do modelo (%):	0,02

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	88%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	5,56%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	166065,723	2	83032,862	15,883
Não Explicada	78416,849	15	5227,790	
Total	244482,572	17		

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

$PU (R\$/M^2) = +215,9047864 + 100250,2946 / \text{Área total} - 21,05479985 * \text{Distancia ao polo valorizante}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	5,43	0,01
Distancia ao polo valorizante	x	-1,35	19,64
PU (R\$/M ²)	y	4,80	0,02

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	-0,03	0,80
Distancia ao polo valorizante	x2	-0,03	0,00	-0,22

Programa Utilizado: SisDEA Home – Versão 1.60

Engenheiro Avaliadora: Rafaela Machado CREA 0618109759

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

Rafaela Machado
Engenheira Civil
CREA 0610818759

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

PU (R\$/M ²)	y	0,80	-0,22	0,00
--------------------------	---	------	-------	------

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,25	0,81
Distancia ao polo valorizante	x2	0,25	0,00	0,33
PU (R\$/M ²)	y	0,81	0,33	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	295,89	308,87	-12,98	-4,3871%	-0,179533	0,00211000
3	270,00	306,54	-36,54	-13,5318%	-0,505312	0,02127100
4	303,29	310,15	-6,86	-2,2626%	-0,094909	0,00027800
6	353,55	332,62	20,93	5,9194%	0,289449	0,00194700
7	270,00	285,43	-15,43	-5,7140%	-0,213374	0,00431100
8	220,00	267,31	-47,31	-21,5055%	-0,654355	0,02503300
10	419,05	343,69	75,36	17,9827%	1,042228	0,06058600
11	351,62	311,29	40,33	11,4709%	0,557845	0,01047600
13	250,00	210,32	39,68	15,8717%	0,548788	0,03835700
14	235,57	244,20	-8,63	-3,6638%	-0,119368	0,00275200
16	223,20	226,62	-3,42	-1,5340%	-0,047355	0,00033900
17	321,45	309,75	11,70	3,6407%	0,161861	0,00080100
21	250,97	393,65	-142,68	-56,8503%	-1,973309	0,18933200
23	379,50	318,45	61,05	16,0861%	0,844312	0,02256700
25	373,05	482,53	-109,48	-29,3469%	-1,514156	0,21772600
27	591,72	598,74	-7,02	-1,1858%	-0,097043	0,00533900
29	318,79	344,96	-26,17	-8,2094%	-0,361956	0,00487600
30	661,08	493,61	167,47	25,3326%	2,316189	0,62604700

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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do	1%	2%	5%	3

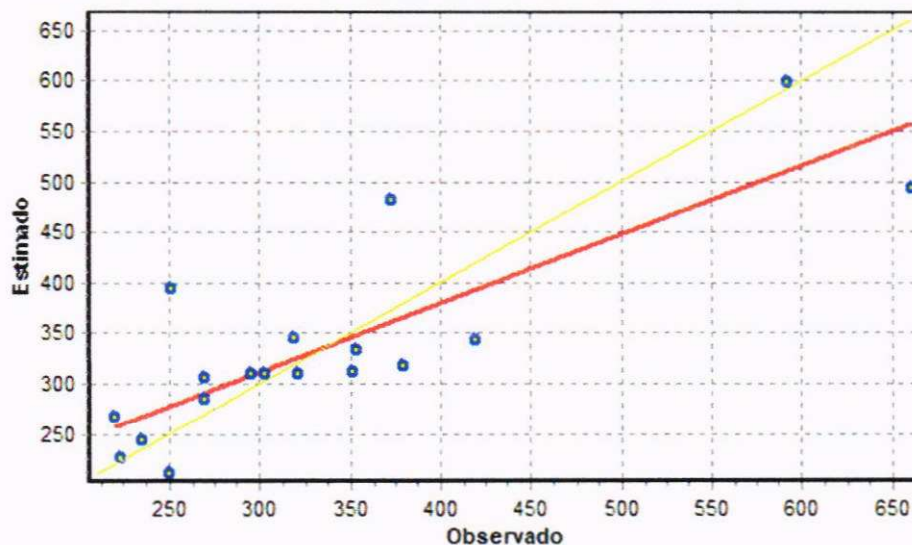
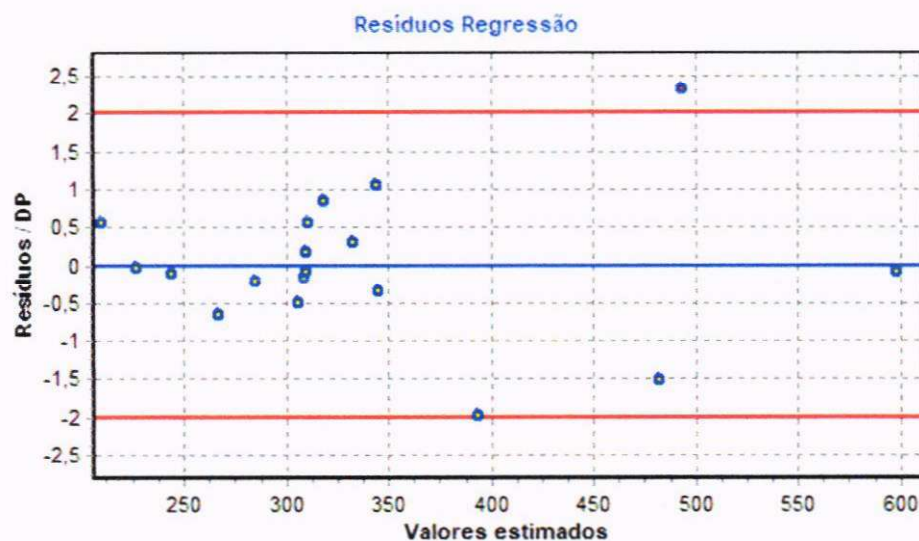
Programa Utilizado: SisDEA Home – Versão 1.60

Engenheiro Avaliadora: Rafaela Machado CREA 0618109769

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

CREA 0610818769

teste F de Snedecor

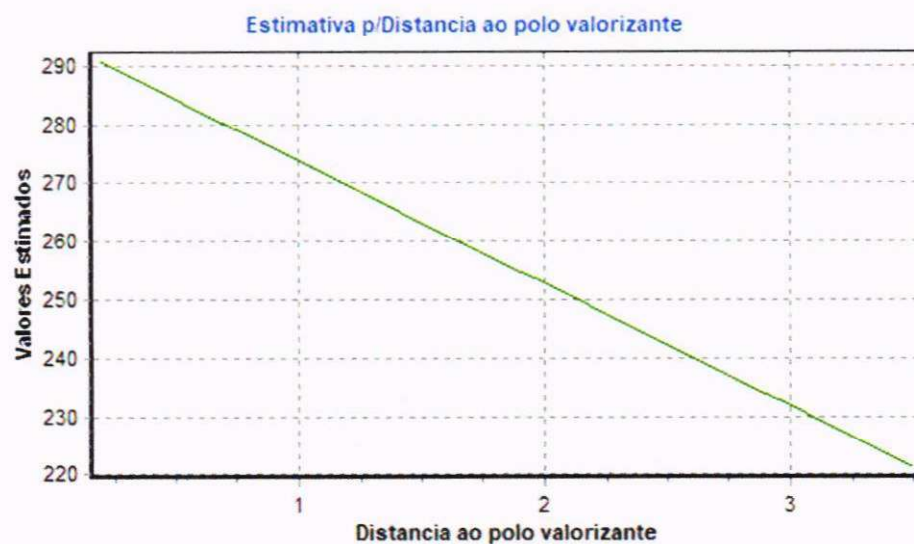
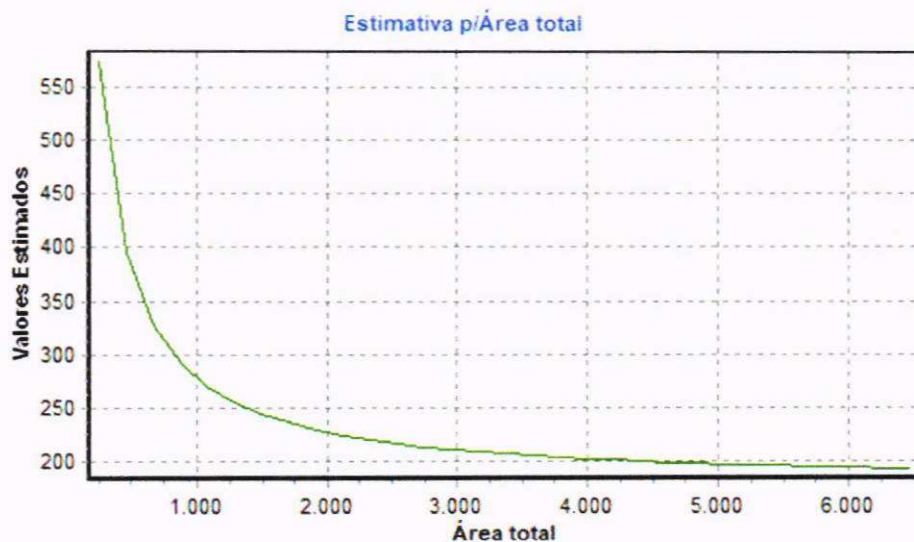
15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:****Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta****Resíduos da Regressão Linear**

Programa Utilizado: SisDEA Home – Versão 1.60

Engenheiro Avaliadora: Rafaela Machado CREA 0618109759

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wikiRafaela Machado
Engenheira Civil
CREA 06108109759

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	São Vicente

Programa Utilizado: SisDEA Home – Versão 1.60

Engenheiro Avaliadora: Rafaela Machado CREA 0618109759

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

Rafaela Machado
Engenheira Civil
CREA 0618109759

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		Abreu	
28	*	Rua Capistrano de Abreu	São Vicente
29		Rua H	Moradas dos ventos II
30		Rua Antonio Catunda	São Vicente

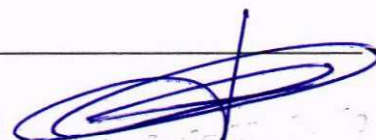
Variáveis Numéricas:

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

Programa Utilizado: SisDEA Home – Versão 1.60

Engenheiro Avaliadora: Rafaela Machado CREA 0618109759

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki


 Rafaela Machado
 Engenheira Civil
 CREA 0618109759

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando na **Rua Santos Dumont ao lado da Igreja Matriz:**

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	761,91	12,90%	
Valor Médio	823,45	-	III
Valor Máximo	903,03	12,90%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Santos Dumont	-
Bairro		-
Área total	508,20	Sim
Distância ao polo valorizante	0,10	Não

19) CONCLUSÃO

Valor Mínimo do Imóvel Avaliando é de **R\$ 387.202,66**

Valor Idealizado do Imóvel Avaliando é de **R\$ 418.477,29**

Valor Máximo do Imóvel Avaliando é de **R\$ 458.919,85**

Observação valor sem 1% de arredondamento.

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 (MCDM)
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 = MCDM OU INVOLUTIVO

CUSTO DA CONSTRUÇÃO = MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO OU MÉTODO DO CUB OU MÉTODO DO ORÇAMENTO DETALHADO

AValiação DA COORDENAÇÃO DE ARRECAÇÃO

Padrão de acabamento do imóvel: RESIDENCIAL NORMAL

Idade aparente do imóvel: 1992

DADOS INICIAIS DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	ÁREA COMUM 1 (M²)	ÁREA COMUM 2 (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
320,50			320,50
	COEFICIENTE DE EQ. (%)	COEFICIENTE DE EQ. (%)	
	65	25	
VIDA ÚTIL (ANOS)	IDADE		
65	32		

CUSTO DE REPRODUÇÃO DA EDIFICAÇÃO

ÁREA DA EDIF. (M²)	VALOR SINAP / CUB	CUSTOS EXTRAS	CUSTO S/ ENCARGOS	CUSTO TOTAL DE REPRODUÇÃO
320,5	R\$ 2.315,79		R\$ 742.210,70	R\$ 890.652,83
CUSTOS INDIRETOS (%)	CUSTOS ADM (%)	BDI (%)		
R\$	R\$	20		
		R\$ 148.442,14		

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

CUSTO DA DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO POR ROSS-HEIDECHE

MÉTODO DE ROSS

VIDA ÚTIL (ANOS)	IDADE	CUSTO RESIDUAL	CUSTO DEPRECIÁVEL	DEPRECIAÇÃO
65	32	10%	90%	36,73%
		R\$ 89.065,28	R\$ 801.587,55	R\$ 294.452,99
				CUSTO REAL
				R\$ 596.199,84

COMPARATIVO

MÉTODO DA LINHA RETA

VIDA ÚTIL (ANOS)	IDADE	CUSTO RESIDUAL	CUSTO DEPRECIÁVEL	DEPRECIAÇÃO
65	32	10%	90%	49,23%
		R\$ 89.065,28	R\$ 801.587,55	R\$ 394.627,72
				CUSTO REAL
				R\$ 496.025,12

MÉTODO DE KUENTZLE

VIDA ÚTIL (ANOS)	IDADE	CUSTO RESIDUAL	CUSTO DEPRECIÁVEL	DEPRECIAÇÃO
65	32	10%	90%	24,24%
		R\$ 89.065,28	R\$ 801.587,55	R\$ 194.278,26
				CUSTO REAL
				R\$ 696.374,57

VALORES COMPARATIVO DE CADA MÉTODO APENAS POR IDADE

MÉTODO DA LINHA RETA	R\$ 496.025,12
MÉTODO DE KUENTZLE	R\$ 696.374,57
MÉTODO DE ROSS	R\$ 596.199,84

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

SELECIONAR CONDIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL

Necessitando de reparos simples a Importantes

COEFICIENTE DE HEIDECHE
0,332

COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECHE

57,74%

DEPRECIAÇÃO

R\$ 462.821,66

CUSTO REAL / REEDIÇÃO

R\$ 427.831,17

RESUMO

CUSTO DO TERRENO (CT) =	R\$ 387.202,66
CUSTO DA CONSTRUÇÃO (CB) =	R\$ 427.831,17
EVOLUTIVO = C.T. + C.B	R\$ 815.033,83
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC) =	1,10
VALOR DO IMÓVEL (VI) =	R\$ 896.537,21

Valor adotado para locação:

R\$ mínimo (0,05%) =

R\$

4.482,69

R\$ máximo (1,00%) =

R\$

8.965,37

TABELA DE COEFICIENTES HEIDECHE

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

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

Engenharia Civil
CREA 0610010789

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/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 **Agosto/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			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	1.979,45	0,76%	R-1	2.315,79	0,44%	R-1	2.927,20	0,26%
PP-4	1.786,78	0,89%	PP-4	2.192,37	0,53%	R-8	2.348,16	0,25%
R-8	1.707,13	0,96%	R-8	1.897,50	0,76%	R-16	2.395,60	0,59%
PIS	1.378,22	0,25%	R-16	1.827,65	0,51%			

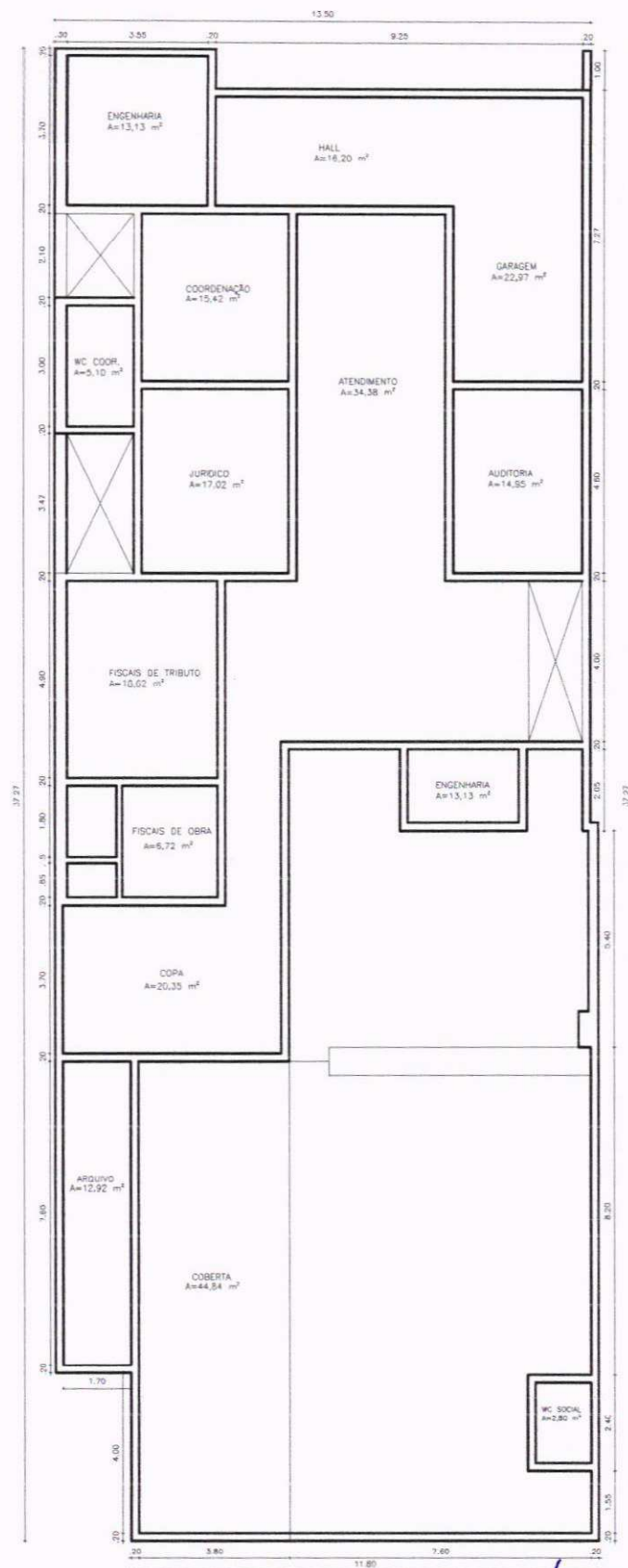
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.187,97	0,80%	CAL-8	2.336,86	0,87%
CSL-8	1.892,30	1,01%	CSL-8	2.050,14	1,29%
CSL-16	2.510,84	0,95%	CSL-16	2.718,17	1,17%

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

RP1Q	2.007,31	0,11%
GI	1.098,54	-0,08%


Rafael Machado
Engenheiro Civil
CREA 0610818759



Elaboração:

PLANTA BAIXA

Folha:

01/03

Obra:

RUA SANTOS DUMONT, Nº 247, ZONA URBANA, BAIRRO CENTRO, CRATEUS-CE.

Projeto:

PROPRIETARIO

JORENILVA MARIA VIANA DE MEDEIRO COSTA

Desenho:

Local:

Sede - CRATEUS / CE

Data:

OUTUBRO / 2024

Rafael Machado
Engenheira Civil
CREA 0610818759



PLANTA BAIXA TERRENO

Rafaela Machado
Engenheira Civil
CREA 0610818759

Folha:

03/03

RUA SANTOS DUMONT, Nº 247, ZONA URBANA, BAIRRO CENTRO, CRATEUS-CE.

Projeto:

PROPRIETARIO

JORENILVA MARIA VIANA DE MEDEIRO COSTA

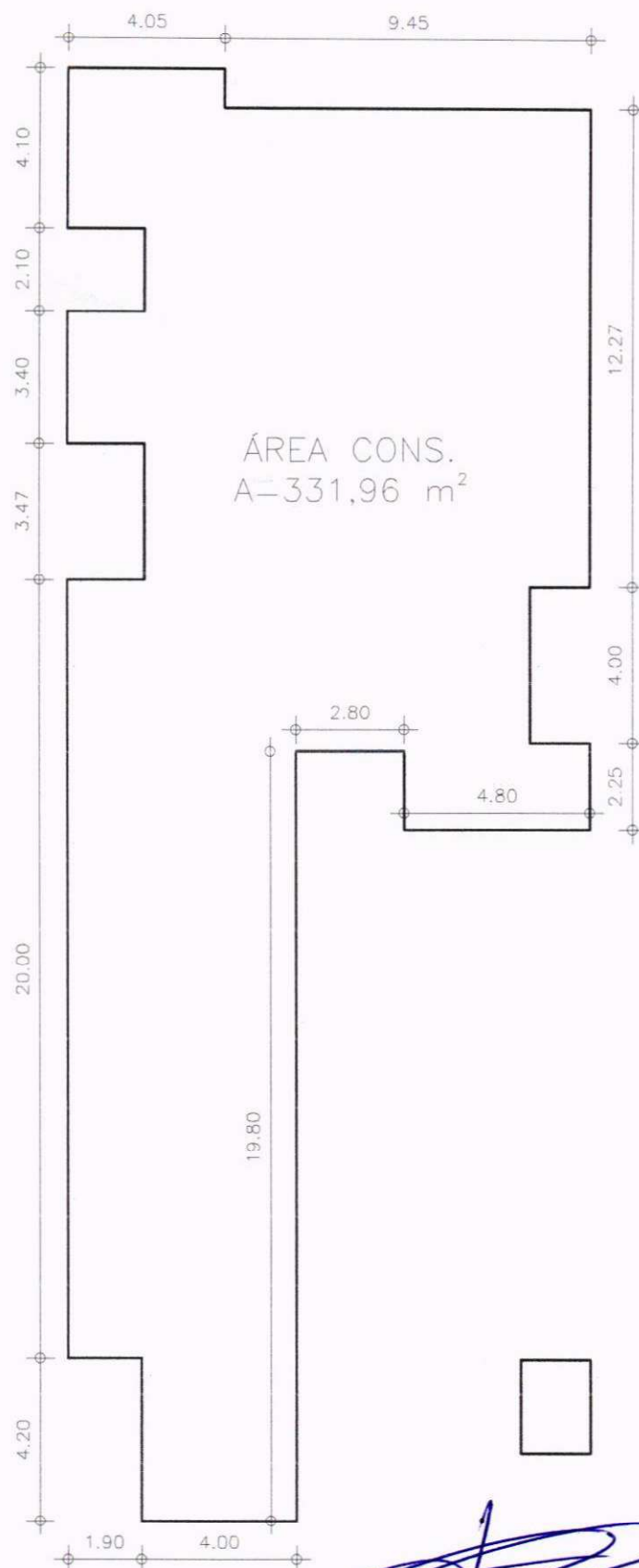
Desenho:

Local:

Sede - CRATEUS / CE

Data:

OUTUBRO / 2024



Elaboração:

PLANTA ÁREA CONSTRUÍDA

Rafaela Moenário
Engenheira Civil
CREA 0610818759

Folha:

02/03

Obra:

RUA SANTOS DUMONT, Nº 247, ZONA URBANA, BAIRRO CENTRO, CRATEUS-CE.

Projeto:

PROPRIETARIO

JORENILVA MARIA VIANA DE MEDEIRO COSTA

Desenho:

Local:

Sede - CRATEUS / CE

Data:

OUTUBRO / 2024



PLANTA BAIXA TERRENO

Rafaela M. Costa
Engenheira Civil
CREA 0610818759

Folha:

03/03

RUA SANTOS DUMONT, Nº 247, ZONA URBANA, BAIRRO CENTRO, CRATEUS-CE.

Projeto:

PROPRIETARIO

JORENILVA MARIA VIANA DE MEDEIRO COSTA

Desenho:

Local:

Sede - CRATEUS / CE

Data:

OUTUBRO / 2024



PREFEITURA
CRATEÚS



ANEXO III

BCI


Rafaela Machado
Engenheira Civil
CREA 0610818759



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRATEUS
CADASTRO TÉCNICO IMOBILIÁRIO
BOLETIM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Data: 16/10/24

Página 1

DADOS CARTOGRÁFICOS

Cód imóvel	Loc. Cartográfica	Distrito	Setor	Quadra	Lote	Unid	Situação	Natureza
0000000432	05.01.018.0195.00000	05	1	0018	0195	00000	Ativo	Predio
Logradouro Tipo	Nome Logradouro	Número	Número Anterior	CEP	Complemento			
6	RUA SANTOS DUMONT	247		63700034				
Bairro	Nome do Bairro	Segmento	Seção	Insc. Anterior	Complemento Auxiliar	Data Cadastro	Data de Construção	
1	CENTRO	0	1	0		/ /	/ /	

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	JORENILVA MARIA VIANA DE MEDEIROS COSTA		
Inscrição do Contribuinte	7709	CPF/CNPJ	39923088391
Endereço do Contribuinte	Número	Cep	
RUA SANTOS DUMONT	247	63700-034	
Complemento	Bairro	Cidade	UF
	CENTRO	CRATEÚS	CE
Email	Telefone	Tipo Entrega	
	0000000000000000	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	13,70	37,09	320,50	508,20	320,50
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	03 POS.FISCAL	01 TRIBUTAVEL
04 SIT.PATRIMONIO	01 PROPRIO	05 ADEQ.OCUPAÇÃO	01 FIRME	06 SITUAÇÃO	01 NORMAL
07 TOP. LOTE	01 PLANO	08 BENFEITORIA	03 PASSEIO	09 PASS.PEDESTRE	09 S/MEI FIO C/PAV
10 OCUP.LOTE	06 EDIFICADO	11 ARV.PASSEIO	02 NÃO	12 PAVIMENTAÇÃO	02 ASFALTO
13 ILLUM. PÚBLICA	02 INCANDESCENTE	14 REDE ELÉTRICA	01 SIM	15 REDE DE ÁGUA	01 SIM
16 COLETA DE LIXO	01 SIM	17 REDE SANITÁRIA	01 SIM	18 GUIA E SARGETA	02 NÃO
19 GALERIA PLUVIA	02 NÃO	20 REDE TELEFÔNICA	01 SIM		

INFORMAÇÕES SOBRE A EDI

01 TIPO EDIFICAÇÃO	01 RESID.HORIZ.	02 SITUAÇÃO	02 ALINHADA	03 TIPO	03 CONJ. 2 LADO
04 ATRIB.ESPECIAIS	01 JARDIM	05 ACAB.EXTERNO	03 PINT.LATEX	06 TER.IMPERMEAB	01 SIM
07 SANITARIO	03 REDE DE ESGOTO	08 ABAST.D'AGUA	03 REDE	09 RESERV.D'AGUA	02 ELEVADO
10 ESTRUTURA	02 ALVENARIA	11 COBERTURA	02 CERAMICA	12 CLAS.ARQUIT.	02 CASA
13 ACAB.INTERNO	03 PINT.LATEX	14 INST.ELETRICA	02 EMBUTIDA	15 INST.SANITARIA	02 INTERNA
16 UTILIZAÇÃO	01 PRÓPRIO	17 PISO	04 CERAMICA	18 FORRO	04 LAJE
19 ESQUADRIA	05 MISTA	20 CONSERVAÇÃO	01 BOA		

Rafaela Machado
Engenheira
CREA 06108161/00



PREFEITURA
CRATEÚS



ANEXO IV

ART


Rafaela Machado
Engenheira Civil
CREA 00103 12 1



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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20251565402

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
RUA MANOEL AUGUSTINHO
Complemento:
Cidade: CRATEÚS

Bairro: SÃO VICENTE
UF: CE

CPF/CNPJ: 07.982.036/0001-67
Nº: 544
CEP: 63700300

Contrato: Não especificado

Celebrado em: 06/01/2025

Valor: R\$ 1,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

RUA SANTOS DUMONT

Nº: 247

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: CRATEÚS

UF: CE

CEP: 63700034

Data de Início: 06/01/2025

Previsão de término: 07/01/2025

Coordenadas Geográficas: -5.174619, -40.667339

Finalidade: Infraestrutura

Código: Não Especificado

Proprietário: Natasha Viana de Medeiros Costa

CPF/CNPJ: 043.576.163-36

4. Atividade Técnica

16 - Execução

Quantidade

Unidade

85 - Vistoria > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

1,00

un

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

1,00

un

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

1,00

un

5. Observações

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

ART REFERENTE AO LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE LOCAÇÃO, METODOLOGIA EVOLUTIVA, DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA SANTOS DUMONT, BAIRRO CENTRO, PARA FUNCIONAR A COORDENAÇÃO DE ARRECADÇÃO DO MUNICÍPIO DE CRATEÚS

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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Rafaela Cristina M. de Oliveira

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

crateus ce 08 de janeiro de 2025

Local

data

MUNICÍPIO 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: 08/01/2025

Valor pago: R\$ 103,03

Nosso Número: 8217587838

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: x89db
Impresso em: 14/01/2025 às 10:31:34 por: ws.appcreace.fbrfmvkr, ip: 191.36.184.228

www.creace.org.br
Tel: (85) 3453-5800

faleconosco@creace.org.br
Fax: (85) 3453-5804



CREA-CE
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Ceará



Nota Técnica

Pesquisa de preços Nº 202501130001



Unidade responsável

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTAO DAS
FINAN AS**

[Prefeitura Municipal de Crateús](#)



Chave de Acesso

40d511a4-81bc-4ced-8d95-0e7330961c3f



Data da Finalização

14/01/2025



Responsável

Ianka Gomes Da Costa



Caso deseje validar os dados desta pesquisa, acesse o seguinte endereço:
[precodereferencia.m2atecnologia.com.br/validacoes/validar_pesquisa/?
codigo=40d511a4-81bc-4ced-8d95-0e7330961c3f](https://precodereferencia.m2atecnologia.com.br/validacoes/validar_pesquisa/?codigo=40d511a4-81bc-4ced-8d95-0e7330961c3f)

I - OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O objeto da presente contratação é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA COORDENADORIA DE ARRECADAÇÃO, SITUADA NA RUA SANTOS DUMONT Nº 247, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.**

A locação do imóvel situado na Rua Santos Dumont nº 247, Centro, no Município de Crateús-CE, destina-se ao funcionamento da Coordenadoria de Arrecadação. Esta é uma necessidade premente para garantir a continuidade das atividades administrativas da Coordenadoria, que desempenha papel crucial no gerenciamento das receitas municipais. A escolha do imóvel baseia-se em critérios de localização estratégica e infraestrutura adequada, essenciais para a eficiência das operações da Coordenadoria. A locação proporcionará um ambiente propício para desempenhar suas funções com eficácia, melhorar o atendimento ao público e otimizar os processos internos. Além disso, a locação é uma solução viável no curto e médio prazo, visto que a compra ou construção de um imóvel novo demandaria recursos e tempo que não são compatíveis com a necessidade imediata da Coordenadoria. O espaço deve atender de forma adequada as demandas da secretaria, contribuindo para a melhoria da gestão fiscal do município. A unidade orçamentária responsável é a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão das Finanças, que assegurará a conformidade orçamentária e financeira da locação.

II - FONTES CONSULTADAS

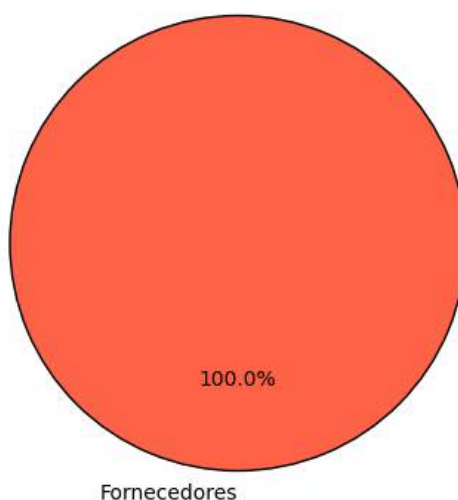
2.1. Parâmetros utilizados na definição do Valor estimado

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.

Distribuição dos Parâmetros Utilizados



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

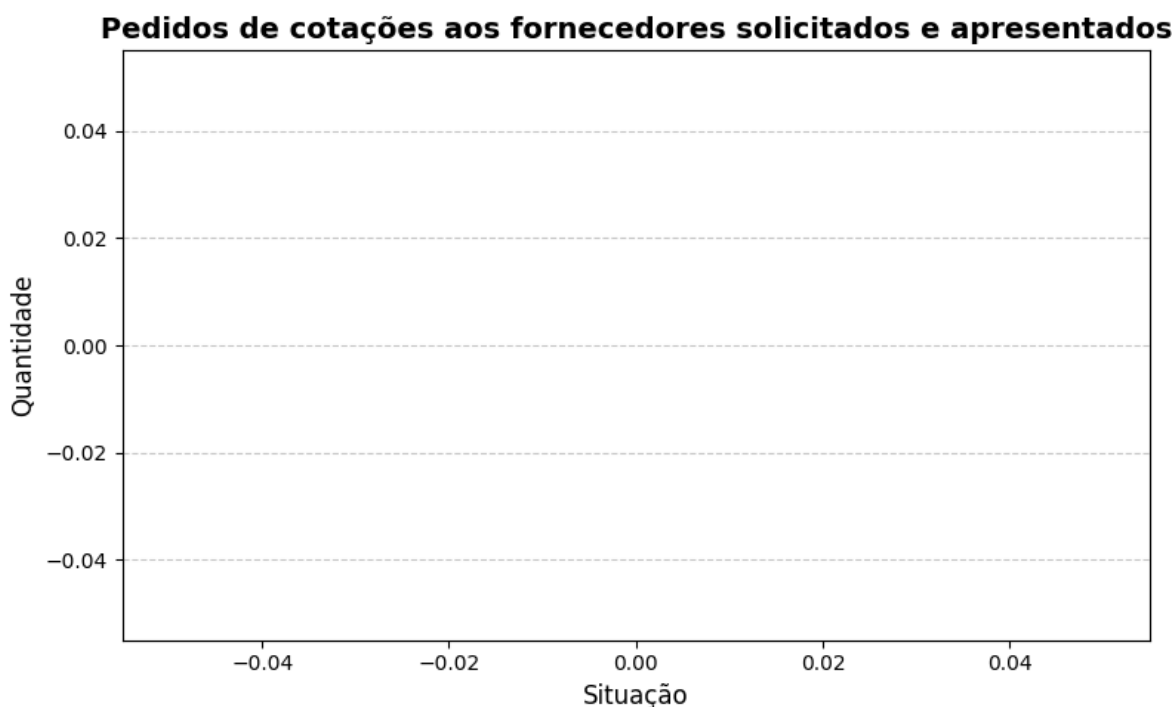
Para garantir um levantamento de preços confiável e atualizado, foram realizadas cotações junto a zero fornecedores especializados no setor. Abaixo estão as informações dos fornecedores consultados, incluindo as datas de envio e resposta, bem como as justificativas para a escolha de cada um:

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 1. 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 1 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA COORDENADORIA DE ARRECADAÇÃO, SITUADA NA RUA SANTOS DUMONT Nº 247, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.

ESPECIFICAÇÃO:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA COORDENADORIA DE ARRECADAÇÃO, SITUADA NA RUA SANTOS DUMONT Nº 247, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.

QUANTIDADE	UNIDADE	PREÇOS	D. PADRÃO (R\$)	C. V.	REL. MÍNIMO (R\$)	REL. MÁXIMO (R\$)
12,00	Mês	1	0,00	0,00%	5.000,00	5.000,00

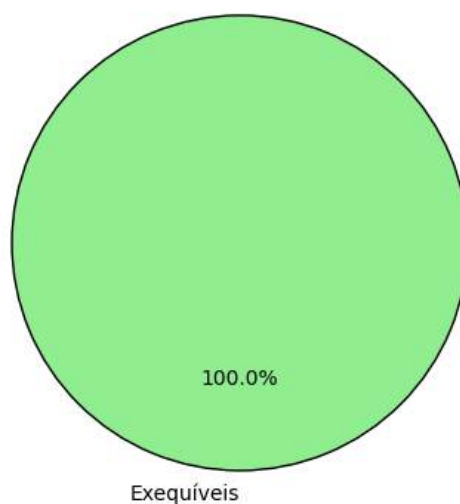
PREÇO	ÓRGÃO/EMPRESA	FONTE	DATA PRATICADA	PREÇO
1,1	--	Comprovante	08/01/2025	5.000,00

IDENTIFICAÇÃO	FORNECEDOR	CLASSIFICAÇÃO
7539685	MUNICÍPIO DE CRATEÚS	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.

Distribuição dos tratamentos de 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 **média aritmética** 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.

- **Média aritmética:** Optou-se pela média aritmética para assegurar um valor representativo e equilibrado para todos os itens, dado que as cotações apresentaram variação moderada. A média proporciona uma visão centralizada do mercado e evita distorções causadas por valores isoladamente altos ou baixos.

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\$)
1 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA COORDENADORIA DE ARRECADAÇÃO, SITUADA NA RUA SANTOS DUMONT Nº 247, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.	12,0	Média	5.000,00	60.000,00

5.2. Conclusão

O preço estimado para a contratação é de **R\$ 60.000,00 (sessenta 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, 14 de janeiro de 2025

IANKA GOMES DA COSTA
RESPONSÁVEL PELA PESQUISA DE PREÇOS