



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

### INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta do Documento de Formalização de Demanda - DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

- 4.1. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento do Instituto de Meio Ambiente do Município de Mauriti – IMAM, autarquia municipal vinculada à Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.
- 4.2. A contratação se faz necessária devido à ausência de sede própria do IMAM, o que exige a locação de imóvel adequado para garantir o funcionamento regular de suas atividades. Diante das atribuições institucionais relacionadas à política ambiental do município, é essencial dispor de espaço físico apropriado para atendimento ao público, análises técnicas, reuniões e armazenamento de documentos. Além disso, o aumento da demanda por serviços ambientais reforça a necessidade de um imóvel mais amplo e funcional, capaz de acomodar adequadamente a equipe técnica e administrativa.
- 4.3. A falta de um espaço adequado compromete a eficiência e a continuidade dos serviços prestados pelo IMAM, afetando o cumprimento de suas atribuições e a qualidade do atendimento à população. A locação regularizada do imóvel garante segurança jurídica, melhores condições de trabalho e respeito aos princípios da administração pública. O imóvel deve contar com infraestrutura mínima, como salas, recepção, banheiros, acessibilidade e redes elétrica e hidráulica, permitindo a organização dos setores e a realização de atividades técnicas e de educação ambiental.

### 2. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação está em consonância com o Plano de Contratações Anual 2025 da Prefeitura Municipal de Mauriti/CE.

### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

#### 3.1.1. REQUISITOS LEGAIS:

- Lei Federal 14.133/21 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
- Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- Decreto Municipal nº 080/2023 – Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo Municipal de Mauriti/CE;
- Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;
- Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;
- Lei 10.406/2002 – Código Civil;
- Convênio nº 411/2023.

#### 3.1.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO

- O imóvel deve estar localizado na sede do município de Mauriti-CE, garantindo fácil acesso e permitindo o atendimento eficiente das demandas do Instituto do Meio Ambiente
- O imóvel deverá ser amplo, para abrigar os setores administrativos do Instituto do Meio Ambiente,
- O contrato de locação deve prever um prazo mínimo de 12 (doze) meses, com possibilidade de renovação conforme a necessidade da administração pública.
- O valor de locação deve ser compatível com os preços de mercado e atender às condições orçamentárias do município.
- O locador deve apresentar toda a documentação exigida para a formalização do contrato, incluindo





a comprovação de propriedade do imóvel e regularidade fiscal.

### 3.1.3. REQUISITOS TÉCNICOS

- O imóvel deverá contar com infraestrutura que permita o acesso seguro e fácil para os usuários do setor.
- O imóvel deve dispor de instalações adequadas para as funções administrativas da Secretaria, incluindo áreas para escritórios, reuniões, arquivo e serviços de apoio, com iluminação, ventilação e condições adequadas para o bom desempenho das atividades da equipe.
- O imóvel deve ser provido de redes de água, esgoto e energia elétrica em condições operacionais adequadas para o uso do Instituto do Meio Ambiente.

## 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. O levantamento de mercado consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração. Após análise, verificou-se que:

- a) Não há imóveis pertencentes à administração pública municipal disponíveis e que atendam aos requisitos técnicos e de negócio necessários para o funcionamento do Instituto do Meio Ambiente
- b) O objeto da contratação apresenta características específicas, requerendo imóvel localizado na Sede do município de Mauriti-CE, com condições técnicas adequadas ao funcionamento do Instituto do Meio Ambiente. Tal especificidade restringe as opções disponíveis no mercado e inviabiliza a competição ampla, atendendo ao disposto no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação quando houver inviabilidade de competição em função da singularidade do objeto.

## 5. IMPACTOS AMBIENTAIS

5.1. A locação do imóvel para o funcionamento do Instituto do Meio Ambiente no município de Mauriti-CE apresenta baixo potencial de impactos ambientais, considerando que se trata de uma ocupação de imóvel já construído e devidamente regularizado. No entanto, algumas medidas preventivas e práticas sustentáveis devem ser observadas para garantir a preservação do meio ambiente e a conformidade com as legislações ambientais vigentes:

- a) No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:
- b) Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;
- c) Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;
- d) Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; e
- e) Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.
- f) Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de "bota fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

5.1.1. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

- a) Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e
- b) Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis



considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

- c) Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.
- d) As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:
- e) Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluentes;
- f) Substituição de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;
- g) Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;
- h) Reciclagem/destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades executadas;
- i) Descarte adequado de materiais tóxicos como óleo motor, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias, sempre apresentando à CONTRATANTE a comprovação deste descarte, de forma ecologicamente correta;
- j) Os materiais empregados deverão atender à melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto.

## 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1. A locação do imóvel será inicialmente contratada pelo período de 12 meses, sendo que esse prazo poderá ser prorrogado conforme a legislação vigente e as necessidades da administração pública.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Foi realizada uma análise detalhada do imóvel pela Comissão de Avaliação do município, considerando as especificações técnicas e estruturais necessárias para o funcionamento do Instituto do Meio Ambiente. Durante a avaliação, foram verificados critérios como localização estratégica, acessibilidade, estado de conservação, infraestrutura disponível e conformidade com os padrões exigidos para atender à finalidade pública. Essa análise garantiu que o imóvel selecionado atende aos requisitos indispensáveis, estando apto para suprir as necessidades da administração.

7.2. Para a aferição do valor, foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo ao laudo de avaliação. O valor da locação foi estimado em R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais.

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica o parcelamento da solução.

## 9. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

- 9.1. Além das ações descritas no presente ETP, ficam estabelecidas as seguintes providências adicionais:
- a) A administração pública se compromete a realizar o acompanhamento contínuo das condições do imóvel locado, com vistas à manutenção da sua adequação para o funcionamento do Instituto do Meio Ambiente;
  - b) Quaisquer alterações ou adequações necessárias no imóvel, durante o período de vigência do contrato, deverão ser previamente acordadas entre as partes, com a devida justificativa técnica e legal.
  - c) O contratante deverá assegurar o cumprimento de todas as obrigações fiscais e legais pertinentes à locação do imóvel, bem como ao uso do espaço destinado ao funcionamento do Instituto do Meio Ambiente.

## 10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Não há contratação correlata ou interdependente.

## 11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Com a locação de um imóvel adequado para sediar o Instituto do Meio Ambiente de Mauriti-CE, espera-se alcançar os seguintes resultados:



*[Handwritten signature]*





- a) Garantir um ambiente seguro, funcional e estruturado para o desempenho das atividades administrativas e operacionais do Instituto, possibilitando maior eficiência e qualidade na execução dos serviços prestados à população.
- b) Proporcionar melhores condições de trabalho aos servidores, promovendo um espaço que favoreça a produtividade, a organização e a integração das equipes.
- e) Disponibilizar um local apropriado para o estacionamento e a guarda de veículos e máquinas pesadas, próprios e locados, utilizados pelo Instituto, garantindo a segurança do patrimônio e a organização da frota, além de facilitar a logística operacional.
- g) Cumprir os princípios da eficiência e economicidade na gestão pública, ao garantir que o Instituto opere em um ambiente que atenda plenamente às suas demandas, evitando gastos excessivos com reparos e adaptações inadequadas no imóvel atualmente utilizado.

## 12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

12.1. A solução apresentada para garantir a continuidade e a eficiência dos serviços prestados pelo Instituto do Meio Ambiente de Mauriti-CE é a locação do imóvel localizado na Avenida Fernandes Teles Cartaxo, nº 220, Bairro Bela Vista, no Município de Mauriti/CE, de propriedade do senhor José Carlos da Silva (CPF: 849.081.223-34). O imóvel foi escolhido por sua localização estratégica, que facilita o deslocamento das equipes e a logística dos serviços prestados à população. Além disso, o imóvel atende todas as exigências técnicas necessárias para o funcionamento do Instituto do Meio Ambiente, oferecendo espaços adequados para as atividades administrativas, como escritórios, salas de reunião e recepção, garantindo a segurança e organização da execução dos serviços públicos.

12.2. A estrutura do imóvel foi avaliada pela Comissão de Avaliação, que emitiu o respectivo Laudo de Avaliação, atestando sua adequação para o funcionamento do Instituto do Meio Ambiente e sua compatibilidade com as necessidades operacionais do órgão. A avaliação considerou aspectos técnicos, estruturais e econômicos, garantindo que a locação seja realizada dentro dos princípios da eficiência e economicidade.

12.3. A locação será formalizada pelo prazo inicial de 12 meses, podendo ser prorrogada conforme as necessidades da administração pública. Durante esse período, o imóvel será devidamente adequado para assegurar o pleno funcionamento da Secretaria, garantindo que suas atividades sejam desempenhadas sem interrupções e com maior eficiência.

12.4. A escolha da locação como solução visa atender à necessidade emergencial de espaço físico do Instituto Municipal de Meio Ambiente – IMAM, ao mesmo tempo em que busca a otimização dos recursos públicos, assegurando que o valor contratado seja justo e compatível com o mercado local. A medida permitirá a continuidade das funções essenciais do Instituto, como o licenciamento ambiental, a fiscalização e o monitoramento de atividades com impacto ambiental, bem como o apoio técnico a ações e políticas públicas voltadas à sustentabilidade. Dessa forma, a atuação do IMAM contribui diretamente para a proteção do meio ambiente, o ordenamento territorial e a melhoria da qualidade de vida da população de Mauriti-CE.

Mauriti-CE, 04 de abril de 2025.

*Francisca Laís Juca da Silva*

**FRANCISCA LAÍS JUCA DA SILVA**  
**PRESIDENTE DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO**  
**PORTARIA Nº 102/GP/2025**

*Nayara Henrique Cavalcete*

**Nayara Henrique Cavalcete**  
**Membro da Comissão de Planejamento**  
**Portaria Nº 102/GP/2025**





### MAPA DE RISCOS

Riscos do Processo de Contratação objetivando a Locação de um imóvel Localizado na **Avenida Fernandes Teles Cartaxo, nº 220, Bairro Bela Vista, no Município de Mauriti/CE**, destinado ao funcionamento Instituto do Meio Ambiente, por intermédio da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente.

RISCOS NA FASE DE PLANEJAMENTO		
Elaboração inadequada do Estudo Técnico Preliminar (ETP)		
Risco 01	Probabilidade:	Baixa
	Dano/Impacto:	Deficiência no planejamento da contratação, dificuldade em definir requisitos e custos, comprometimento da execução.
<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Garantir que o ETP seja elaborado de forma detalhada, completa e com dados precisos, considerando todas as necessidades da contratação.	Equipe de planejamento.
<b>Id</b>	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Revisar e corrigir o ETP com a ajuda de consultores especializados, refazer as estimativas de custos e requisitos com informações atualizadas.	Equipe de Planejamento.
Falta de envio de documentação completa por parte do proprietário do imóvel		
Risco 02	Probabilidade:	Média
	Dano/Impacto:	Atrasos na formalização do contrato, risco de não cumprimento das exigências legais e impedimento da locação.
<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Solicitar toda a documentação de forma antecipada e detalhada, informando claramente os documentos exigidos e o prazo de envio.	Equipe de planejamento e Secretaria demandante.
<b>Id</b>	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Notificar formalmente o proprietário, estabelecendo prazo adicional para o envio da documentação. Caso persista a pendência, considerar alternativas de locação.	Secretaria demandante.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*





Não aprovação da documentação pela Procuradoria do Município		
Risco 03	Probabilidade:	Média
	Dano/Impacto:	Atrasos na contratação e risco de não conformidade legal, podendo comprometer a efetivação da locação.
<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Enviar a documentação para a Procuradoria com antecedência, garantindo que todas as exigências legais sejam cumpridas. Manter comunicação constante para esclarecer possíveis dúvidas ou ajustes necessários.	Equipe de planejamento e Secretaria demandante.
<b>Id</b>	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Revisar a documentação conforme as orientações da Procuradoria, realizando os ajustes necessários. Caso persista a rejeição, buscar assessoria jurídica para soluções alternativas.	Equipe de planejamento e Secretaria demandante.

RISCOS DA FASE DE CONTRATAÇÃO		
Demora na análise e tramitação do processo no Setor de Licitação e Contratos		
Risco 01	Probabilidade:	Alta
	Dano/Impacto:	Atraso na tramitação do processo, impactando no cumprimento dos prazos da contratação.
<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Planejar a solicitação de forma antecipada, considerando os prazos internos do setor. Encaminhar o processo com antecedência para evitar sobrecarga.	Equipe de planejamento e Secretaria demandante.
<b>Id</b>	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Manter acompanhamento constante do processo no setor, priorizando sua análise e buscando apoio ou alívio de outras demandas do setor, caso necessário.	Equipe de planejamento e Secretaria demandante.

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



**Recusa do proprietário em assinar o contrato devido à discordância com o laudo que definiu o valor do imóvel.**

<b>Risco 02</b>	<b>Probabilidade:</b>	Média
	<b>Dano/Impacto:</b>	Interrupção do processo de contratação, obrigando a busca por outro imóvel e atrasando a prestação do serviço.
<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Garantir que o laudo seja elaborado por profissional qualificado e apresentar de forma transparente a metodologia utilizada. Realizar reuniões prévias para explicar os critérios de avaliação e buscar alinhamento antes da formalização do contrato.	Equipe de planejamento e Secretaria demandante.
<b>Id</b>	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Negociar com o proprietário, apresentando contraproposta fundamentada. Caso não haja acordo, iniciar novo processo de avaliação ou busca por imóvel alternativo.	Equipe de planejamento e Secretaria demandante.

**RISCO DA FASE DE EXECUÇÃO DO CONTRATO**

**Interrupção no uso do imóvel devido a problemas estruturais não identificados inicialmente.**

<b>Risco 01</b>	<b>Probabilidade:</b>	Média
	<b>Dano/Impacto:</b>	Paralisação dos serviços da Secretaria, comprometendo o atendimento à população.
<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Realizar uma vistoria técnica detalhada antes da assinatura do contrato para identificar possíveis problemas e exigir que o proprietário solucione as questões antes do início da locação.	Comissão de Avaliação
<b>Id</b>	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Negociar com o proprietário para realizar os reparos necessários. Caso não seja viável, buscar um imóvel substituto para garantir a continuidade do serviço.	Equipe de planejamento e Secretaria demandante.

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*



Rescisão antecipada do contrato pelo locador, que não deseja mais manter o imóvel alugado.		
Risco 02	Probabilidade:	Média
	Dano/Impacto:	Necessidade urgente de realocar os serviços da Secretaria, impactando o atendimento à população.
<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Negociar cláusulas contratuais que estabeleçam penalidades para rescisão unilateral e prazos mínimos de aviso prévio para saída do imóvel.	Procuradoria geral do município.
<b>Id</b>	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Ativar um plano de contingência com imóveis previamente mapeados como alternativas, iniciando imediatamente um novo processo de locação.	Equipe de planejamento e Comissão de Avaliação.
Impossibilidade de pagamento do contrato devido à irregularidade fiscal do proprietário.		
Risco 03	Probabilidade:	Média
	Dano/Impacto:	Suspensão dos pagamentos, podendo levar à interrupção dos serviços da Secretaria.
<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Solicitar periodicamente a regularidade fiscal do proprietário e incluir cláusula contratual que obrigue a manutenção da regularidade durante a vigência do contrato.	Secretaria demandante e procuradoria geral do município.
<b>Id</b>	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsáveis</b>
1	Formalizar notificação ao proprietário para regularização imediata. Em caso de persistência, buscar alternativas, como a locação de outro imóvel.	Secretaria demandante.

Mauriti/CE, 07 de abril de 2025.

*Francisca Lais Juca da Silva*

Francisca Lais Juca da Silva  
Presidente da Comissão de Planejamento  
Portaria Nº 102/GP/2025

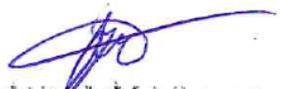
*Nayara Henrique Cavalcante*

Nayara Henrique Cavalcante  
Membro da Comissão de Planejamento  
Portaria Nº 102/GP/2025



**PREFEITURA DE MAURITI**  
**Secretaria de Infraestrutura**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL,  
DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL  
DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE DE MAURITI-CE**

  
  
Patrick Caetano B. P. de Albuquerque  
ENGENHEIRO C.º TL  
CREA-RN: 21171339-4  




Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará  
CNPJ: 07.655.269/0001-55  
[www.mauriti.ce.gov.br](http://www.mauriti.ce.gov.br)

“O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA”

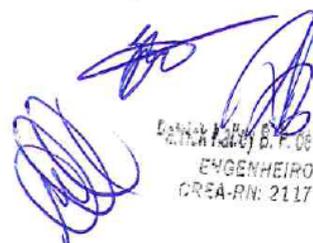




**PREFEITURA DE MAURITI**  
**Secretaria de Infraestrutura**

**DATA DA AVALIAÇÃO: MARÇO DE 2025**

Elaborado por: Patrick Kalley Bandeira Pereira de Albuquerque  
Engenheiro Civil – RNP 2117133002

  
Patrick Kalley B. P. de Albuquerque  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA-RN: 21171330-2



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará  
CNPJ: 07.655.269/0001-55  
[www.mauriti.ce.gov.br](http://www.mauriti.ce.gov.br)

“O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA”





**PREFEITURA DE MAURITI**  
**Secretaria de Infraestrutura**

**01. IMÓVEL**

Um imóvel residencial, Localizado na Avenida Fernando Teles Cartaxo, Nº 220, Bairro Bela Vista, no Município de Mauriti/CE.

**02. SOLICITANTE**

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE

**03. PROPRIETÁRIO**

Nome: JOSÉ CARLOS DA SILVA

CPF: 849.081.223-34

Endereço: RUA EPITANIO LEITE, Nº 109, BAIRRO SERRINHA, MAURITI/CE

**04. LOCATÁRIO (A)**

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE MAURITI/CE

Endereço: Av. Senhor Martins, S/N, Bela Vista, CEP: 63210-000

CNPJ: 07.655.269/0001-55

Representante: EDELWASS BARBOSA ALVES – Secretário de Agricultura e Meio Ambiente

**05. OBJETIVO**

Determinação técnica de aluguel do imóvel discriminado no item 01 deste laudo, no município de Mauriti/CE.

  
Engenheiro Civil  
CREA-RN: 21171330-1



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará  
CNPJ: 07.655.269/0001-55  
www.mauriti.ce.gov.br

“O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA”





**PREFEITURA DE MAURITI**  
**Secretaria de Infraestrutura**

**06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), sendo que para avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 e baseia-se em:

- Informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizada em 24 de março de 2025;
- Informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários etc.)

**07. METODOLOGIA**

Em função das características da edificação e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda, concluiu-se pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no **Anexo 02**.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, foram levados em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

**08. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

Mauriti é um município do Estado do Ceará com população estimada (IBGE,2020) de 48.168 habitantes, ocupa o 88º lugar ( IBGE, 2018) no Estado no ranking de renda

  
Engenheiro Civil  
CREA-RN: 21171377



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.240-000 - Mauriti - Ceará  
CNPJ: 07.655.269, 0001-95  
www.mauriti.ce.gov.br

“O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA”





**PREFEITURA DE MAURITI**  
**Secretaria de Infraestrutura**

per capita. O potencial de seus recursos naturais compreende o solo, a água e a vegetação bastante favorável ao desenvolvimento no setor agropecuário. Limita-se ao Norte: Barro - CE e Estado da Paraíba; ao Sul: Brejo Santo – CE, Estado da Paraíba e Estado do Pernambuco; ao Leste: Estado da Paraíba e ao Oeste: Milagres – CE e Brejo Santo - CE. Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos, como: pavimentação em paralelepípedo, guias e sarjetas, iluminação pública, rede de água e esgoto, telefone, coleta de lixo e comércio de âmbito local, como padarias, farmácias e supermercados. Apresenta característica predominantemente comercial.

### **09. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO**

A edificação, referente ao espaço que será alugado, trata-se de um imóvel residencial unifamiliar térreo, localizado na Avenida Fernando Teles Cartaxo, N° 220, Bairro Bela Vista, no Município de Mauriti/CE, com 223,25 m<sup>2</sup> de área construída e terreno com 500,00 m<sup>2</sup>, conforme planta baixa efetuada com medidas obtidas in loco.

Trata-se de uma edificação com garagem coberta e alpendre lateral, sala de estar e jantar, 1 suíte com closet, 2 quartos, cozinha com despensa, 1 banheiro social e área de serviço com banheiro externo. O imóvel possui recuo em todos os quatro lados, está em bom estado de conservação, possui revestimento em piso cerâmico, esquadrias de madeira maciça, forro de gesso, paredes emassadas e não necessita de reparos aparentes em sua estrutura física.

O Imóvel está registrado no Cartório Chagas Sampaio, n° 150, Mauriti/CE sob Matrícula n° 4.943.

### **10. NÍVEL DE RIGOR**

EXPEDIDO

### **11. CONCLUSÃO**

  
Patrick Kelly de A. P. de A. Cavalcanti  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA-RN: 21171330,-



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará  
CNPJ: 07.695.269/0001-55  
www.mauriti.ce.gov.br

"O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA"





**PREFEITURA DE MAURITI**  
**Secretaria de Infraestrutura**

Para o valor final do terreno foi considerado a média dos valores unitários das amostras, aplicados nos fatores analisados e multiplicados pela área do imóvel avaliado, resultando num preço de aluguel mensal no valor total de = R\$ 12,20 x 246,45 m<sup>2</sup> = R\$ 3006,69.

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação do ALUGUEL DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 3.000 (Três Mil Reais)** mensais, considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 14653-1/2001.

## VALOR MENSAL RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

**VALOR = R\$ 3.000,00**

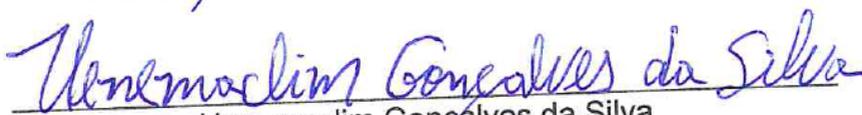
(TRÊS MIL REAIS)

*E nada mais tendo a acrescentar encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.*

Mauriti-CE, 31 de março de 2025.

**Membros da Comissão:**

  
Patrick Kalley Bandeira Pereira de Albuquerque

  
Uenemaclim Gonçalves da Silva

  
George Gonçalves Montenegro

Patrick Kalley B. P. de Albuquerque  
ENGENHEIRO C.º/L  
CREA-RN: 21171339



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará  
CNPJ: 07.655.269.0001-95  
[www.mauriti.ce.gov.br](http://www.mauriti.ce.gov.br)

“O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA”





**PREFEITURA DE MAURITI**  
**Secretaria de Infraestrutura**

# ANEXOS

  
  
  
Eustáquio Kelly B. P. de A. Siqueira  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA-RN: 21171330-1



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará  
CNPJ: 07.655.200/0001-65  
[www.mauriti.ce.gov.br](http://www.mauriti.ce.gov.br)

"O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA"





**PREFEITURA DE MAURITI**  
**Secretaria de Infraestrutura**

**ANEXO 01 - LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO**

Data base: Janeiro de 2025

As fontes da pesquisa abaixo foram consideradas na definição do valor do bem objeto dessa demanda.

**PESQUISA DE PREÇOS**

**Amostra A**

IMÓVEL RESIDENCIAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CREAS

Situação: OFERTADO

Dimensões: 187,97 m<sup>2</sup>, sendo 5,14 m de frente por 36,57 de fundo.

Valor do m<sup>2</sup> em relação à diária: R\$ 9,85

Valor do aluguel: R\$ 1000,00

Endereço Completo: Rua José Quintino, nº 62, Centro

Cidade: MAURITI - CE



*[Handwritten signature]*  
DANIEL FALCÃO S. P. DE ALBUQUERQUE  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA-RN: 21171330-1



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará  
CNPJ: 07.655.269, 0001-55  
[www.mauriti.ce.gov.br](http://www.mauriti.ce.gov.br)

“O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA”





**PREFEITURA DE MAURITI**  
**Secretaria de Infraestrutura**

**Amostra B**

**PRÉDIO COMERCIAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA MERENDA ESCOLAR**

Situação: ALUGADO

Dimensões: 209,45 m<sup>2</sup>

Valor do m<sup>2</sup> em relação à diária: R\$ 16,06

Valor do aluguel: R\$ 3000,00

Endereço Completo: Rua Maria Raimunda – Bairro Bela Vista

Cidade: MAURITI - CE



Patricia Kelly B. P. de A. 2022  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA-RN: 21171330



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará  
CNPJ: 07.655.269, 0001-55  
[www.mauriti.ce.gov.br](http://www.mauriti.ce.gov.br)

“O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA”





**PREFEITURA DE MAURITI**  
**Secretaria de Infraestrutura**

**Amostra C**

**PRÉDIO COMERCIAL DESTINANDO AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO DO RH**

Situação: ALUGADO

Dimensões: 150,0 m<sup>2</sup>, sendo 10,0m de frente por 15,0 m de fundo.

Valor do m<sup>2</sup> em relação à diária: R\$ 7,68

Valor do aluguel: R\$ 1000,00

Endereço Completo: Localizado na Rua 01 com a Avenida Dr. Fernandes Teles Cartaxo,

S/nº – Bairro Bela Vista

Cidade: MAURITI - CE



*[Handwritten signatures]*  
PATRICK KELLER, P. DE A. SOUZA  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA-RN: 21171330-1



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará  
CNPJ: 07.656.269, 0001-55  
[www.mauriti.ce.gov.br](http://www.mauriti.ce.gov.br)

“O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA”





**PREFEITURA DE MAURITI**  
**Secretaria de Infraestrutura**

**ANEXO 02 – FOTOS**

**FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO**



Patrícia Kelly B. P. de A. Rodrigues  
ENGENHEIRO C. & L.  
CREA-RN: 21171370, 4



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará  
CNPJ: 07.055.269, 0001-55  
[www.mauriti.ce.gov.br](http://www.mauriti.ce.gov.br)

“O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA”





**PREFEITURA DE MAURITI**  
Secretaria de Infraestrutura



**ANEXO 03 - MEMORIAL DE CÁLCULO**

**1. CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO LOCADO EM RELAÇÃO AO M².**

**1.1 METODOLOGIA**

Foi utilizado o parâmetro de MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, assim fizemos a pesquisa de preço das amostras relacionadas nessa avaliação.

**Características complementares do imóvel Avaliando**

Tipo:   
 Localização:   
 Área Construída:   
 Área Terreno:   
 Índice fiscal da região:   
 Padrão da Construção:   
 Estado de Conservação:   
 Idade da edificação:

**Divisões Internas:**  
 Sala de estar  
 Sala de jantar  
 Cozinha  
 2 BWC'S  
 Quintal  
 3 Quartos  
 Gagarem

**ELEMENTOS DA AMOSTRA DE MERCADO**

Dados	Classe	Tipo	Fronte (m)	Profundidade (m)	Área do Lote (m²)	Área da Edificação (m²)	Idade (anos)	Estado de conservação	Valor de Oferta (R\$)
1	Residencial	Casa	5,14	36,57	187,97	187,97	15,00	B	\$ 1.000,00
2	Comercial, serviço e Industrial	Galpão	22,30	35,80	798,34	209,45	10,00	B	\$ 3.000,00
3	Comercial, serviço e Industrial	Escritório	10,00	15,00	150,00	150,00	10,00	C	\$ 1.000,00

**FATOR DE OFERTA**

Fator de Oferta - como não é possível determinar o fator oferta com as informações disponíveis, adotou-se o valor de 0,80, considerando um desconto de 20% no momento da transação em relação ao valor de oferta.

Fo=

**FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Tabela base	ÍNDICE	Avaliando	Dado 1	Dado 2	Dado 3
FATOR	ÍNDICE	ÍNDICE	ÍNDICE	ÍNDICE	ÍNDICE
Água	0 a 15	15	15	15	15
Esgoto	0 a 10	10	10	10	10
Luz	0 a 5	5	5	5	5
Calçada e Meio fio	0 a 10	10	10	10	8
Telefone	0 a 5	5	5	5	5
Iluminação Pública	0 a 5	5	5	5	5
Pavimentação	-	-	-	-	-
Asfáltica	30	0	30	30	20
Pedra irregular	20	20	0	-	0
Cascalho	10	0	-	-	-
S/ pavimentação	0	-	-	5	10
Rede Pluvial	0 a 10	10	10	5	5
Comércio	0 a 15	5	15	5	5
		85	105	90	83

Dados	Fmp
1	0,810
2	0,944
3	1,02

PATRICK KELLY S. P. DE A. OLIVEIRA  
 ENGENHEIRO CIVIL  
 CREA-RR: 21171399-1





**FATOR PADRÃO DE ACABAMENTO**

Para esse fator, faremos uso os valores unitários publicados pelo caderno de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP para eliminar as diferenças relativas aos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis da amostra.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
Médio	1,903	2,154	2,355

Avaliando

$$W_{imp} = \frac{F_{mp,A}}{F_{mp,P}}$$

onde,  
F<sub>mp,A</sub> melhoramento público do avaliando;  
F<sub>mp,P</sub> melhoramento público do pesquisado.

**APRIMORAMENTO DA AMOSTRA**

Dados	Valor do Aluguel (R\$)	A <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> )	V <sub>r</sub> (R\$/m <sup>2</sup> )	F <sub>mp</sub>	F <sub>o</sub>	F <sub>ps</sub>	V <sub>u</sub> (R\$/m <sup>2</sup> )	
1	1.000,00	187,97	5,32	0,81	1,00	1,90	2,154	10,45
2	3.000,00	798,34	3,76	0,94	1,00	2,15	2,154	7,89
3	1.000,00	150,00	6,67	1,02	1,00	2,15	2,154	14,52

$$V_u = V_r * [1 + (F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) ... + (F_N - 1)]$$

onde,  
V<sub>u</sub>: valor básico unitário após ajustes;  
V<sub>r</sub>: valor de oferta;  
F1, F2, F3... FN: fatores de homogeneização.

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

**Média Amostral**

Dados	V <sub>u</sub> (R\$/m <sup>2</sup> )	Média	Desvio Padrão
1	10,45	10,95	3,35
2	7,89		
3	14,52		

**Discrepância**

5,48	<	10,95	<input checked="" type="checkbox"/>
21,90	>	10,95	<input checked="" type="checkbox"/>

**CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA**

Cálculo do campo de arbitrio

X<sub>máx</sub> = R\$ 12,60 /m<sup>2</sup>  
X<sub>mín</sub> = R\$ 9,31 /m<sup>2</sup>

V<sub>u</sub> ADOPTADO =

**ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

**VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL**

V<sub>c</sub> =

**ARREDONDAMENTO PERMITIDO (1%)**

Desconto:

% = 0,223 OK

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO**  
**R\$ 3.000,00**

*[Handwritten signatures]*  
Patricia Kelleny de P. de A. S. ...  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA-PR: 21171339





**PREFEITURA DE MAURITI**  
**Secretaria de Infraestrutura**

# CROQUI

  
Cátia Kelly B. P. de A. Lima  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA-RN: 21171330-1





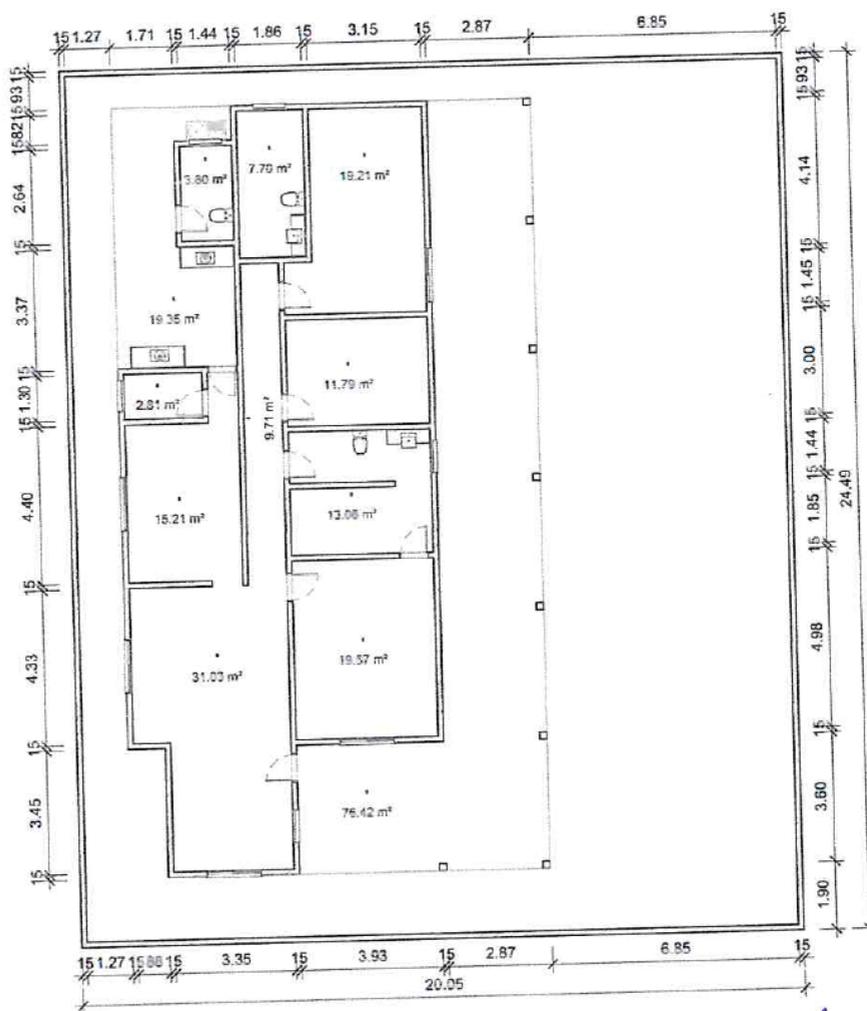
Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará  
CNPJ: 07.655.269/0001-05  
[www.mauriti.ce.gov.br](http://www.mauriti.ce.gov.br)

"O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA"



ÁREA CONSTRUÍDA  
246,45

ÁREA DO TERRENO  
500,00



1 **TÉRREO**  
ESC: 1 : 200

*[Signature]*  
Engenheiro B. P. de A. S. S. S. S.  
ENGENHEIRO C. A.  
CREA. RN. 21171330-1



## DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

A Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente do Município de Mauriti, por meio da presente declaração, vem informar que, após levantamento realizado junto ao Setor de Patrimônio do Município, foi constatada a **inexistência de imóvel público disponível** que atenda às necessidades específicas da Secretaria para a sua instalação e para a execução de suas atividades.

Após a análise, foi constatado que **não há imóveis públicos desocupados e disponíveis que possuam as condições necessárias para o funcionamento adequado do Instituto de Meio Ambiente- IMAM, Obras e Serviços Públicos**, conforme critérios técnicos e operacionais.

A escolha de um imóvel para sediar a Secretaria deve atender aos seguintes requisitos indispensáveis:

- **Espaço Amplo:** Área suficiente para acomodar todos os profissionais da Secretaria.
- **Infraestrutura Adequada:** O imóvel deve contar com infraestrutura necessária, como instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em boas condições.
- **Acessibilidade:** O local deve ser de fácil acesso para os profissionais da Secretaria.
- **Localização Estratégica:** A escolha do imóvel deve considerar sua proximidade com áreas que garantam acesso facilitado aos cidadãos.
- **Condições de Armazenamento:** O imóvel deve possuir espaço adequado e seguro para a guarda de veículos e equipamentos.
- **Comodidades para os Servidores:** O imóvel deve oferecer condições básicas de conforto para os servidores, como salas para reuniões, escritórios para os profissionais, e áreas adequadas para descanso.
- **Cumprimento das Normas Legais:** O imóvel deve estar em conformidade com todas as exigências legais e regulamentações urbanísticas, garantindo a segurança e a legalidade de sua utilização para as finalidades da Secretaria.

Diante da ausência de alternativas dentro do patrimônio público que atendam a esses critérios, a Administração fundamenta esta declaração no **art. 74, inciso V, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**, que exige a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis como condição para a contratação de imóvel privado por dispensa de licitação.

Esta declaração é emitida para fins de instrução e transparência no processo de contratação, observando os princípios da legalidade, economicidade e eficiência.

Mauriti-CE, 07 de abril de 2025.

**José Henrique Carneiro**  
Ordenador de Despesas da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente