



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



NOVO ORIENTE, MARÇO DE 2025





## 1. OBJETO

A unidade objeto deste relatório é um prédio disponível para aluguel, localizado na Rua Dona Joana, número 110, bairro Anteros, no município de Novo Oriente, estado do Ceará.

## 2. FINALIDADE

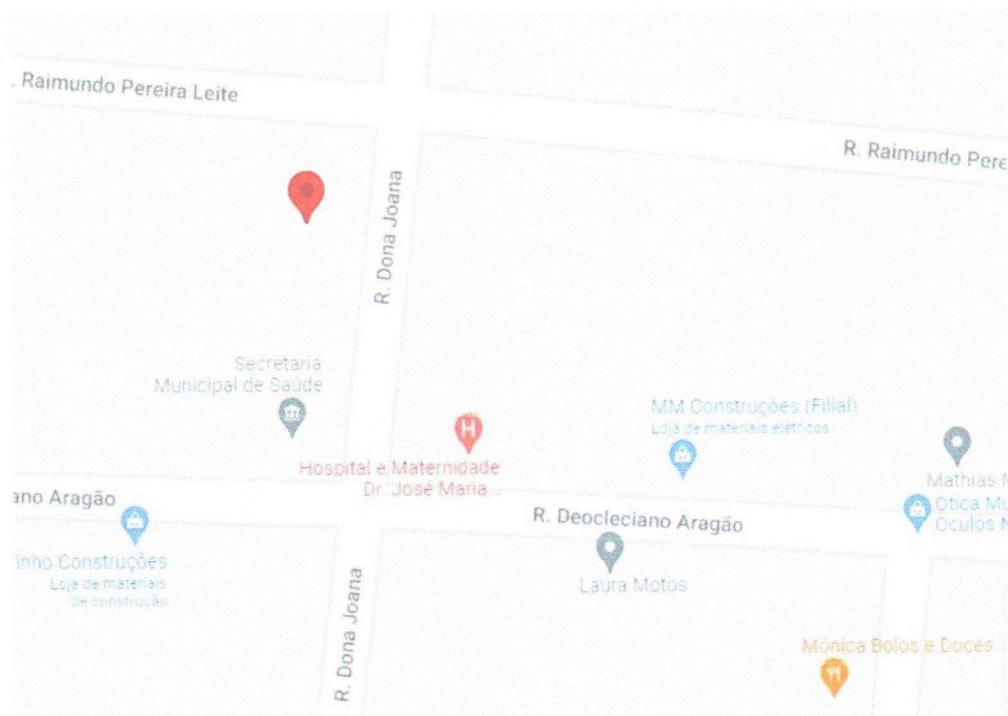
A finalidade é apurar o Valor de Mercado para Aluguel do imóvel objeto deste relatório.

Solicitante: Prefeitura Municipal de Novo Oriente - CE.

Data: O imóvel foi vistoriado no dia 14/03/2025.

## 3. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em análise está localizado na rua Dona Joana, 110, bairro Anteros, Novo Oriente-CE. A edificação está localizada ao lado do Hospital Dr. José Maria Fernandes Leitão e será utilizada como depósito/almoxarifado.



Fonte: Google Maps



#### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo é um prédio, com as seguintes características:

##### Composição da Edificação:

- Térreo: 01 sala de atendimento, 01 cozinha, 03 banheiros, 02 quartos, 02 salas e 01 corredor;
- 1º Andar: 01 recepção, 03 banheiros, 03 quartos, 01 cozinha e 01 sala.

##### Estado de Conservação:

O imóvel encontra-se em ótimo estado. A seguir, pode visualizar o estado do imóvel :



FACHADA



Corredor



Entrada



Cozinha



Cozinha



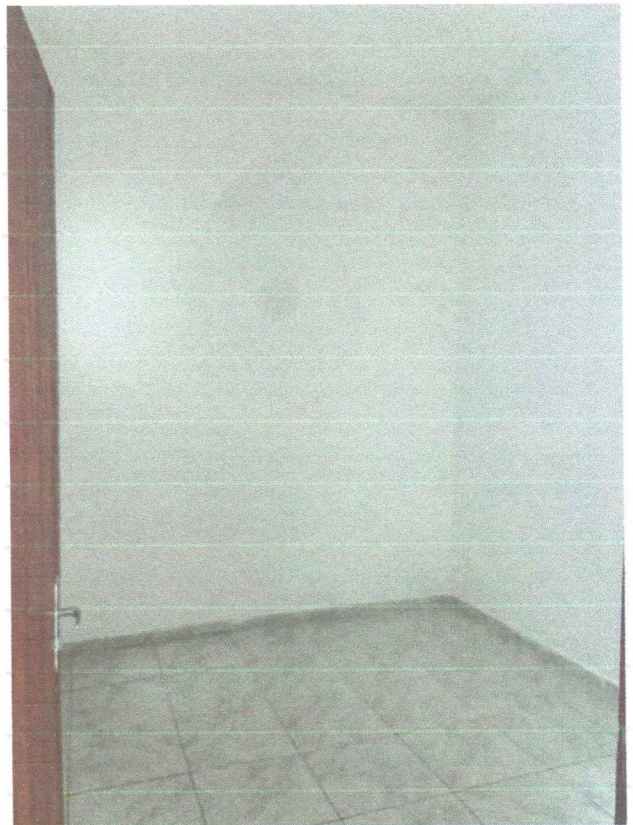
Banheiro



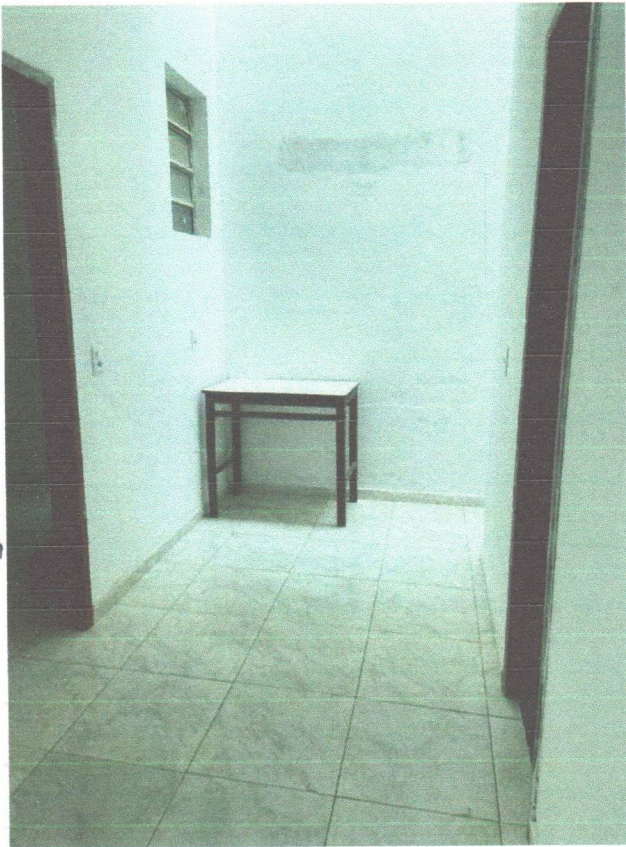
Sala de Atendimento



Sala



Quarto



Sala



Recepção



Corredor



Corredor



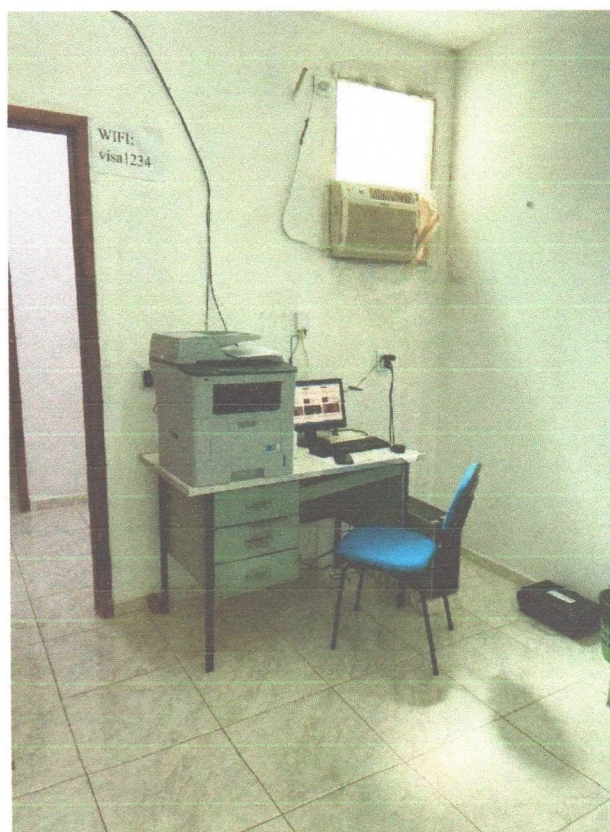
Quarto



Cozinha



Banheiro



Quar





## 5. VALOR

- Valor: R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais)

Considerando os valores de mercado na região, a localização e o tamanho do imóvel, o imóvel representa um excelente investimento, visto que atende todas as necessidades do cliente.

NOVO ORIENTE, 17 DE MARÇO DE 2025



FCO. Giordano I. R. de Carvalho  
Eng. Civil CREA/CE 44031/C  
RNP: 06077621-10

---

Francisco Giordano Ibiapina Rodrigues de Carvalho  
Representante Técnico





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

**CREA-CE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº CE20251606978**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará**

INICIAL



**1. Responsável Técnico**

**FRANCISCO GIORDANO IBIAPINA RODRIGUES DE CARVALHO**

Título profissional: **TECNOLOGO EM CONSTRUCAO CIVIL - EDIFICACOES, ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0607762110**

Régistro: **44031CE**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **MUNICIPIO DE NOVO ORIENTE**

**RUA DEOCLECIANO ARAGÃO**

Complemento:

Cidade: **Novo Oriente**

Bairro: **CENTRO**

UF: **CE**

CPF/CNPJ: **07.982.010/0001-19**

Nº: **15**

CEP: **63740000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **17/03/2025**

Valor: **R\$ 2.500,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**RUA DONA JOANA**

Complemento:

Cidade: **NOVO ORIENTE**

Data de Início: **17/03/2025**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Proprietário: **EMANOEL MARCOS DO NASCIMENTO COELHO**

Nº: **110**

Bairro: **ANTERÓS**

UF: **CE**

CEP: **63740000**

Previsão de término: **17/03/2026**

Cóordenas Geográficas: **-5.538113, -40.776105**

Código: **Não Especificado**

CPF/CNPJ: **043.768.133-54**

**4. Atividade Técnica**

	Quantidade	Unidade
16 - Execução		
85 - Vistoria > ESTRUTURAS > ESTRUTURAS DE CONCRETO E ARGAMASSA ARMADA > #2.1.1 - DE ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO	1,00	un
85 - Vistoria > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA	1,00	un
85 - Vistoria > CONSTRUÇÃO CIVIL > INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS > #1.4.1 - DE SISTEMA DE ÁGUA POTÁVEL	1,00	un
85 - Vistoria > CONSTRUÇÃO CIVIL > INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS > #1.4.3 - DE INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE ESGOTO SANITÁRIO	1,00	un
85 - Vistoria > ELETROTÉCNICA > INSTALAÇÕES ELÉTRICAS > DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS EM BAIXA TENSÃO > #11.10.1.3 - PARA FINS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS	1,00	un
14 - Elaboração		
66 - Laudo > ESTRUTURAS > ESTRUTURAS DE CONCRETO E ARGAMASSA ARMADA > #2.1.1 - DE ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO	1,00	un
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA	1,00	un
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS > #1.4.1 - DE SISTEMA DE ÁGUA POTÁVEL	1,00	un
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS > #1.4.3 - DE INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE ESGOTO SANITÁRIO	1,00	un
66 - Laudo > ELETROTÉCNICA > INSTALAÇÕES ELÉTRICAS > DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS EM BAIXA TENSÃO > #11.10.1.3 - PARA FINS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS	1,00	un

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

**5. Observações**

ELABORAÇÃO DE VISTORIA E LAUDO TÉCNICO DE IMÓVEL PARTICULAR COM A FINALIDADE DE LOCAÇÃO DESTINADA A PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO ORIENTE-CE, PARA ATENDER A DEMANDA DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.

**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**

SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DO CEARÁ (SENGE-CE)

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sifac.com.br/publico/>, com a chave: x5z84  
 Impresso em: 18/03/2025 às 09:03:12 por: , ip: 191.7.192.139





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

**CREA-CE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº CE20251606978**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará**

INICIAL



**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
 Local data



Documento assinado eletronicamente  
 com credenciais de login e senha

FRANCISCO GIORDANO IBIAPINA RODRIGUES DE CARVALHO

RNP: 0607762110

Data: 18/03/2025 09:03:12

FRANCISCO GIORDANO IBIAPINA RODRIGUES DE CARVALHO - CPF:  
 957.596.973-15

MUNICIPIO DE NOVO ORIENTE - CNPJ: 07.982.010/0001-19

**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: **17/03/2025** Valor pago: **R\$ 103,03** Nosso Número: **8217795164**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: x5z84  
 Impresso em: 18/03/2025 às 09:03:12 por: , ip: 191.7.192.139





## Nota Técnica



### Pesquisa de preços N° 202503180001



Unidade responsável  
**Fundo Municipal de Assistência Social**  
Prefeitura Municipal de Novo Oriente



Chave de Acesso  
2f16e554-44ab-4639-b6c4-89e2c9a8dd05



Data da Finalização  
18/03/2025



Responsável  
**Luiz Filipe Rodrigues Sales**



Caso deseje validar os dados desta pesquisa, acesse o seguinte endereço:  
[precodereferencia.m2atecnologia.com.br/validacoes/validar\\_pesquisa/?codigo=2f16e554-44ab-4639-b6c4-89e2c9a8dd05](http://precodereferencia.m2atecnologia.com.br/validacoes/validar_pesquisa/?codigo=2f16e554-44ab-4639-b6c4-89e2c9a8dd05)

### I - OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O objeto da presente contratação é a **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DONA JOANA , N° 110, BAIRRO DOS ANTEROS, CENTRO DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE 01 (UM) DEPÓSITO\ALMOXARIFADO, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA.**

A Secretaria de Assistência Social desempenha um papel essencial na garantia dos direitos e no atendimento às demandas da população em situação de vulnerabilidade. Para que suas ações sejam executadas de maneira eficiente, é fundamental a existência de uma estrutura adequada para o armazenamento de materiais, insumos e equipamentos utilizados nos diversos programas e serviços ofertados à comunidade. Dessa forma, justifica-se a necessidade da locação de um imóvel que atenda às exigências logísticas, estruturais e operacionais necessárias para essa finalidade.

1. Necessidade de um espaço apropriado

Atualmente, a Secretaria de Assistência Social conta com um volume significativo de itens que precisam ser armazenados de forma organizada e segura, tais como:



- Cestas básicas destinadas à distribuição em programas de segurança alimentar;
- Equipamentos e materiais utilizados nos Centros de Referência de Assistência Social (CRAS) e Centros de Referência Especializados de Assistência Social (CREAS);
- Mobiliário e utensílios destinados às unidades assistenciais;
- Materiais de expediente, limpeza e higiene utilizados no dia a dia da secretaria;
- Doações e outros bens recebidos de parcerias e convênios, que necessitam de local adequado até sua destinação final.

A falta de um espaço adequado compromete a conservação desses materiais e pode gerar prejuízos, tanto financeiros quanto operacionais, devido à deterioração, extravio ou dificuldade na distribuição adequada dos itens.

## 2. Benefícios da locação do imóvel

A locação de um imóvel adequado para servir como depósito trará diversas vantagens para a Secretaria de Assistência Social, tais como:

- Organização e otimização do armazenamento: Com um espaço específico para depósito, os materiais poderão ser alocados de maneira ordenada, facilitando a identificação, controle de estoque e distribuição.
- Melhoria na logística e distribuição: Um local estratégico possibilita melhor planejamento e agilidade na entrega dos itens às unidades assistenciais e aos beneficiários.
- Segurança dos bens armazenados: O imóvel locado poderá ser estruturado para garantir condições adequadas de armazenamento, protegendo os materiais contra deterioração, umidade, pragas e furtos.
- Redução de desperdícios e perdas: Com um armazenamento adequado, será possível evitar danos aos produtos, reduzindo desperdícios e otimizando os recursos públicos.

## 3. Critérios para escolha do imóvel

Para garantir que a locação atenda plenamente às necessidades da Secretaria, alguns critérios devem ser considerados na escolha do imóvel:

- Localização estratégica: O imóvel deve estar situado em área de fácil acesso para transporte e distribuição dos materiais.
- Dimensão adequada: O espaço deve ser suficiente para acomodar o volume de itens a serem armazenados, garantindo circulação segura dentro do ambiente.
- Infraestrutura compatível: O imóvel deve possuir condições estruturais adequadas, como ventilação, iluminação, instalações elétricas seguras e áreas de carga e descarga.
- Segurança: O local deve contar com medidas de segurança, como portas reforçadas, alarmes ou possibilidade de adaptação para garantir a integridade dos bens armazenados.

## 4. Conclusão

Diante do exposto, a locação de um imóvel para depósito da Secretaria de Assistência Social é uma medida indispensável para garantir a eficiência e qualidade dos serviços prestados. A falta de



um espaço adequado compromete diretamente a operacionalização das atividades, impactando negativamente na assistência à população vulnerável. Assim, a locação se apresenta como a solução mais viável para suprir essa demanda de forma imediata e eficaz, garantindo melhores condições de trabalho, armazenamento adequado dos insumos e otimização dos recursos públicos.

Com essa medida, a Secretaria de Assistência Social reforça seu compromisso com a organização, eficiência e qualidade no atendimento às famílias e indivíduos que necessitam do suporte das políticas públicas de assistência social.

## II - FONTES CONSULTADAS

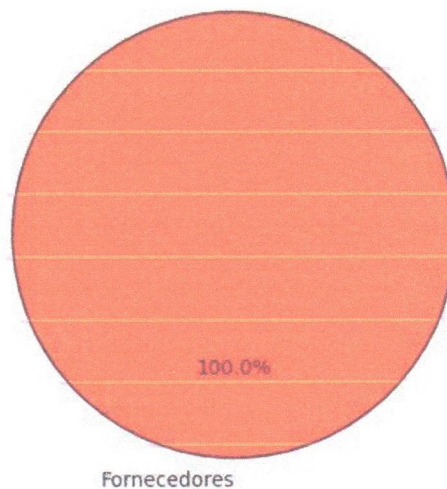
### 2.1. Parâmetros utilizados na definição do Valor estimado

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



ição 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:

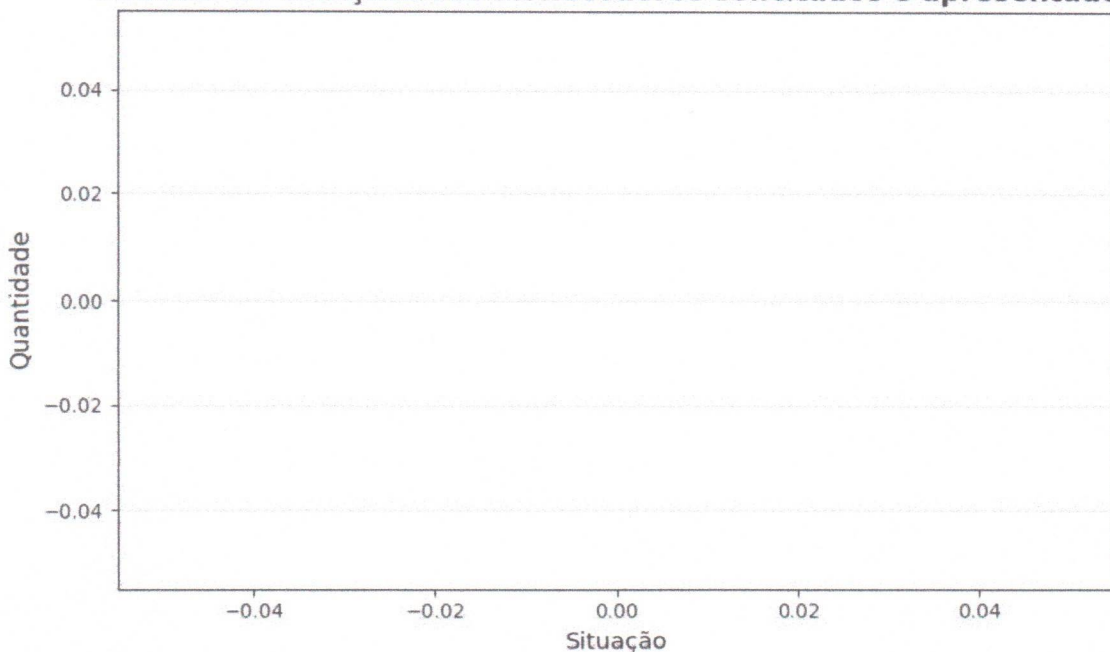
Fornecedor	Apresentou proposta	Data envio	Data proposta	Justificativa para escolha
------------	---------------------	------------	---------------	----------------------------

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.

### Pedidos de cotações aos fornecedores solicitados e apresentados



### 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 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DONA JOANA , Nº 110, BAIRRO DOS ANTEROS, CENTRO DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE 01 (UM) DEPÓSITO\ALMOXARIFADO, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE**

**ESPECIFICAÇÃO:**

LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DONA JOANA , Nº 110, BAIRRO DOS ANTEROS, CENTRO DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE 01 (UM) DEPÓSITO\ALMOXARIFADO, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA.

QUANTIDADE	UNIDADE	PREÇOS	D. PADRÃO (R\$)	C. V.	REL. MINIMO (R\$)	REL. MÁXIMO (R\$)
12,00	Serviço	1	0,00	0,00%	2.500,00	2.500,00
PREÇO	ÓRGÃO/EMPRESA	FONTE		DATA PRÁTICADA	PREÇO	
1,1	--	Comprovante		17/03/2025	2.500,00	
IDENTIFICAÇÃO	FORNECEDOR		CLASSIFICAÇÃO			
8190622	MUNICIPIO DE NOVO ORIENTE		Exequível			

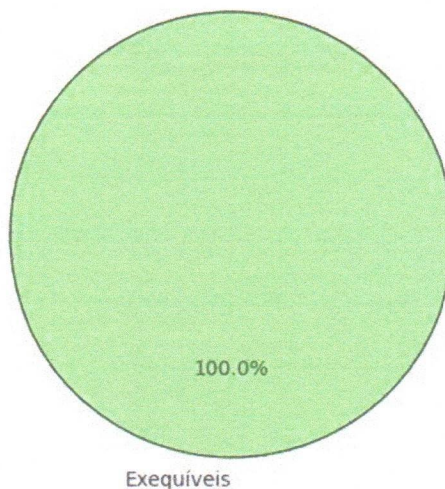
Esta tabela reflete uma análise abrangente dos preços praticados, incluindo fontes governamentais e cotações do setor privado, permitindo uma análise crítica e comparativa dos valores.

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.

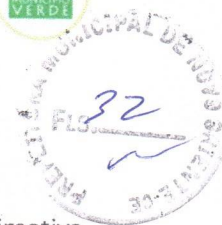
- **Média aritmética:** Optou-se pela média aritmética para assegurar um valor representativo e equilibrado para todos os itens, dado que as cotações apresentaram variação moderada. A média proporciona uma visão centralizada do mercado e evita distorções causadas por valores isoladamente altos ou baixos.

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.

## V - MEMÓRIA DE CÁLCULO E CONCLUSÃO

### 5.1. Memória de cálculo

ITEM	QUANTIDADE	METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1 - LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DONA JOANA , Nº 110, BAIRRO DOS ANTEROS, CENTRO DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE 01 (UM) DEPÓSITO\ALMOXARIFADO, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE	12,0	Média	2.500,00	30.000,00



## 5.2. Conclusão

O preço estimado para a contratação é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

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: Luiz Filipe Rodrigues Sales, matrícula nº .

Novo Oriente, 18 de março de 2025

  
Luiz Filipe Rodrigues Sales  
RESPONSÁVEL PELA PESQUISA DE PREÇOS