DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO CEARÁ

LAUDO DE PRECIFICAÇÃO

MODALIDADE BUILT TO SUIT (BTS)

DEFENSORIA PÚBLICA GERAL DO ESTADO DO CEARÁ

DPGE – CE

DPGE – AVALIAÇÃO – 011/2026 – SOLICITAÇÃO DA DEFENSORIA DO CRATO/CE

LOCAÇÃO COM CONSTRUÇÃO SOB ENCOMENDA

Prédio Comercial para Instalação de Unidade da Defensoria Pública

CIDADE	Crato – Ceará
MODALIDADE	Built to Suit – Locação BTS
CONTRATANTE	DPGE – Defensoria Pública Geral do Estado do Ceará
REFERÊNCIA	BTS-DPGE-CE-2026
DATA-BASE	Outubro de 2026

Documento elaborado com base em CUB/CE – Sinduscon-CE (setembro/2026) e pesquisa de mercado imobiliário do Cariri Cearense

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

O presente Laudo de Precificação tem por objetivo fundamentar, com critérios técnicos e de mercado, o valor justo de remuneração em contrato de Locação Atípica na modalidade Built to Suit (BTS), destinada a solicitação promovida pela Defensoria Pública Geral do Estado do Ceará – DPGE/CE, para implantação de sede própria da Defensoria na cidade do Crato, interior do Ceará.

Objeto	Prédio comercial construído sob encomenda para uso exclusivo da DPGE/CE
Localidade	Cidade do Crato – Ceará (Região do Cariri Cearense)
Modalidade contratual	Locação Built to Suit (BTS) – Lei nº 12.744/2012 (art. 54-A da Lei do Inquilinato)
Uso pretendido	Sede da Defensoria Pública do Estado – Unidade Crato
Área construída estimada	800,00 m²
Área do terreno estimada	1.200,00 m²
Número de pavimentos	2(térreo + superior)
Padrão construtivo	Normal a Alto – acabamentos adequados ao uso institucional público
Prazo contratual estimado	120 meses (10 anos) – típico BTS
Data-base dos valores	Outubro de 2026

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E METODOLÓGICA

2.1 Base Legal

A modalidade Built to Suit está regulamentada pelo artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), com redação dada pela Lei nº 12.744/2012, que estabelece:

> "Nas locações em que o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta lei." – Art. 54-A, Lei 8.245/1991.

Adicionalmente, a precificação observa: (i) Lei nº 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos; (ii) Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021; (iii) NBR 14.653 – Avaliação de Bens Imóveis da ABNT; e (iv) Manual de Avaliação de Imóveis do IBAPE.

2.2 Metodologia Aplicada

Para determinação do valor do investimento e do aluguel mensal justo, foram empregados os seguintes métodos, conforme NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos):

Método	Aplicação
Comparativo de Dados de Mercado	Determinação do valor unitário do terreno na cidade do Crato/CE, com base em amostras de mercado coletadas em outubro/2026.
Custo de Reprodução (CUB Comercial)	Estimativa do custo de construção com base no CUB-CE (Sinduscon-CE, setembro/2026 = R$ 2.933,57/m²), aplicando-se o fator de uso comercial.
Rentabilidade sobre Investimento	Determinação do aluguel mensal BTS a partir da taxa de rentabilidade compatível com o risco e a especificidade do empreendimento, entre 0,7% e 1,0% a.m. sobre o investimento total.
Análise de Viabilidade (TIR/VPL)	Verificação da rentabilidade real do investimento ao longo do prazo contratual de 120 meses, para validação da economicidade do valor proposto.

3. PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO – TERRENO

3.1 Caracterização do Mercado de Crato/CE

O município do Crato, com população estimada em 139.000 habitantes (IBGE 2025), é polo regional do Cariri Cearense, sedimentando-se como segundo maior centro urbano do interior do Ceará. A cidade possui estrutura econômica diversificada, com destaque para o setor de serviços, educação superior (UFCA, URCA), comércio atacadista e saúde. O mercado imobiliário local apresenta características de cidades médias do interior nordestino, com liquidez moderada e crescimento sustentado de valorização nos últimos anos.

3.2 Amostras de Terrenos Comerciais – Pesquisa de Campo (outubro/2026)

Nº	Localização	Área (m²)	Valor Total	R$/m²	Fonte / Obs.
1	Pimenta	810 m²	R$ 440.000	543/m²	AG Bezerra Imóveis urbano residencial/comercial
2	Centro	450 m²	R$ 198.000	440/m²	VivaReal Terrenos Centro Crato região central consolidada
3	Santa Luzia	435 m²	R$ 170.000	390/m²	VivaReal Santa Luzia Crato urbano residencial
4	Eixo Perimetral / Fórum	5.509 m²	R$ 3.500.000	635/m²	Wimoveis Crato Comercial área comercial grande
—	**VALOR UNITÁRIO ADOTADO – Padrão Zona Central/Comercial Bem Localizada**	**-**	-	**R$ 502/m²**	Valor adotado – representativo da zona valorizada

VALOR DO TERRENO ADOTADO: R$ 502,00/m² × 1.200,00 m² = R$ 602.400,00 O valor unitário de R$ 502,00/m² reflete a média aritmética das amostras com localização em vias comerciais estruturais de Crato/CE, correspondendo à faixa intermediária-superior do mercado local, adequada para terrenos bem localizados para uso institucional público.

4. ESTIMATIVA DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO

4.1 Base de Referência – CUB/CE (Sinduscon-CE)

O Custo Unitário Básico do Ceará – CUB-CE, publicado pelo Sinduscon-CE, registrou em setembro de 2026 o valor de R$ 2.933,57/m² (categoria CAL-8-A – padrão comercial). Para edificações comerciais de padrão normal a alto (CSL – Comercial Salas e Lojas), aplica-se fator de 1,05 sobre o CUB-R8-N, resultando em R$ 3.080,24/m².

4.2 Fatores de Homogeneização

CUB-CE comercial (setembro/2026)	R$ 2.933,57/m² – Sinduscon-CE
Fator padrão comercial (×1,05)	R$ 3.080,24/m² – CUB CSL estimado
CUB Aplicado (base de cálculo)	R$ 3.080,24/m²

4.3 Composição do Custo Total de Construção

Item de Custo	Base de Cálculo	Percentual	Valor (R$)
Custo de Construção – Base (800 m² × R$ 3.080,24/m²)	800 m²	—	**R$ 2.464.192,00**
(+) Projetos, Licenças e Aprovações (BDI Técnico)	Sobre custo base	5,0%	**R$ 123.209,60**
(+) Administração e BDI da Construtora	Sobre custo base	11,0%	**R$ 271.061,12**
(+) Contingência e Imprevistos	Sobre custo base	4,0%	**R$ 98.567,68**
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	**800 m²**	**120,0%**	**R$ 2.957.030,40**

5. APURAÇÃO DO INVESTIMENTO TOTAL

Componente do Investimento	Valor (R$)
Terreno (1.200 m² × R$ 502,00/m²)	**R$ 602.400,00**
Custo de Construção – Base (800,00 m² × R$ 3.080,24/m²)	**R$ 2.464.192,00**
Projetos, Licenças e Aprovações (5%)	**R$ 123.209,60**
Administração e BDI Construtora (11%)	**R$ 271.061,12**
Contingência e Imprevistos (4%)	**R$ 98.567,68**
INVESTIMENTO TOTAL (CAPEX)	**R$ 3.559.430,40**

6. PRECIFICAÇÃO DO ALUGUEL BTS

6.1 Metodologia de Determinação do Aluguel

Em contratos Built to Suit, o aluguel mensal é estruturado para remunerar o investidor/locador pelo capital imobilizado (terreno + construção), cobrindo: (i) amortização do investimento no prazo contratual; (ii) remuneração sobre o capital investido compatível com o risco do ativo; (iii) prêmio de liquidez e especificidade do imóvel. A taxa de remuneração sobre o investimento adotada para cidades do interior do Nordeste situa-se entre 0,70% e 1,00% ao mês.

6.2 Comparativo de Taxas de Rentabilidade

Cenário	Taxa a.m.	Aluguel Mensal	Aluguel Anual
Mínimo – Inquilino de baixo risco (órgão público) / prazo longo	0,70%	R$ 24.916,01	R$ 298.992,12
Referencial – BTS Interior Nordeste	0,85%	R$ 30.255,15	R$ 363.061,80
Máximo – Localidade com menor liquidez / imóvel mais específico (taxa adotada)	**1,00%**	**R$ 35.594,30**	**R$ 427.131,60**

ALUGUEL MENSAL BTS APURADO: R$ 35.594,30/mês Taxa de rentabilidade aplicada: 1,00% a.m. sobre o investimento total de R$ 3.559.430,40 Aluguel anual equivalente: R$ 427.131,60 Aluguel por m² construído: R$ 44,49/m²/mês

7. ANÁLISE DE RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

7.1 Síntese Econômico-Financeira

INDICADOR	VALOR
Investimento Total (CAPEX)	**R$ 3.559.430,40**
Aluguel Mensal BTS (taxa 1,00% a.m.)	**R$ 35.594,30**
Aluguel Anual (12 meses)	**R$ 427.131,60**
Prazo Contratual BTS	**120 meses (10 anos)**
Receita Total no Prazo Contratual (sem reajuste)	**R$ 4.271.316,00**
Taxa de Rentabilidade Mensal (Yield mensal)	**1,00% a.m.**
Rentabilidade Anual (Yield anual capitalizado)	**12,68% a.a. (equivalente)**
TIR Estimada do Projeto (10 anos)	**~12,68% a.a.**
Prazo de Retorno do Investimento (Payback Simples)	**100 meses (~8,3 anos)**
Comparativo: CDI/Selic esperada 2026 (benchmark)	**~13,75% a.a. (meta Selic set/2026)**

7.2 Análise Comparativa e Sustentação do Valor

A taxa de rentabilidade de 1,00% ao mês (equivalente a 12,68% a.a.) é adequada ao perfil do investimento considerando: (i) o locatário é um órgão público (DPGE/CE), o que confere baixíssimo risco de inadimplência; (ii) o contrato BTS garante prazo mínimo determinado de 10 anos, sem direito de revisão do aluguel pelo inquilino; (iii) o imóvel será construído sob especificações próprias do locatário, reduzindo sua liquidez no mercado secundário; e (iv) a localização em cidade do interior do Nordeste impõe prêmio de iliquidez sobre ativos de capitais como Fortaleza.

NOTA DE COMPARABILIDADE: Embora a taxa de 1,00% a.m. (12,68% a.a.) seja nominalmente inferior à Selic (≈13,75% a.a.), a remuneração BTS é fixada em contrato de longo prazo com inquilino público e com cláusula de reajuste anual (IGP-M ou IPCA), proporcionando proteção inflacionária e segurança jurídica superiores à renda variável. O diferencial de risco justifica a taxa, sendo compatível com o mercado de FIIs de tijolo e de ativos BTS no Brasil.

8. RESUMO EXECUTIVO – QUADRO SÍNTESE BTS

QUADRO SÍNTESE – PRECIFICAÇÃO BTS / DPGE-CE / CRATO-CE	
PARÂMETRO	**VALOR APURADO**
Área do Terreno	1.200,00 m²
Valor Unitário Terreno (VU)	R$ 502,00/m²
Valor do Terreno (VT)	**R$ 602.400,00**
Área Construída	800,00 m²
CUB Aplicado (CSL – interior CE, setembro/2026)	R$ 3.080,24/m²
Custo de Construção (com BDI e contingência)	**R$ 2.957.030,40**
INVESTIMENTO TOTAL (Terreno + Construção)	**R$ 3.559.430,40**
Taxa de Rentabilidade Adotada	1,00% a.m. sobre o investimento total
ALUGUEL MENSAL BTS APURADO	**R$ 35.594,30**
Aluguel por m² construído/mês	R$ 44,49/m²
Aluguel Anual	**R$ 427.131,60**
Prazo Contratual BTS	120 meses (10 anos)
Reajuste Anual Sugerido	IPCA ou IGP-M acumulado no período
TIR Estimada	**~12,68% a.a.**

9. NOTAS TÉCNICAS, PREMISSAS E RESSALVAS

9.1 Premissas Adotadas

(1) Área construída de 800,00 m² e área de terreno de 1.200,00 m² são estimativas de referência; os valores devem ser ajustados proporcionalmente se o projeto arquitetônico apresentar dimensionamento distinto.

(2) O CUB comercial adotado (R$ 3.080,24/m²) é referenciado ao mês de setembro/2026 (última divulgação disponível – Sinduscon-CE). Para contratos assinados em data posterior, recomenda-se atualização pelo CUB-CE do mês vigente.

(3) O valor do terreno foi apurado pela média aritmética das amostras de mercado em vias comerciais de Crato/CE. Para licitação, recomenda-se que o proponente apresente matrícula e documentação do terreno específico para validação do valor unitário.

(4) O percentual de BDI (20%) é compatível com obras de pequeno/médio porte. Edificações com maior complexidade de instalações (elevadores, climatização central, segurança eletrônica) podem demandar BDI de até 30%.

(5) O aluguel proposto não inclui IPTU, condomínio, seguro do imóvel nem despesas de manutenção, que devem ser discriminados no instrumento contratual conforme a responsabilidade atribuída a cada parte.

9.2 Ressalvas e Limitações

RESSALVA LEGAL: Este laudo tem caráter informativo e subsidia o processo licitatório. Os valores apurados constituem referencial técnico de mercado, calculados com base nos dados disponíveis em setembro/2026. Não substituem avaliação judicial, laudos de desapropriação ou laudos com ART/RRT de engenheiro avaliador devidamente habilitado no CREA/CE. A responsabilidade pela execução, especificações e custo final da obra é do proponente/construtor, devendo os valores ser validados quando da apresentação de proposta técnica e orçamento detalhado.

9.3 Validade do Laudo

Os valores de mercado apurados têm validade de 90 (noventa) dias a partir da data-base (outubro/2026), devendo ser revisados após esse prazo. Oscilações significativas no CUB-CE, na taxa Selic ou no mercado imobiliário local podem impactar os valores apurados.

10. REGISTRO E ESTUDO DE AMOSTRAS

10.1 Análise das amostras

Critério	Terreno A	Terreno B	Terreno C
Localização	Rua Kaloré, S/N, Nossa Senhora de Fátima - Crato/CE - 63130-205	Rua Vinte e Oito de Dezembro, 0 - Pimenta - Crato/CE - 63105-090	R. Monsenhor Esmeraldo, S/N, Centro, Crato - CE, 63101-220
Área do terreno	14.788,49 m²	810,00 m²	3.000,00 m²
Preço estimado	R$ 1.774.619,00	R$ 440.000,00	R$ 3.500.000,00
Estacionamento	Adequado	Adequado	Adequado
Possibilidade de expansão	Sim	Não	Sim
Preço por m²	**R$ 120,00/m²**	**R$ 543,21/m²**	**R$ 1.166,66/m²**

Terreno A — Terreno no Bairro Nossa Senhora de Fátima (14.788,49 m²)
Preço Total: R$ 1.774.619,00
Preço por m²: R$ 120,00/m²

Considerações: O valor do m² atende aos parâmetros médios da região. No entanto, por possuir metragem expressivamente superior à exigida pelo projeto (1.200,00 m²), a aquisição acarretará maior impacto orçamentário e a necessidade técnica de parcelamento do solo (desmembramento/desdobro) para gestão da área remanescente.



Imagem 01: Terreno no Bairro Nossa Senhora de Fátima (14.788,49 m²)

Terreno B — Terreno no Bairro Pimenta (810,00 m²)
Preço Total: R$ 440.000,00
Preço por m²: R$ 543,21/m²

Considerações: Embora apresente preço global atrativo e valor por m² condizente com a região, a área total do imóvel (810,00 m²) é inferior ao parâmetro mínimo exigido pelo projeto (1.200,00 m²). Essa limitação dimensional inviabiliza a implantação da edificação, comprometendo, principalmente, o layout funcional, a oferta de vagas de estacionamento e as possibilidades de expansão futura.



Imagem 02: Terreno no Bairro Pimenta (810,00 m²)

Terreno C — Terreno no Bairro Centro (3.000,00 m²)
Preço Total: R$ 3.500.000,00
Preço por m²: R$ 1.166,66/m²

Considerações: O imóvel atende com folga aos critérios dimensionais do projeto (3.000,00 m² frente à exigência de 1.200,00 m²), garantindo excelente disposição arquitetônica e capacidade de estacionamento. Entretanto, por situar-se no bairro Centro, o valor unitário por m² (R$ 1.166,66/m²) é expressivamente mais elevado do que o das outras amostras, resultando em um alto impacto orçamentário para a aquisição (R$ 3.500.000,00). Além disso, cabe destacar que o terreno se encontra atualmente em processo de inventário.

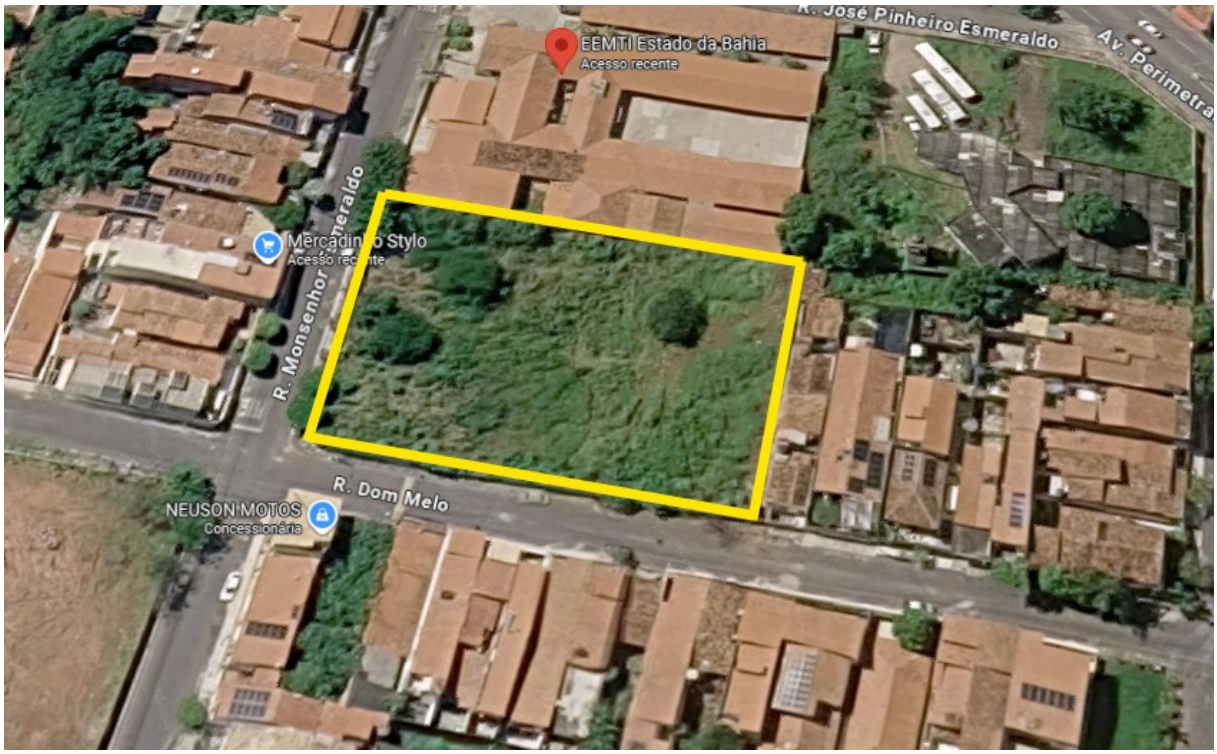
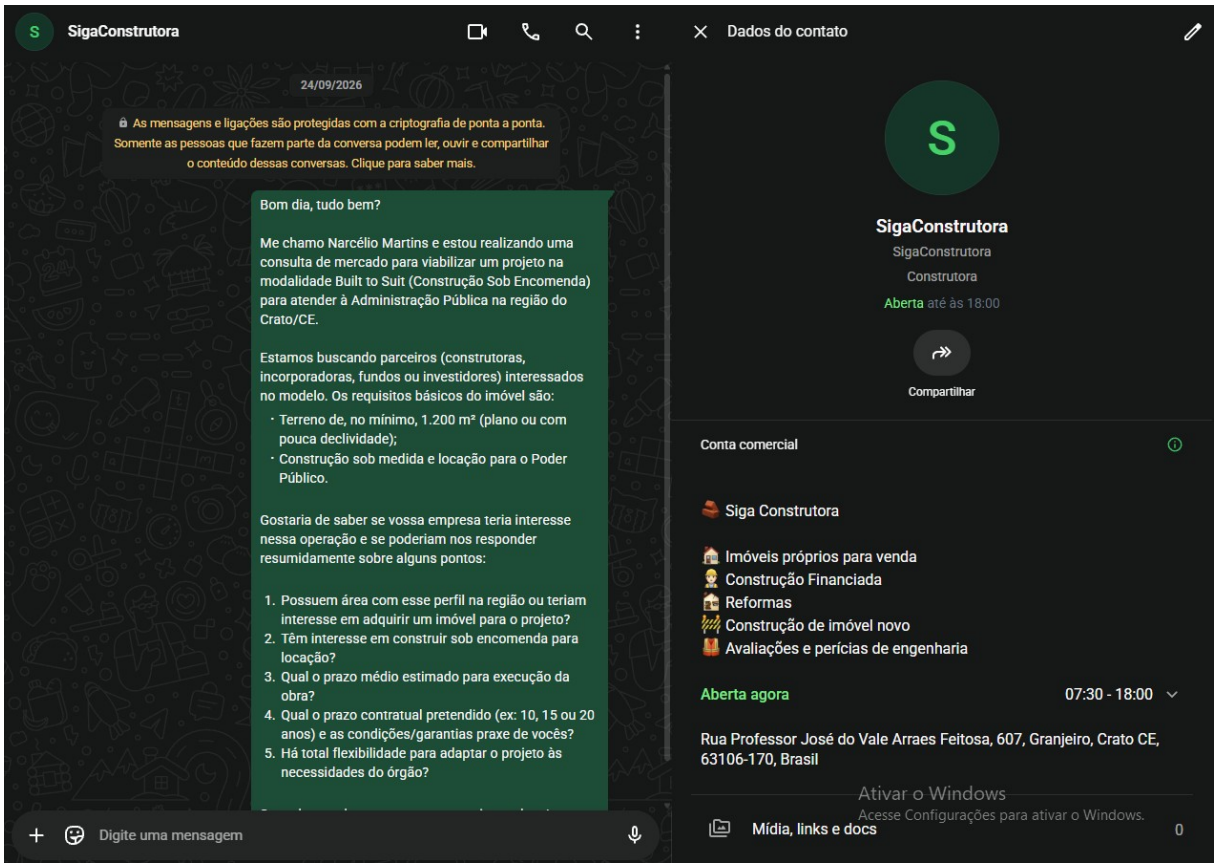


Imagem 03: Terreno no Bairro Centro (3.000,00 m²)

10.2 Registro de tentativas de prospecção de mercado

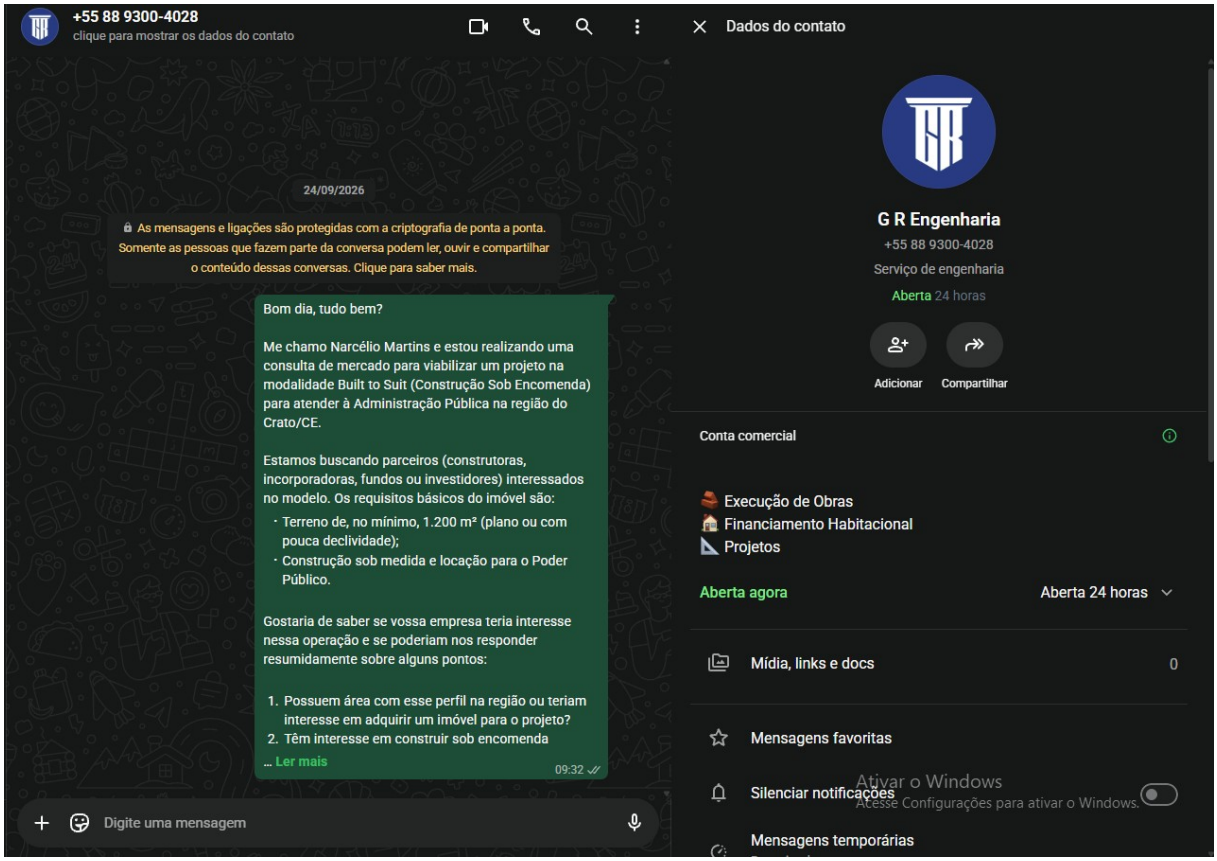
Para a compilação do quadro amostral e identificação de imóveis com características adequadas às diretrizes do projeto, foram efetuadas diligências e contatos diretos com construtoras e imobiliárias atuantes na região.
Contudo, até a data de fechamento deste relatório, não houve retorno ou disponibilização de propostas/informações por parte das construtoras consultadas, apenas das imobiliárias para fornecimento de imóveis a venda.
Visando assegurar a transparência e o registro formal das etapas de pesquisa de mercado, os comprovantes das tentativas de comunicação realizadas (registros de mensagens/e-mails) encontram-se anexados a seguir:

ANEXO 01



Tentativa de prospecção junto a Siga Construtora em 24/09/2026, sem retorno até a conclusão deste relatório.

ANEXO 02



Tentativa de prospecção junto a G R Engenharia em 24/09/2026, sem retorno até a conclusão deste relatório.

ANEXO 03

Sondagem de Mercado – Consulta sobre interesse em Operação Built to Suit (Locação sob Encomenda) 2 mensagens

De: "CEAP PERICIA" <ceap@defensoria.ce.def.br>
Para: "werton" <werton@werton.com.br>
24 de Setembro de 2026 9:48

De: "CEAP PERICIA" <ceap@defensoria.ce.def.br>
Para: "wertonengenharia" <wertonengenharia@gmail.com>
Itens enviados: Quinta-feira, 24 de Setembro de 2026 9:46:29
Assunto: Sondagem de Mercado – Consulta sobre interesse em Operação Built to Suit (Locação sob Encomenda)

Prezados,

Cumprimentando-os cordialmente, me chamo Narcélio Martins e estou realizando uma consulta de mercado para viabilizar um projeto na modalidade Built to Suit (Construção Sob Encomenda) para atender à Administração Pública na região do Crato/CE.

Estamos buscando parceiros (construtoras, incorporadoras, fundos ou investidores) interessados no modelo. Os requisitos básicos do imóvel são:
• Terreno de, no mínimo, 1.200 m² (plano ou com pouca declividade);
• Construção sob medida e locação para o Poder Público.
• Área construída estimada de 800 m²;

Gostaria de saber se vossa empresa teria interesse nessa operação e se poderiam nos responder resumidamente sobre alguns pontos:

1. Possuem área com esse perfil na região ou teriam interesse em adquirir um imóvel para o projeto?
2. Têm interesse em construir sob encomenda para locação?
3. Qual o prazo médio estimado para execução da obra?
4. Qual o prazo contratual pretendido (ex: 10, 15 ou 20 anos) e as condições/garantias praxe de vocês?
5. Há total flexibilidade para adaptar o projeto às necessidades do órgão?

Se puder me dar um retorno por aqui ou pelo meu Whatsapp (85989339562), agradeço!

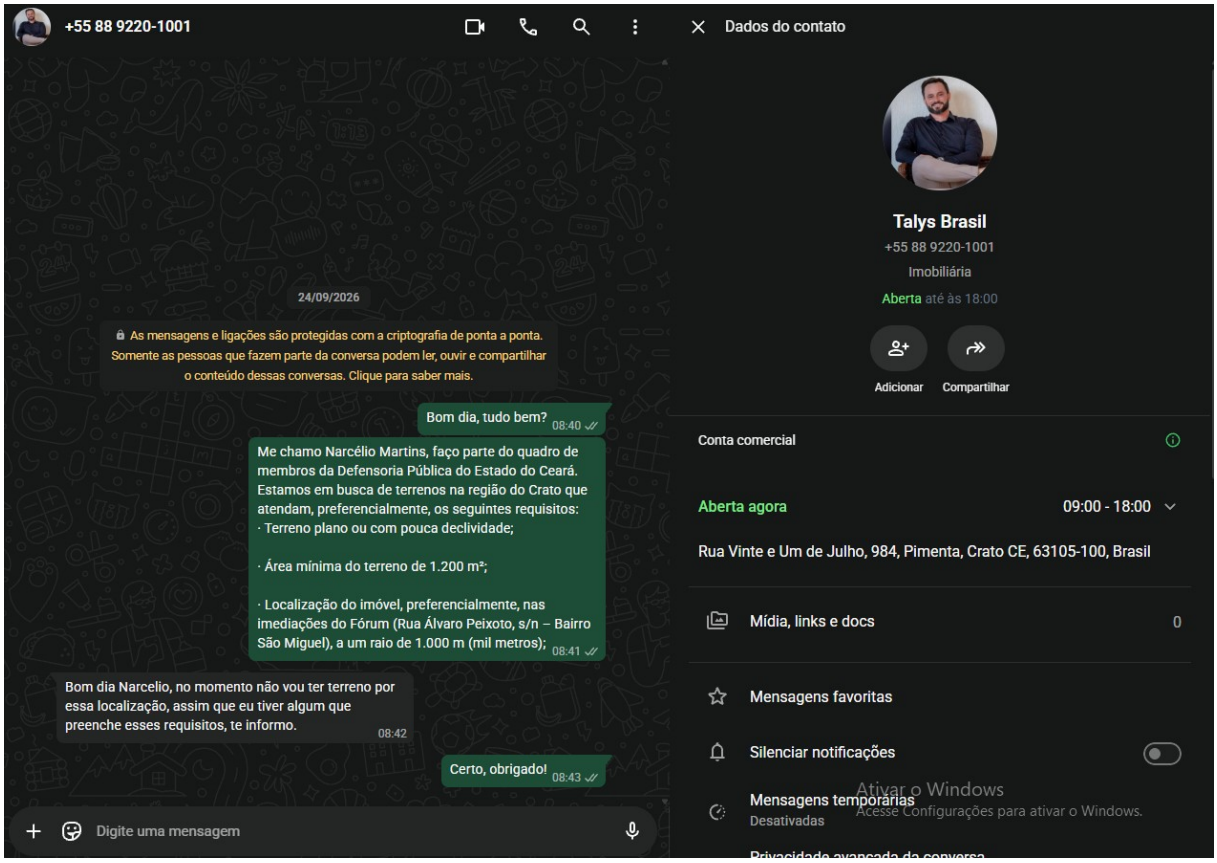
Atenciosamente,

Narcélio Martins
Assistente de Perícia Técnica
CEAP / DPGE
Defensoria Pública Geral do Estado do Ceará
Fone: (85) 3194-5096
E-mail: ceap@defensoria.ce.def.br
http://www.defensoria.ce.def.br

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.
Chat

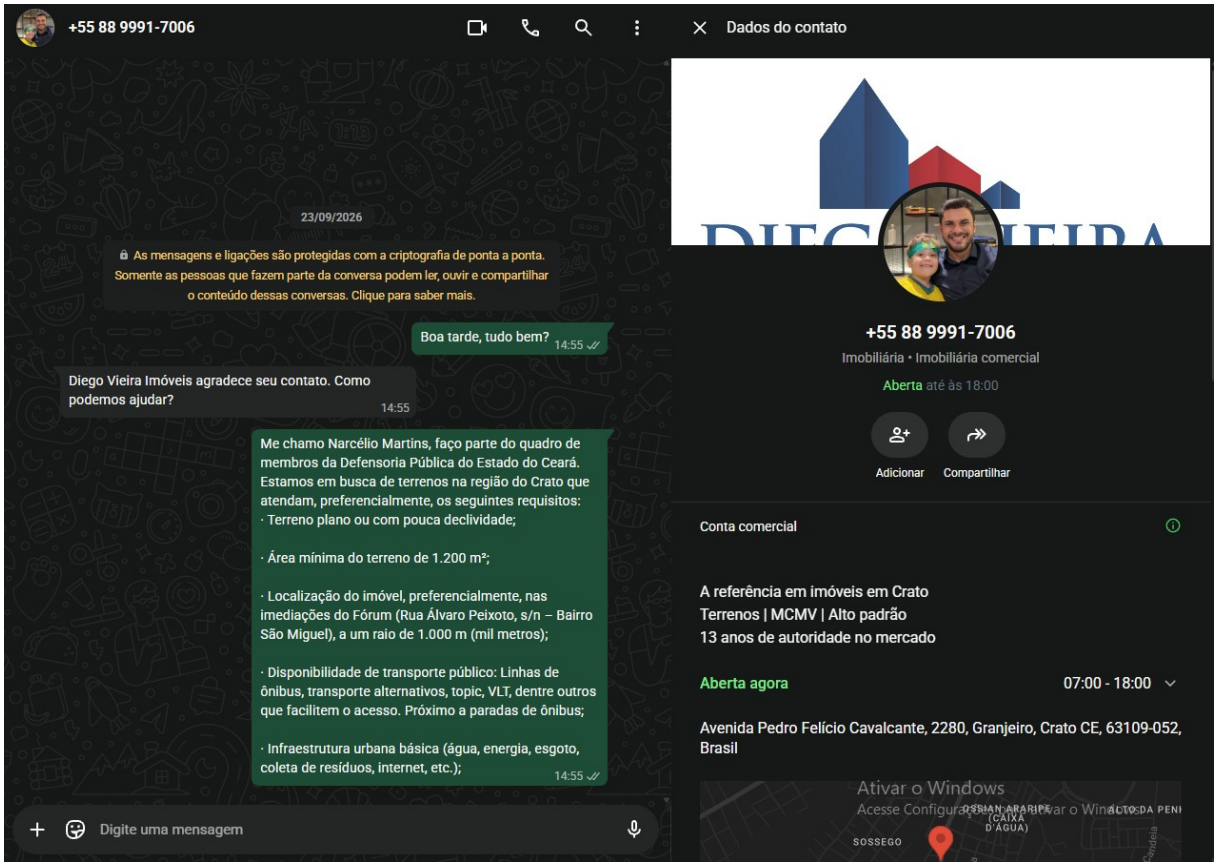
Tentativa de prospecção junto a Werton Engenharia&Arquitetura em 24/09/2026, sem retorno até a conclusão deste relatório.

ANEXO 04



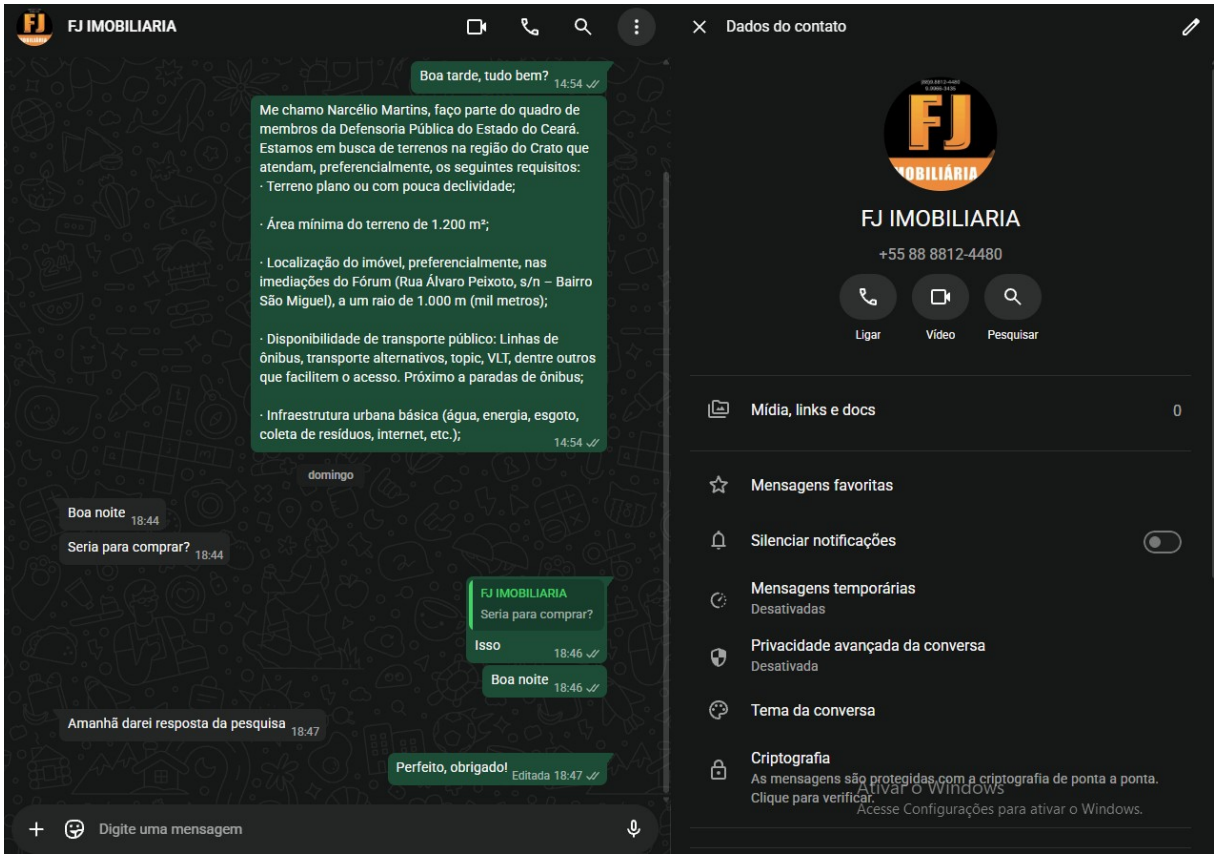
Tentativa de prospecção de terreno junto ao corretor imobiliário Talys Brasil em 24/09/2026, o qual afirmou não possuir imóveis que atendam a área mínima exigida.

ANEXO 05



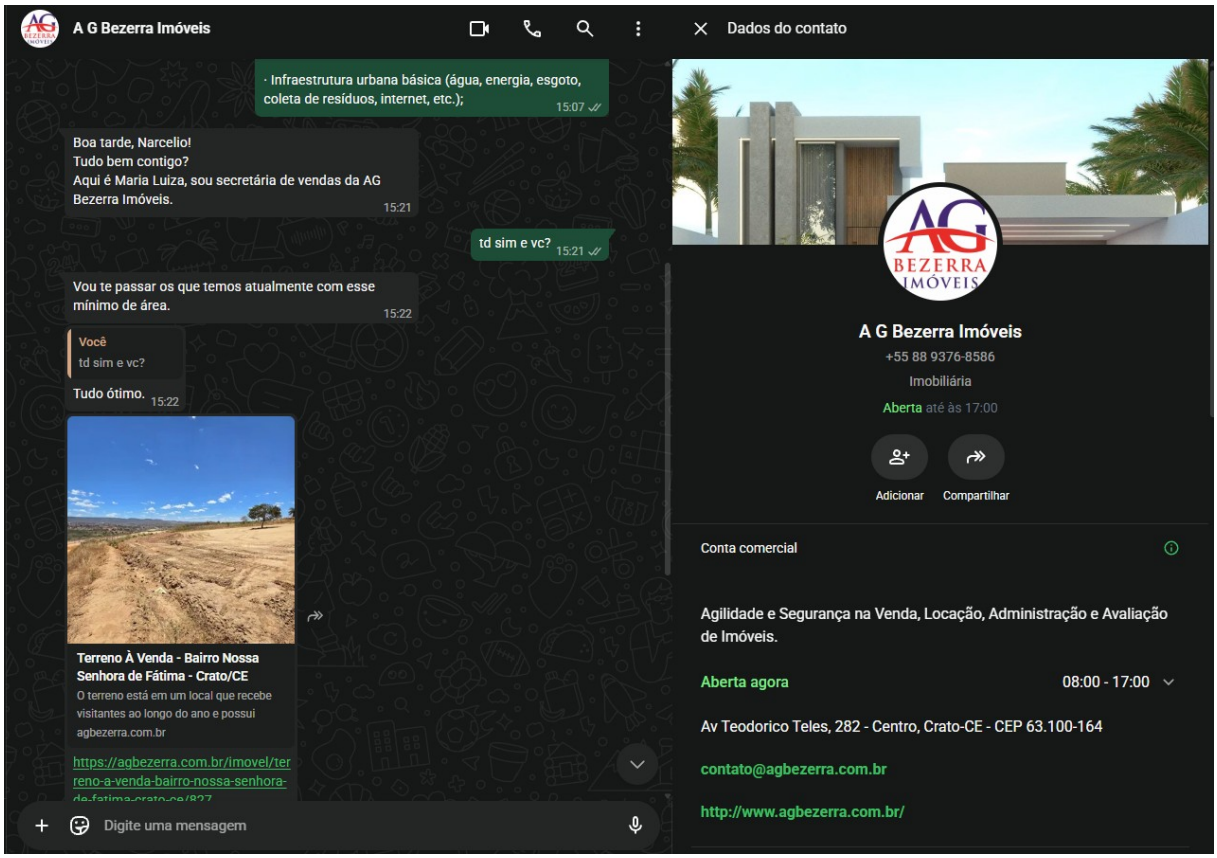
Tentativa de prospecção de terreno junto ao corretor imobiliário Diego Vieira em 23/09/2026, sem retorno até a conclusão deste relatório.

ANEXO 06



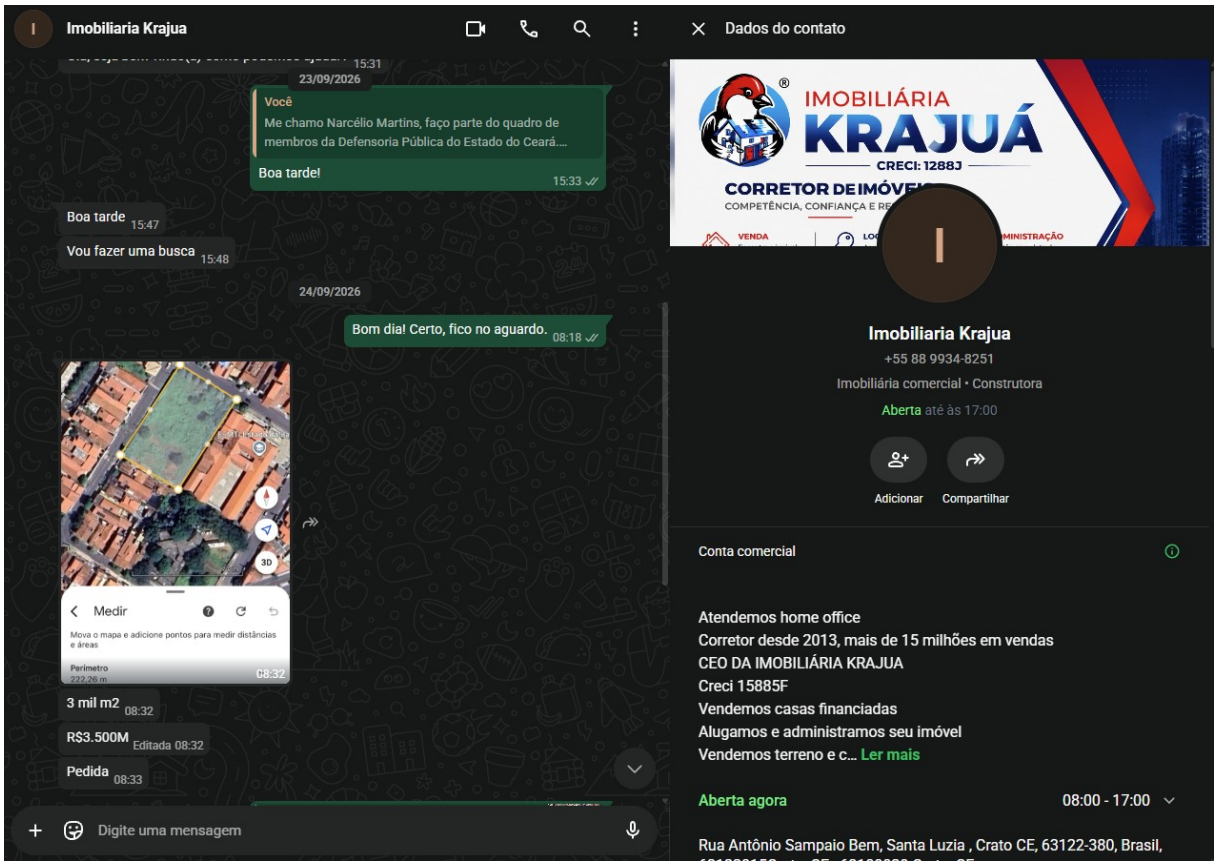
Tentativa de prospecção de terreno junto ao corretor imobiliário Diego Vieira em 23/09/2026, o qual não localizou nenhum imóvel que atendesse a área mínima exigida.

ANEXO 07



Tentativa de prospecção de terreno junto a imobiliária A G Bezerra Imóveis em 23/09/2026, a qual nos forneceu o anúncio de venda do Terreno A inserido neste relatório.

ANEXO 08



Tentativa de prospecção de terreno junto a imobiliária Krajuá em 23/09/2026, a qual nos informou da venda do Terreno C (atualmente em inventário, aguardando uma proposta de venda) inserido neste relatório.

11. RESPONSÁVEL TÉCNICO E ASSINATURA

gov.br Documento assinado digitalmente
NARCELIO MARTINS MOREIRA JUNIOR
Data: 09/10/2026 09:51:58-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Narcélio Martins Moreira Júnior

Assistente de Perícia Técnica da Célula de Avaliação e Perícia – CEAP
Téc. em Edificações – CRT 62710449307
TRT CARGO E FUNÇÃO N° CFT2605510359
CEAP – DPGE-CE

REFERÊNCIAS E FONTES

CUB-CE (R8-N)	Sinduscon-CE / MySide – valor de setembro/2026: R$ 3.080,24/m²
NBR 14.653-2	ABNT – Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos
Lei 8.245/1991	Lei do Inquilinato – art. 54-A (BTS), com redação dada pela Lei 12.744/2012
Lei 14.133/2021	Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos
Terrenos Crato/CE	ZAP Imóveis, OLX, Trovit, BusKaza, imobiliárias locais do Crato, corretor Waldimar Brito CRECI-CE 10.160 – pesquisa realizada em setembro/2026
m² médio leilão Crato	SpyLeilões – R$ 5.416,38/m² (imóveis em leilão – referência geral)
SELIC set/2026	Banco Central do Brasil – taxa Selic vigente ~13,75% a.a.

Observação Técnica Complementar sobre o CUB

Foi adotado o valor do CUB/CE – Sinduscon/CE de setembro de 2026 no montante de R$ 2.933,57/m² (R8-N). Para edificações comerciais do tipo Built to Suit institucional, aplicou-se fator de adequação comercial de 1,05, resultando em R$ 3.080,24/m². Os parâmetros adotados estão compatíveis com edificações comerciais de padrão normal a alto para órgãos públicos no interior do Ceará.