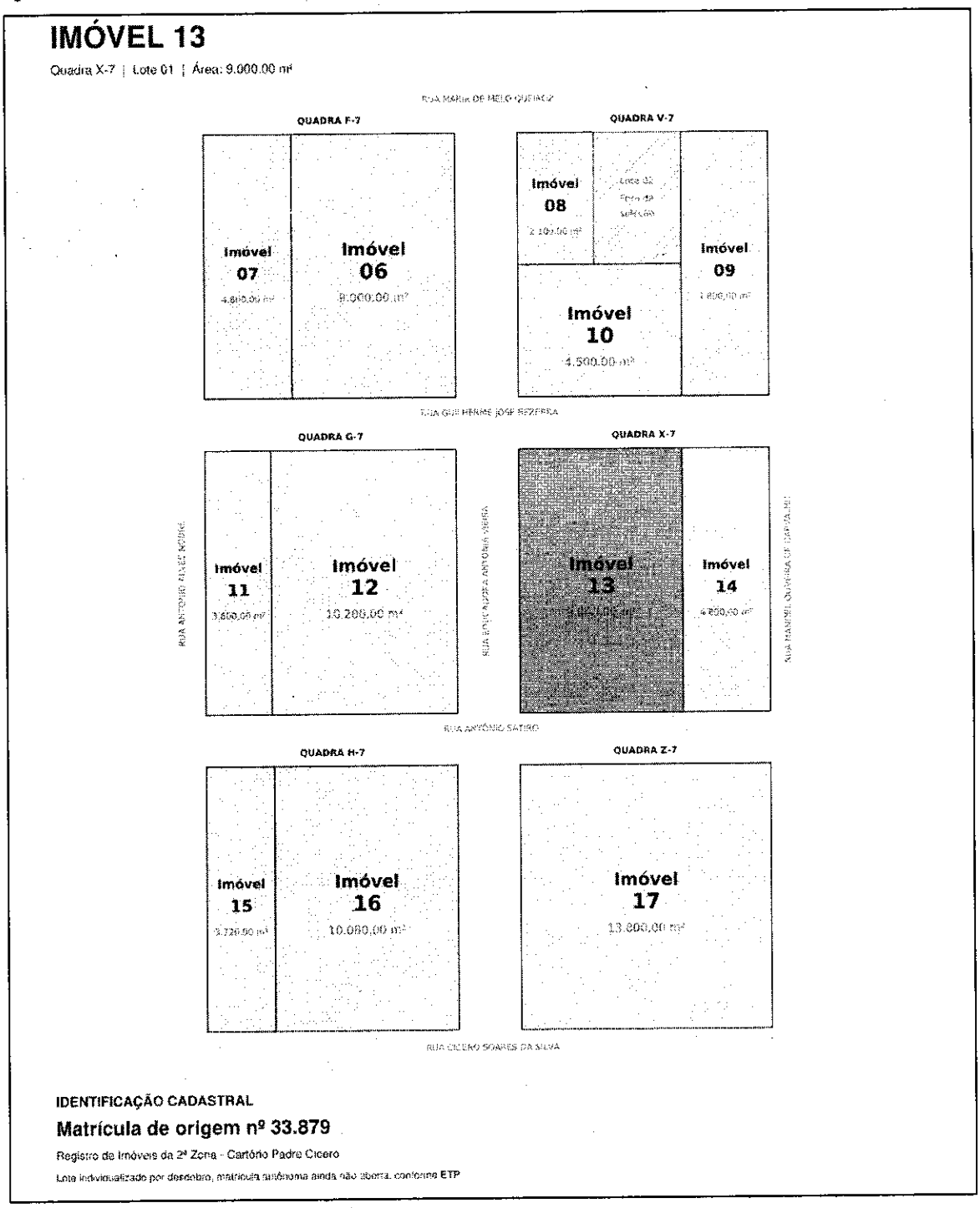
COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 965

IMÓVEL 13: Quadra X-7 – Lote 01

Área: 9.000,00m²

Atividade Econômica Prioritária: Fabricação de móveis com predominância de madeira, incluindo mobiliário residencial, comercial ou institucional.

Mapa:



1 – Geração de Empregos Diretos (25 pontos)

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 160

Empregos Diretos Previstos	Pontuação
Inferior a 48 empregos	0 (proposta desclassificada)
De 48 a 53 empregos	5
De 54 a 59 empregos	10
De 60 a 65 empregos	20
De 66 a 71 empregos	22,5
72 empregos ou mais	25

II – Geração de Empregos Indiretos (5 pontos)

Empregos Indiretos Previstos	Pontuação
Inferior a 13 empregos	0 (proposta desclassificada)
De 13 a 14 empregos	1
15 empregos	2
De 16 a 17 empregos	4
De 18 a 19 empregos	4,5
20 empregos ou mais	5

III – Investimento Total Previsto (20 pontos)

Investimento Total Previsto	Pontos
Inferior a R$ 2.000.000,00	0 (proposta desclassificada)
De R$ 2.000.000,00 a R$ 2.249.999,99	4
De R$ 2.250.000,00 a R$ 2.499.999,99	8
De R$ 2.500.000,00 a R$ 2.749.999,99	16
De R$ 2.750.000,00 a R$ 2.999.999,99	18
Igual ou superior a R$ 3.000.000,00	20

IV – Aderência à Vocação Econômica do Imóvel (15 pontos)

Enquadramento da atividade proposta	Pontos
Atividade enquadrada no setor prioritário definido para o imóvel, conforme CNAEs previstos no Anexo IV	15
Atividade integrante da cadeia produtiva diretamente vinculada ao setor prioritário, conforme CNAEs previstos no Anexo IV	5
Outra atividade econômica compatível com a destinação do imóvel	1
Atividade econômica excepcionalmente admitida pela legislação aplicável	0 (proposta desclassificada)

Atividades prioritárias — 15 pontos

CNAE	Descrição
3101-2/00	Fabricação de móveis com predominância de madeira

Cadeia produtiva diretamente vinculada — 5 pontos

CNAE	Descrição
1610-2/03	Serrarias com desdobramento de madeira em bruto
1610-2/04	Serrarias sem desdobramento de madeira em bruto - resserragem
1610-2/05	Serviço de tratamento de madeira realizado sob contrato

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 107

1621-8/00	Fabricação de madeira laminada e de chapas de madeira compensada, prensada e aglomerada
1622-6/01	Fabricação de casas de madeira pré-fabricadas
1622-6/02	Fabricação de esquadrias de madeira e de peças de madeira para instalações industriais e comerciais
1623-4/00	Fabricação de artefatos de tanoaria e de embalagens de madeira
1629-3/01	Fabricação de artefatos diversos de madeira, exceto móveis
1629-3/02	Fabricação de artefatos diversos de cortiça, bambu, palha, vime e outros materiais trançados, exceto móveis
2229-3/99	Fabricação de artefatos de material plástico para outros usos não especificados anteriormente, quando destinada a componentes para móveis
2539-0/01	Serviços de usinagem, tornearia e solda, quando voltados à produção de componentes metálicos para móveis
3102-1/00	Fabricação de móveis com predominância de metal
3103-9/00	Fabricação de móveis de outros materiais, exceto madeira e metal
3104-7/00	Fabricação de colchões

Outra atividade econômica compatível — 1 ponto

Qualquer atividade da Seção C — Indústrias de Transformação compatível com o imóvel, observadas as condições gerais deste Anexo.

V– Previsão de Faturamento (10 pontos)

Previsão de Faturamento Anual	**Pontuação**
Inferior a R$ 11.200.000,00	0 (proposta desclassificada)
De R$ 11.200.000,00 a R$ 12.599.999,99	2
De R$ 12.600.000,00 a R$ 13.999.999,99	4
De R$ 14.000.000,00 a R$ 15.399.999,99	8
De R$ 15.400.000,00 a R$ 16.799.999,99	9
Igual ou superior a R$ 16.800.000,00	10

VI – Prazo de Implantação (10 pontos)

Prazo para início das atividades	**Pontuação**
Até 12 meses	10
Superior a 12 meses e até 15 meses	8
Superior a 15 meses e até 18 meses	6
Superior a 18 meses e até 21 meses	4
Superior a 21 meses e até 24 meses	2
Superior a 24 meses	0 (proposta desclassificada)

VII – Investimentos em Programas Sociais e Inovação Tecnológica (10 pontos)

Subcritério	**Pontuação Máxima**
Valor total do investimento comprometido	7 pontos
Prazo para execução integral do investimento	3 pontos
Total	**10 pontos**

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 108

Percentual do valor de avaliação do imóvel	Pontuação
Inferior a 2%	0 (proposta desclassificada)
De 2% a 2,99%	1,5
De 3% a 3,99%	3,0
De 4% a 4,99%	4,5
De 5% a 5,49%	5,5
De 5,50% a 5,99%	6,5
Igual ou superior a 6%	7,0

Prazo máximo para execução integral do investimento	Pontuação
Até 12 meses	3,0
Superior a 12 meses e até 18 meses	2,0
Superior a 18 meses e até 24 meses	1,0
Superior a 24 meses e até 36 meses	0,5
Superior a 36 meses e até 48 meses	0,1
Superior a 48 meses	0 (proposta desclassificada)

VIII – Sustentabilidade Ambiental (5 pontos)

Medida ambiental prevista	Pontos
Uso de energia renovável no empreendimento	2
Sistema de reaproveitamento, captação ou reuso de água	1
Implantação de áreas verdes, soluções de drenagem sustentável ou percentual de área permeável superior ao mínimo legal	1
Adoção de medidas de eficiência energética ou redução voluntária de emissões ambientais	1

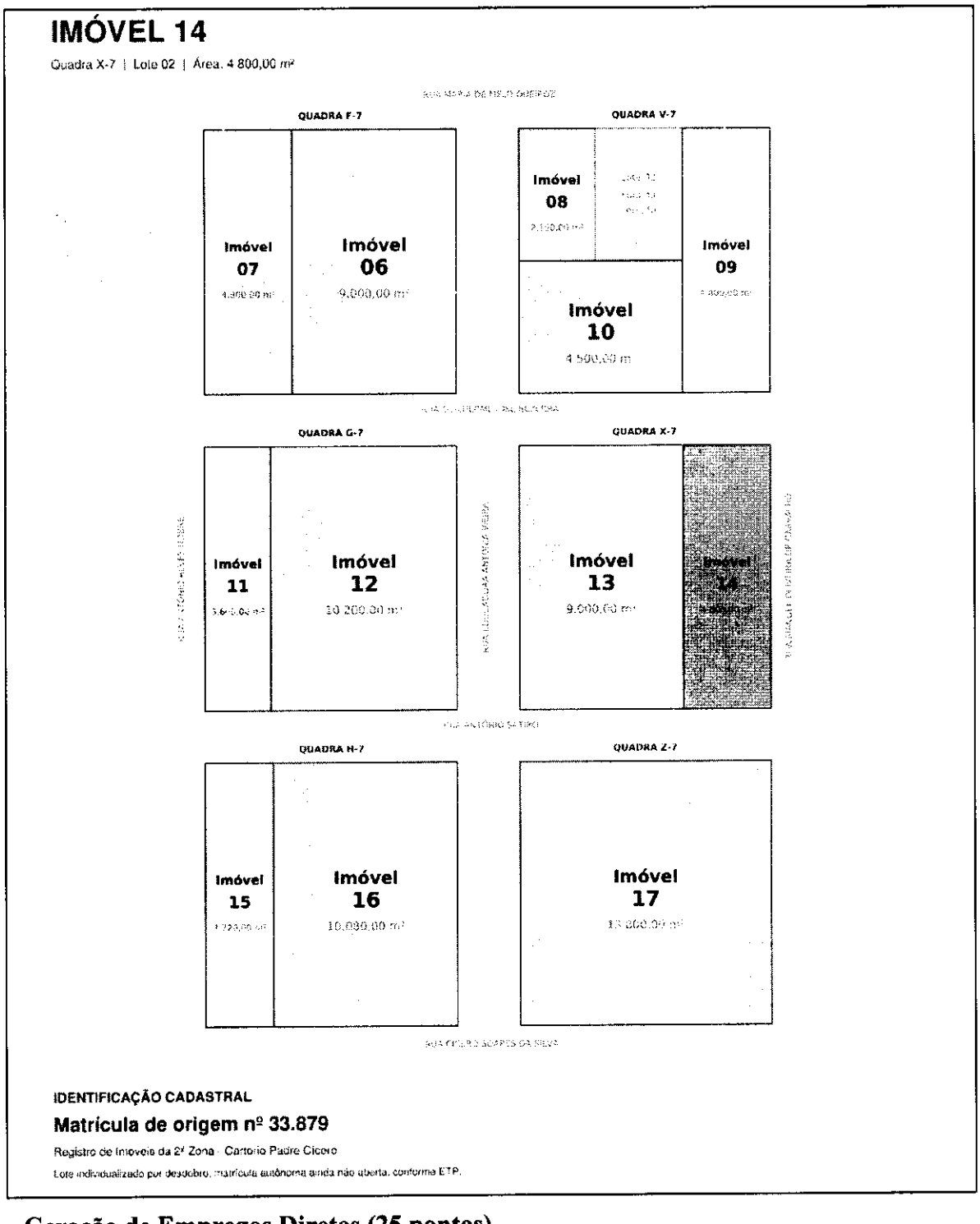
COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 369

IMÓVEL 14: Quadra X-7 – Lote 02

Área: 4.800,00m²

Atividade Econômica Prioritária: Transporte rodoviário de carga e operações logísticas

Mapa:



I – Geração de Empregos Diretos (25 pontos)

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 210

Empregos Diretos Previstos	Pontuação
Inferior a 16 empregos	0 (proposta desclassificada)
De 16 a 17 empregos	5
De 18 a 19 empregos	10
De 20 a 21 empregos	20
De 22 a 23 empregos	22,5
24 empregos ou mais	25

II – Geração de Empregos Indiretos (5 pontos)

Empregos Indiretos Previstos	Pontuação
Inferior a 16 empregos	0 (proposta desclassificada)
De 16 a 17 empregos	1
De 18 a 19 empregos	2
De 20 a 21 empregos	4
De 22 a 23 empregos	4,5
24 empregos ou mais	5

III – Investimento Total Previsto (20 pontos)

Investimento Total Previsto	Pontos
Inferior a R$ 800.000,00	0 (proposta desclassificada)
De R$ 800.000,00 a R$ 899.999,99	4
De R$ 900.000,00 a R$ 999.999,99	8
De R$ 1.000.000,00 a R$ 1.099.999,99	16
De R$ 1.100.000,00 a R$ 1.199.999,99	18
Igual ou superior a R$ 1.200.000,00	20

IV – Aderência à Vocação Econômica do Imóvel (15 pontos)

Enquadramento da atividade proposta	Pontos
Atividade enquadrada no setor prioritário definido para o imóvel, conforme CNAEs previstos no Anexo IV	15
Atividade integrante da cadeia produtiva diretamente vinculada ao setor prioritário, conforme CNAEs previstos no Anexo IV	5
Outra atividade econômica compatível com a destinação do imóvel	1
Atividade econômica excepcionalmente admitida pela legislação aplicável	0 (proposta desclassificada)

Atividades prioritárias – 15 pontos

CNAE	Descrição
4930-2/02	Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional.

Cadeia produtiva diretamente vinculada — 5 pontos

CNAE	Descrição
4930-2/01	Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal
4930-2/03	Transporte rodoviário de produtos perigosos

5211-7/01	Armazéns gerais - emissão de warrant
5211-7/99	Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda-móveis
5212-5/00	Carga e descarga
5222-2/00	Terminais rodoviários e ferroviários
5229-0/99	Outras atividades auxiliares dos transportes terrestres não especificadas anteriormente
5250-8/03	Agenciamento de cargas, exceto para o transporte marítimo
5250-8/04	Organização logística do transporte de carga
5250-8/05	Operador de transporte multimodal - OTM

Outra atividade econômica compatível — 1 ponto

Enquadram-se nesta categoria as demais atividades de transporte terrestre previstas na Divisão 49 da CNAE que não tenham sido classificadas nas faixas anteriores, desde que efetivamente relacionadas ao transporte de cargas, bem como as atividades de armazenamento, movimentação de cargas, apoio operacional ao transporte, centros de distribuição, serviços de entrega e demais atividades previstas nas Divisões 52 e 53 da CNAE, desde que compatíveis com a infraestrutura, o zoneamento, a capacidade operacional e a destinação logística do imóvel.

V– Previsão de Faturamento (10 pontos)

Previsão de Faturamento Anual	**Pontuação**
Inferior a R$ 2.400.000,00	0 (proposta desclassificada)
De R$ 2.400.000,00 a R$ 2.699.999,99	2
De R$ 2.700.000,00 a R$ 2.999.999,99	4
De R$ 3.000.000,00 a R$ 3.299.999,99	8
De R$ 3.300.000,00 a R$ 3.599.999,99	9
Igual ou superior a R$ 3.600.000,00	10

VI – Prazo de Implantação (10 pontos)

Prazo para início das atividades	**Pontuação**
Até 12 meses	10
Superior a 12 meses e até 15 meses	8
Superior a 15 meses e até 18 meses	6
Superior a 18 meses e até 21 meses	4
Superior a 21 meses e até 24 meses	2
Superior a 24 meses	0 (proposta desclassificada)

VII – Investimentos em Programas Sociais e Inovação Tecnológica (10 pontos)

Subcritério	**Pontuação Máxima**
Valor total do investimento comprometido	7 pontos
Prazo para execução integral do investimento	3 pontos
Total	**10 pontos**

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 318

Percentual do valor de avaliação do imóvel	**Pontuação**
Inferior a 2%	0 (proposta desclassificada)
De 2% a 2,99%	1,5
De 3% a 3,99%	3,0
De 4% a 4,99%	4,5
De 5% a 5,49%	5,5
De 5,50% a 5,99%	6,5
Igual ou superior a 6%	7,0

Prazo máximo para execução integral do investimento	**Pontuação**
Até 12 meses	3,0
Superior a 12 meses e até 18 meses	2,0
Superior a 18 meses e até 24 meses	1,0
Superior a 24 meses e até 36 meses	0,5
Superior a 36 meses e até 48 meses	0,1

VIII – Sustentabilidade Ambiental (5 pontos)

Medida ambiental prevista	**Pontos**
Uso de energia renovável no empreendimento	2
Sistema de reaproveitamento, captação ou reuso de água	1
Implantação de áreas verdes, soluções de drenagem sustentável ou percentual de área permeável superior ao mínimo legal	1
Adoção de medidas de eficiência energética ou redução voluntária de emissões ambientais	1

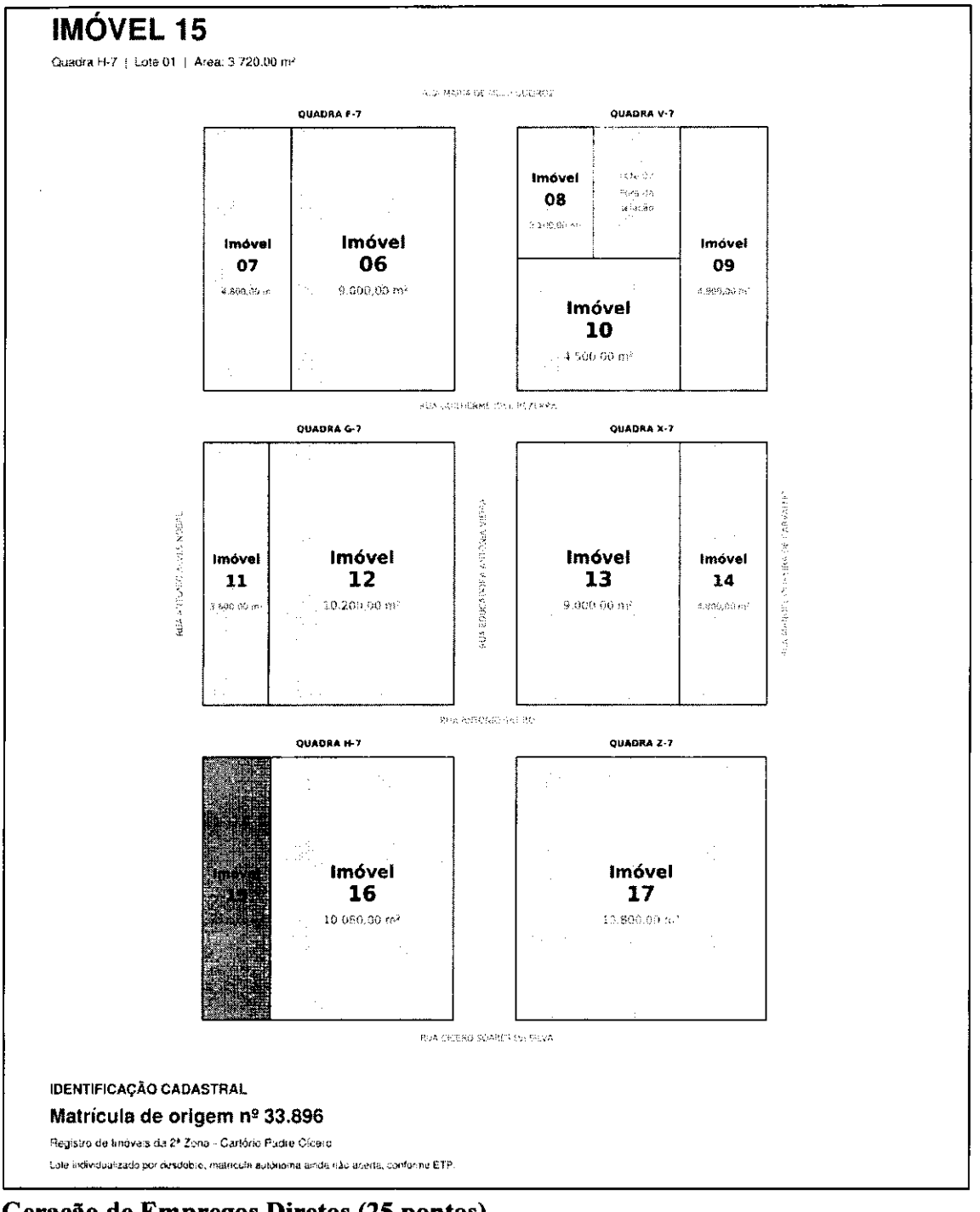
COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 973

IMÓVEL 15: Quadra H-7 – Lote 01

Área: 3.720,00m²

Atividade Econômica Prioritária: Comércio por atacado, distribuição e armazenagem de peças e acessórios destinados a eletrodomésticos e aparelhos eletroeletrônicos de uso doméstico.

Mapa:



I – Geração de Empregos Diretos (25 pontos)

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 212

Empregos Diretos Previstos	Pontuação
Inferior a 32 empregos	0 (proposta desclassificada)
De 32 a 35 empregos	5
De 36 a 39 empregos	10
De 40 a 43 empregos	20
De 44 a 47 empregos	22,5
48 empregos ou mais	25

II – Geração de Empregos Indiretos (5 pontos)

Empregos Indiretos Previstos	Pontuação
Inferior a 48 empregos	0 (proposta desclassificada)
De 48 a 53 empregos	1
De 54 a 59 empregos	2
De 60 a 65 empregos	4
De 66 a 71 empregos	4,5
72 empregos ou mais	5

III – Investimento Total Previsto (20 pontos)

Investimento Total Previsto	Pontos
Inferior a R$ 960.000,00	0 (proposta desclassificada)
De R$ 960.000,00 a R$ 1.079.999,99	4
De R$ 1.080.000,00 a R$ 1.199.999,99	8
De R$ 1.200.000,00 a R$ 1.319.999,99	16
De R$ 1.320.000,00 a R$ 1.439.999,99	18
Igual ou superior a R$ 1.440.000,00	20

IV – Aderência à Vocação Econômica do Imóvel (15 pontos)

Enquadramento da atividade proposta	Pontos
Atividade enquadrada no setor prioritário definido para o imóvel, conforme CNAEs previstos no Anexo IV	15
Atividade integrante da cadeia produtiva diretamente vinculada ao setor prioritário, conforme CNAEs previstos no Anexo IV	5
Outra atividade econômica compatível com a destinação do imóvel	1
Atividade econômica excepcionalmente admitida pela legislação aplicável	0 (proposta desclassificada)

Atividades prioritárias — 15 pontos

CNAE	Descrição
4689-3/99	Comércio atacadista especializado em outros produtos intermediários não especificados anteriormente, **quando a atividade envolver peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos de uso doméstico, exceto informática e comunicação**

Cadeia produtiva diretamente vinculada — 5 pontos

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 325

CNAE	Descrição
4649-4/01	Comércio atacadista de equipamentos elétricos de uso pessoal e doméstico
4649-4/02	Comércio atacadista de aparelhos eletrônicos de uso pessoal e doméstico
4652-4/00	Comércio atacadista de componentes eletrônicos e equipamentos de telefonia e comunicação

Outra atividade econômica compatível — 1 ponto

Enquadram-se nesta categoria as atividades previstas na **Divisão 46 da CNAE — Comércio por atacado, exceto veículos automotores e motocicletas**, desde que compatíveis com a infraestrutura, o zoneamento e a destinação econômica do imóvel e desde que a operação proposta seja predominantemente atacadista, distributiva ou de centro de distribuição.

Não se enquadram nesta categoria atividades de comércio varejista, prestação de serviços sem operação comercial atacadista relevante ou atividades incompatíveis com o imóvel.

V– Previsão de Faturamento (10 pontos)

Previsão de Faturamento Anual	Pontuação
Inferior a R$ 2.880.000,00	0 (proposta desclassificada)
De R$ 2.880.000,00 a R$ 3.239.999,99	2
De R$ 3.240.000,00 a R$ 3.599.999,99	4
De R$ 3.600.000,00 a R$ 3.959.999,99	8
De R$ 3.960.000,00 a R$ 4.319.999,99	9
Igual ou superior a R$ 4.320.000,00	10

VI – Prazo de Implantação (10 pontos)

Prazo para início das atividades	Pontuação
Até 12 meses	10
Superior a 12 meses e até 15 meses	8
Superior a 15 meses e até 18 meses	6
Superior a 18 meses e até 21 meses	4
Superior a 21 meses e até 24 meses	2
Superior a 24 meses	0 (proposta desclassificada)

VII – Investimentos em Programas Sociais e Inovação Tecnológica (10 pontos)

Subcritério	Pontuação Máxima
Valor total do investimento comprometido	7 pontos
Prazo para execução integral do investimento	3 pontos
Total	**10 pontos**

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 976

Percentual do valor de avaliação do imóvel	Pontuação
Inferior a 2%	0 (proposta desclassificada)
De 2% a 2,99%	1,5
De 3% a 3,99%	3,0
De 4% a 4,99%	4,5
De 5% a 5,49%	5,5
De 5,50% a 5,99%	6,5
Igual ou superior a 6%	7,0

Prazo máximo para execução integral do investimento	Pontuação
Até 12 meses	3,0
Superior a 12 meses e até 18 meses	2,0
Superior a 18 meses e até 24 meses	1,0
Superior a 24 meses e até 36 meses	0,5
Superior a 36 meses e até 48 meses	0,1
Superior a 48 meses	0 (proposta desclassificada)

VIII – Sustentabilidade Ambiental (5 pontos)

Medida ambiental prevista	Pontos
Uso de energia renovável no empreendimento	2
Sistema de reaproveitamento, captação ou reuso de água	1
Implantação de áreas verdes, soluções de drenagem sustentável ou percentual de área permeável superior ao mínimo legal	1
Adoção de medidas de eficiência energética ou redução voluntária de emissões ambientais	1

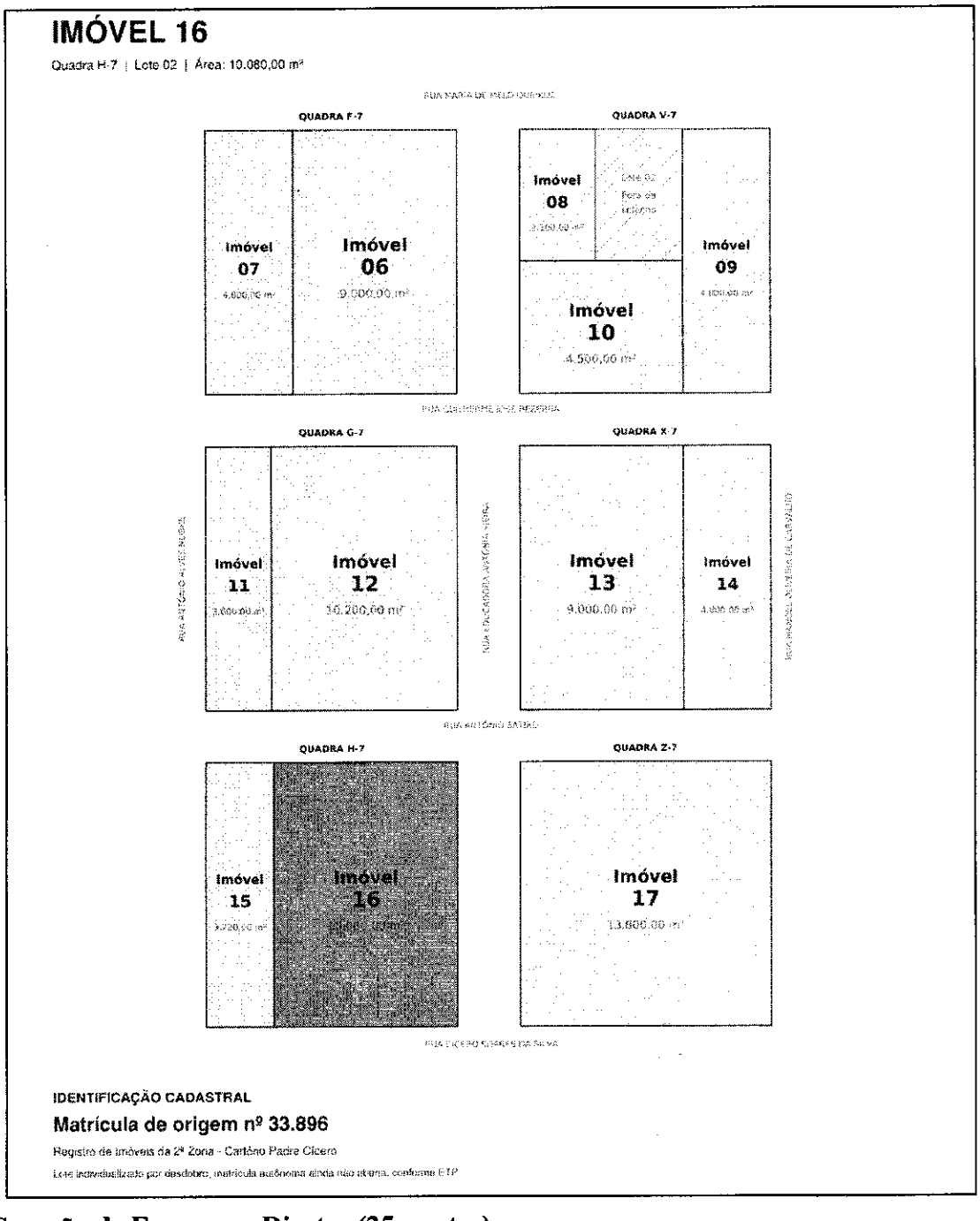
COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº: 177

IMÓVEL 16: Quadra H-7 – Lote 02

Área: 10.080,00m²

Atividade Econômica Prioritária: Fabricação de produtos de metal, confecção de armações metálicas e corte e dobra de metais.

Mapa:



I – Geração de Empregos Diretos (25 pontos)

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 338

Empregos Diretos Previstos	Pontuação
Inferior a 32 empregos	0 (proposta desclassificada)
De 32 a 35 empregos	5
De 36 a 39 empregos	10
De 40 a 43 empregos	20
De 44 a 47 empregos	22,5
48 empregos ou mais	25

II – Geração de Empregos Indiretos (5 pontos)

Empregos Indiretos Previstos	Pontuação
Inferior a 16 empregos	0 (proposta desclassificada)
De 16 a 17 empregos	1
De 18 a 19 empregos	2
De 20 a 21 empregos	4
De 22 a 23 empregos	4,5
24 empregos ou mais	5

III – Investimento Total Previsto (20 pontos)

Investimento Total Previsto	Pontos
Inferior a R$ 4.000.000,00	0 (proposta desclassificada)
De R$ 4.000.000,00 a R$ 4.499.999,99	4
De R$ 4.500.000,00 a R$ 4.999.999,99	8
De R$ 5.000.000,00 a R$ 5.499.999,99	16
De R$ 5.500.000,00 a R$ 5.999.999,99	18
Igual ou superior a R$ 6.000.000,00	20

IV – Aderência à Vocação Econômica do Imóvel (15 pontos)

Enquadramento da atividade proposta	Pontos
Atividade enquadrada no setor prioritário definido para o imóvel, conforme CNAEs previstos no Anexo IV	15
Atividade integrante da cadeia produtiva diretamente vinculada ao setor prioritário, conforme CNAEs previstos no Anexo IV	5
Outra atividade econômica compatível com a destinação do imóvel	1
Atividade econômica excepcionalmente admitida pela legislação aplicável	0 (proposta desclassificada)

Atividades prioritárias — 15 pontos

CNAE	Descrição
2599-3/99	Fabricação de outros produtos de metal não especificados anteriormente
2599-3/01	Serviços de confecção de armações metálicas para a construção
2599-3/02	Serviço de corte e dobra de metais

Cadeia produtiva diretamente vinculada — 5 pontos

CNAE	Descrição
2532-2/01	Produção de artefatos estampados de metal
2532-2/02	Metalurgia do pó

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 179

2539-0/01	Serviços de usinagem, tornearia e solda
2541-1/00	Fabricação de artigos de cutelaria
2542-0/00	Fabricação de artigos de serralheria, exceto esquadrias
2543-8/00	Fabricação de ferramentas
2411-3/00	Produção de ferro-gusa
2421-1/00	Produção de semiacabados de aço
2422-9/01	Produção de laminados planos de aço ao carbono, revestidos ou não
2423-7/02	Produção de laminados longos de aço, exceto tubos
2424-5/01	Produção de arames de aço
2424-5/02	Produção de relaminados, trefilados e perfilados de aço, exceto arames
2451-2/00	Fundição de ferro e aço
2452-1/00	Fundição de metais não-ferrosos e suas ligas
2539-0/02	Serviços de tratamento e revestimento em metais

Outra atividade econômica compatível — 1 ponto

Qualquer atividade da Seção C — Indústrias de Transformação compatível com o imóvel, observadas as condições gerais deste Anexo.

V– Previsão de Faturamento (10 pontos)

Previsão de Faturamento Anual	**Pontuação**
Inferior a R$ 12.800.000,00	0 (proposta desclassificada)
De R$ 12.800.000,00 a R$ 14.399.999,99	2
De R$ 14.400.000,00 a R$ 15.999.999,99	4
De R$ 16.000.000,00 a R$ 17.599.999,99	8
De R$ 17.600.000,00 a R$ 19.199.999,99	9
Igual ou superior a R$ 19.200.000,00	10

VI – Prazo de Implantação (10 pontos)

Prazo para início das atividades	**Pontuação**
Até 12 meses	10
Superior a 12 meses e até 15 meses	8
Superior a 15 meses e até 18 meses	6
Superior a 18 meses e até 21 meses	4
Superior a 21 meses e até 24 meses	2
Superior a 24 meses	0 (proposta desclassificada)

VII – Investimentos em Programas Sociais e Inovação Tecnológica (10 pontos)

Subcritério	**Pontuação Máxima**
Valor total do investimento comprometido	7 pontos
Prazo para execução integral do investimento	3 pontos
Total	**10 pontos**

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 180

Percentual do valor de avaliação do imóvel	Pontuação
Inferior a 2%	0 (proposta desclassificada)
De 2% a 2,99%	1,5
De 3% a 3,99%	3,0
De 4% a 4,99%	4,5
De 5% a 5,49%	5,5
De 5,50% a 5,99%	6,5
Igual ou superior a 6%	7,0

Prazo máximo para execução integral do investimento	Pontuação
Até 12 meses	3,0
Superior a 12 meses e até 18 meses	2,0
Superior a 18 meses e até 24 meses	1,0
Superior a 24 meses e até 36 meses	0,5
Superior a 36 meses e até 48 meses	0,1
Superior a 48 meses	0 (proposta desclassificada)

VIII – Sustentabilidade Ambiental (5 pontos)

Medida ambiental prevista	Pontos
Uso de energia renovável no empreendimento	2
Sistema de reaproveitamento, captação ou reuso de água	1
Implantação de áreas verdes, soluções de drenagem sustentável ou percentual de área permeável superior ao mínimo legal	1
Adoção de medidas de eficiência energética ou redução voluntária de emissões ambientais	1

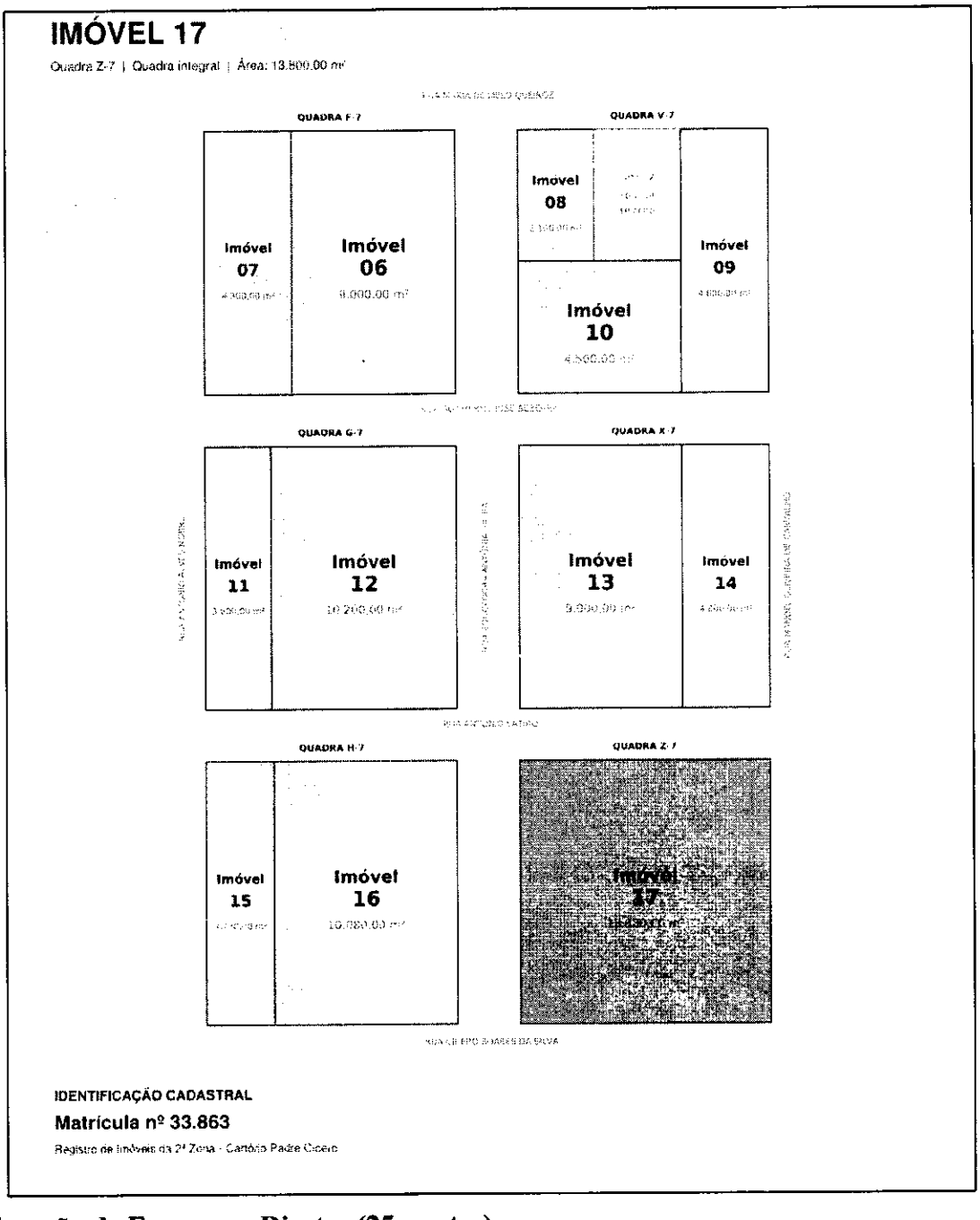
COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 381

IMÓVEL 17: Quadra Z-7 – Quadra integral

Área: 13.800,00m²

Atividade Econômica Prioritária: Fabricação de calçados de materiais diversos, incluindo calçados de couro, tênis e calçados de material sintético.

Mapa:



I – Geração de Empregos Diretos (25 pontos)

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 780

Empregos Diretos Previstos	Pontuação
Inferior a 200 empregos	0 (proposta desclassificada)
De 200 a 224 empregos	5
De 225 a 249 empregos	10
De 250 a 274 empregos	20
De 275 a 299 empregos	22,5
300 empregos ou mais	25

II – Geração de Empregos Indiretos (5 pontos)

Empregos Indiretos Previstos	Pontuação
Inferior a 320 empregos	0 (proposta desclassificada)
De 320 a 359 empregos	1
De 360 a 399 empregos	2
De 400 a 439 empregos	4
De 440 a 479 empregos	4,5
480 empregos ou mais	5

III – Investimento Total Previsto (20 pontos)

Investimento Total Previsto	Pontos
Inferior a R$ 2.880.000,00	0 (proposta desclassificada)
De R$ 2.880.000,00 a R$ 3.239.999,99	4
De R$ 3.240.000,00 a R$ 3.599.999,99	8
De R$ 3.600.000,00 a R$ 3.959.999,99	16
De R$ 3.960.000,00 a R$ 4.319.999,99	18
Igual ou superior a R$ 4.320.000,00	20

IV – Aderência à Vocação Econômica do Imóvel (15 pontos)

Enquadramento da atividade proposta	Pontos
Atividade enquadrada no setor prioritário definido para o imóvel, conforme CNAEs previstos no Anexo IV	15
Atividade integrante da cadeia produtiva diretamente vinculada ao setor prioritário, conforme CNAEs previstos no Anexo IV	5
Outra atividade econômica compatível com a destinação do imóvel	1
Atividade econômica excepcionalmente admitida pela legislação aplicável	0 (proposta desclassificada)

Atividades prioritárias — 15 pontos

CNAE	Descrição
1539-4/00	Fabricação de calçados de materiais não especificados anteriormente
1531-9/01	Fabricação de calçados de couro
1532-7/00	Fabricação de tênis de qualquer material
1533-5/00	Fabricação de calçados de material sintético

Cadeia produtiva diretamente vinculada — 5 pontos

CNAE	Descrição
1521-1/00	Fabricação de artigos para viagem, bolsas e semelhantes de qualquer material

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 383

1531-9/02	Acabamento de calçados de couro sob contrato
1529-7/00	Fabricação de artefatos de couro não especificados anteriormente
2219-6/00	Fabricação de artefatos de borracha não especificados anteriormente, quando destinada a componentes para calçados
2229-3/99	Fabricação de artefatos de material plástico para outros usos não especificados anteriormente, quando destinada a componentes para calçados
1313-8/00	Fiação de fibras artificiais e sintéticas
1323-5/00	Tecelagem de fios de fibras artificiais e sintéticas
1359-6/00	Fabricação de outros produtos têxteis não especificados anteriormente, quando voltada à produção de forros, cadarços, componentes ou insumos
1540-8/00	Fabricação de partes para calçados, de qualquer material
1510-6/00	Curtimento e outras preparações de couro

Outra atividade econômica compatível — 1 ponto

Qualquer atividade da Seção C — Indústrias de Transformação compatível com o imóvel, observadas as condições gerais deste Anexo.

V– Previsão de Faturamento (10 pontos)

Previsão de Faturamento Anual	**Pontuação**
Inferior a R$ 48.000.000,00	0 (proposta desclassificada)
De R$ 48.000.000,00 a R$ 53.999.999,99	2
De R$ 54.000.000,00 a R$ 59.999.999,99	4
De R$ 60.000.000,00 a R$ 65.999.999,99	8
De R$ 66.000.000,00 a R$ 71.999.999,99	9
Igual ou superior a R$ 72.000.000,00	10

VI – Prazo de Implantação (10 pontos)

Prazo para início das atividades	**Pontuação**
Até 12 meses	10
Superior a 12 meses e até 15 meses	8
Superior a 15 meses e até 18 meses	6
Superior a 18 meses e até 21 meses	4
Superior a 21 meses e até 24 meses	2
Superior a 24 meses	0 (proposta desclassificada)

VII – Investimentos em Programas Sociais e Inovação Tecnológica (10 pontos)

Subcritério	**Pontuação Máxima**
Valor total do investimento comprometido	7 pontos
Prazo para execução integral do investimento	3 pontos
Total	**10 pontos**

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 394

Percentual do valor de avaliação do imóvel	Pontuação
Inferior a 2%	0 (proposta desclassificada)
De 2% a 2,99%	1,5
De 3% a 3,99%	3,0
De 4% a 4,99%	4,5
De 5% a 5,49%	5,5
De 5,50% a 5,99%	6,5
Igual ou superior a 6%	7,0

Prazo máximo para execução integral do investimento	Pontuação
Até 12 meses	3,0
Superior a 12 meses e até 18 meses	2,0
Superior a 18 meses e até 24 meses	1,0
Superior a 24 meses e até 36 meses	0,5
Superior a 36 meses e até 48 meses	0,1
Superior a 48 meses	0 (proposta desclassificada)

VIII – Sustentabilidade Ambiental (5 pontos)

Medida ambiental prevista	Pontos
Uso de energia renovável no empreendimento	2
Sistema de reaproveitamento, captação ou reuso de água	1
Implantação de áreas verdes, soluções de drenagem sustentável ou percentual de área permeável superior ao mínimo legal	1
Adoção de medidas de eficiência energética ou redução voluntária de emissões ambientais	1

10. – CLAUSULA DE REVERSÃO DO IMÓVEL E PENALIDADES (Art. 22 da Lei nº 5.857, de 04 de julho de 2025)

No caso de inobservância e não cumprimento dos encargos contidos na Lei nº 5.857/2025 ou presentes no edital, será instaurado procedimento administrativo para apurar a gravidade da infração. Em sendo constatada infração passível da reversão do imóvel, independentemente de interpelação judicial, a escritura de doação será revogada, e, assegurado ao município, sem qualquer indenização à empresa donatária, o direito à retrocessão imediata da área doada, com todas as benfeitorias realizadas no imóvel.

10.1. Hipóteses de Reversão (Art. 23 e 24 da Lei nº 5.857, de 04 de julho de 2025)

Obrigatoriamente constará entre as hipóteses de revogação das doações, a serem processadas mediante decreto do Poder Executivo, no processo licitatório e instrumentos de doação, quando:
a) Interrompidas as atividades em período inferior ao de 10 (dez) anos, a contar da data de efetivação da doação a beneficiária;
b) A donatária não cumprir os encargos assumidos nos termos do artigo 17 da Lei 5.857/ 2025;
c) Ocorra o descumprimento, sem justificativa válida, da proposta técnica;
d) A empresa donatária entrar em processo de falência, extinção ou liquidação;

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 985

e). Comprovado o cometimento de infrações graves à legislação tributária, ambiental, trabalhista ou sanitária, a nível federal, estadual ou municipal.

10.2. Os instrumentos de doação devem observar as seguintes disposições (Art. 24 da Lei nº 5.857, de 04 de julho de 2025)

I. Será instrumentalizada na forma da lei civil e administrativa, com o registro na matrícula imobiliária da área doada, gravada com cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, insuscetibilidade à usucapião e não podendo ser objeto de cessão ou locação a terceiros pelo tempo que durarem os encargos, onde deverá constar também, todas as disposições da presente Lei;
II. Cláusula de reversão, que permitirá a reversão do imóvel doado ao patrimônio do Município caso sejam descumpridas as exigências desta Lei.

10.3. Fiscalização e Acompanhamento

O Município realizará o acompanhamento periódico do cumprimento das obrigações assumidas pela donatária, podendo:

- Realizar inspeções técnicas;
- Solicitar relatórios de produção, investimento e geração de empregos;
- Requisitar documentos que comprovem o cumprimento das condicionantes do incentivo.

10.4. Responsabilidade do Donatário

O donatário será integralmente responsável:

- Pela conservação do imóvel durante o período de vigência das condicionantes;
- Pelos encargos tributários, trabalhistas, ambientais e operacionais decorrentes da atividade exercida;
- Por eventuais danos causados ao patrimônio público ou a terceiros.

11. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (Art. 6º, XXIII, alínea "f" da Lei nº 14.133/2021)

11.1. Durante a vigência dos instrumentos decorrentes do certame, a gestão ficará a cargo de gestor formalmente designado pela autoridade competente da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Romarias – SEDETUR, mediante portaria específica a ser publicada no Diário Oficial do Município após a homologação e antes do início da execução. A Comissão Especial de Acompanhamento e Fiscalização, constituída na forma dos arts. 25 a 27 da Lei

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 186

Municipal nº 5.857/2025, exercerá o acompanhamento e a fiscalização dos encargos assumidos pelas empresas beneficiárias, inclusive por meio de visitas de inspeção e da análise de relatórios apresentados com periodicidade mínima anual.

11.2. Todos os contratos entre o Poder Executivo e as empresas participantes serão realizados por escrito, sempre que o ato exigir tal formalidade, sendo admitido o uso de mensagens eletrônicas.

11.3. A Comissão Especial de Acompanhamento e Fiscalização elaborará relatório circunstanciado de cada ação de fiscalização, registrando as ocorrências, inexatidões e irregularidades verificadas no cumprimento dos encargos, e comunicará ao gestor, em tempo hábil, as situações que exijam notificação da empresa beneficiária ou a adoção de providência administrativa.

11.4. O gestor coordenará o acompanhamento administrativo dos instrumentos decorrentes do certame, receberá e analisará os registros e relatórios da Comissão Especial, verificará o cumprimento dos prazos e das obrigações assumidas e encaminhará as providências cabíveis relativas a alterações, sanções, extinção dos instrumentos e reversão do imóvel. Quando necessário, adotará as medidas para a instauração de processo administrativo de responsabilização, a ser conduzido pela comissão competente, nos termos do art. 158 da Lei Federal nº 14.133/2021.

12. DOS PRAZOS DE EXECUÇÃO E DE CUMPRIMENTO DOS ENCARGOS

12.1. A ocupação inicial do imóvel será formalizada mediante Termo de Cessão de Uso, destinado exclusivamente à implantação do empreendimento, pelo prazo previsto na proposta vencedora, limitado ao máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da assinatura do respectivo instrumento.

12.2. Concluída a implantação e comprovado o cumprimento das obrigações exigíveis nessa etapa, a Administração realizará vistoria e avaliação documental para verificar o atendimento das condições necessárias à formalização da doação com encargos.

12.3. A doação será formalizada mediante escritura pública ou outro instrumento juridicamente admitido, observadas as exigências legais, patrimoniais e registrais aplicáveis, não decorrendo a transferência da propriedade do simples transcurso do prazo da cessão.

12.4. A partir da formalização da doação, a empresa beneficiária deverá manter o empreendimento em funcionamento e cumprir integralmente os encargos assumidos pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, observado o disposto na Lei Municipal nº 5.857/2025, neste Termo de Referência, no Edital, na proposta vencedora e no instrumento de doação.

12.5. O descumprimento dos prazos ou dos encargos sujeitará a beneficiária às medidas previstas na legislação e nos instrumentos do certame, inclusive aplicação de sanções, extinção da cessão ou reversão da doação, conforme a etapa e a hipótese legal, assegurados o contraditório e a ampla defesa. A alegação de atraso decorrente de fatos não imputáveis à beneficiária observará o requerimento, a instrução e a decisão motivada previstos no item 8.3, sem exclusão genérica de responsabilidade ou prorrogação automática dos prazos legais.

13. DOS IMPEDIMENTOS DE PARTICIPAÇÃO DO PROCESSO

13.1. A licitante deverá declarar se recebeu benefício, estímulo ou incentivo relativo à posse ou à propriedade de outro imóvel do Município de Juazeiro do Norte, informando o instrumento, a

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 387

situação atual dos encargos e eventual perda ou reversão, com indicação de sua causa, da decisão correspondente, da data de aplicação e de eventual prazo de impedimento, reabilitação, suspensão ou anulação. O simples recebimento de benefício anterior não constitui impedimento automático, nem se exige percentual mínimo de 50% de cumprimento dos encargos anteriores.

13.1.1. Não poderá participar a pessoa jurídica que tenha perdido benefício imobiliário municipal anterior em razão de descumprimento de encargos que lhe seja imputável, reconhecido em decisão administrativa definitiva ou decisão judicial eficaz, assegurados o contraditório e a ampla defesa, enquanto vigente a restrição temporal disciplinada nos subitens seguintes. Não se equiparam a essa hipótese a entrega voluntária ou desistência regularmente admitida sem penalidade, a extinção por interesse público ou fatos não imputáveis à beneficiária.

13.1.1.1. Havendo prazo específico de impedimento para nova participação ou obtenção de benefício, validamente estabelecido na sanção aplicada, será observado esse prazo e seu marco inicial, conforme a legislação que regeu o ato. A duração dos encargos do imóvel não se confunde com o prazo de impedimento. Serão respeitados os efeitos de reabilitação, suspensão, anulação ou extinção da sanção previstos no regime aplicável.

13.1.1.2. Na ausência de prazo específico de impedimento na sanção e de disciplina temporal própria aplicável na legislação que regeu o benefício anterior, adota-se o prazo de 3 (três) anos, contado da data da decisão que aplicou a perda do benefício imobiliário, por referência analógica aos limites máximo e mínimo previstos no art. 156, §§ 4º e 5º, respectivamente, da Lei nº 14.133/2021, conforme fundamentação do item 3.3 do ETP. A confirmação posterior da decisão, a restituição material do imóvel e a publicação deste edital não reiniciam a contagem.

13.1.1.3. A aplicação da restrição dependerá da identificação do benefício anterior, da conduta imputável à beneficiária, da decisão de perda, de sua eficácia e do prazo ainda não transcorrido. Não produzirá impedimento a decisão anulada ou com efeitos suspensos. A interessada poderá demonstrar a não incidência da hipótese, o decurso do prazo ou outra causa legal de cessação de seus efeitos, mediante apreciação motivada e observância do contraditório.

13.1.2. A existência de sócios comuns ou a participação societária em empresa anteriormente beneficiada não estenderá automaticamente o impedimento a outra pessoa jurídica. Eventual tentativa de burla será examinada mediante demonstração concreta, decisão motivada e observância das garantias do processo administrativo e da legislação aplicável.

13.1.3. A declaração será atualizada antes da formalização da cessão caso sobrevenha alteração relevante, facultada a consulta aos processos administrativos correspondentes e a solicitação de esclarecimentos.

13.2. Não poderão participar do processo empresas que não tenham atividade compatível com a natureza da Lei Municipal 5.857/2025, ou seja, que não atendam aos requisitos técnicos lá previstos, pela natureza de seu objeto social e atividade desempenhada, devendo a empresa atentar as normas estabelecidas.

14. PRAZO DE VIGÊNCIA

14.1. Deverão ser respeitados os prazos aplicáveis à presente contratação, em especial, o prazo máximo para início das atividades e o prazo mínimo de 10 (dez) anos de atuação no imóvel doado.

15. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

15.1. São obrigações do Município:

I. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela empresa beneficiária, de acordo com este Termo de Referência, o Edital, a proposta vencedora e os instrumentos de cessão e doação;
II. Disponibilizar o imóvel e formalizar os instrumentos de cessão e doação nos prazos e nas condições estabelecidos neste Termo de Referência, no Edital e na legislação aplicável;
III. Notificar a empresa beneficiária sobre qualquer irregularidade verificada na implantação do empreendimento ou no cumprimento dos encargos;
IV. Aplicar à empresa beneficiária, mediante processo regular, as sanções e demais consequências cabíveis pelo descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas;
V. Prestar à empresa beneficiária, em tempo hábil, as informações e os esclarecimentos necessários à implantação do empreendimento e ao cumprimento dos encargos;
VI. O Município não responderá por compromissos assumidos pela empresa beneficiária com terceiros, ainda que relacionados à implantação ou à operação do empreendimento, nem por danos causados a terceiros por atos da beneficiária, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

16. DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA BENEFICIÁRIA

16.1. Para fins deste Termo de Referência, definem-se encargos e obrigações e suas respectivas implicações:

I. Entende-se por encargo o requisito ou condição essencial e inalienável que seja inerente à doação, uma vez que tem relação direta com a integridade, manutenção e propósito do imóvel em questão. Por sua natureza, não podem ser negligenciados, ignorados ou transgredidos pelas partes envolvidas na doação, sob pena de reversão do imóvel ao Município.
II. Define-se obrigação como compromisso, dever ou responsabilidade legal ou contratual estabelecida no contexto da doação do imóvel. O descumprimento de obrigações, por não se relacionarem diretamente com o propósito da doação do imóvel, não resultará no cancelamento da doação, mas acarretará a aplicação de outras medidas legais estabelecidas.

16.2. Os Encargos que recairão às beneficiárias do incentivo descrito no inciso I, art. 3° da Lei Municipal 5.857/2025.

I. Manter-se em pleno funcionamento continuamente no imóvel recebido durante período não inferior à 10 (dez) anos, contados a partir da data formalização da doação;
II. Manter o número de empregos, conforme apresentado na proposta técnica, por 10 (dez) anos, salvo motivo justificado;
III. Utilizar, no mínimo 2/3, dos empregos formais, estabelecidos na proposta da empresa, com trabalhadores residentes em Juazeiro do Norte, a partir do início de suas atividades, salvo se não encontrar mão de obra qualificada;
IV. Faturar no Município de Juazeiro do Norte/CE a produção, comercialização ou prestação de serviços legalmente atribuível à unidade instalada, nos termos do item 16.2.1;
V. Licenciar a frota da unidade beneficiada e registrar os veículos em Juazeiro do Norte/CE quando juridicamente cabível, conforme a titularidade, o domicílio do proprietário e as normas de trânsito, observado o item 16.2.1;
VI. Cumprir as obrigações tributárias federais e estaduais relacionadas à unidade beneficiada, observadas as regras legais de incidência, apuração, recolhimento e competência, nos termos do item 16.2.1;

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 389

VII. Cumprir com todos os termos apresentados na proposta técnica.

16.2.1. Os encargos relativos a faturamento, frota e tributos serão aplicados conforme a legislação pertinente, com os seguintes parâmetros:

a) Faturamento: a beneficiária manterá o estabelecimento local regularmente constituído e documentará as operações e prestações legalmente atribuíveis à unidade, mediante documentos fiscais e escriturações exigíveis. Não se exige transferência artificial de faturamento de outros estabelecimentos nem alteração do estabelecimento responsável em desacordo com a legislação tributária.

b) Frota: a exigência observará a titularidade, o domicílio juridicamente aplicável ao proprietário e as normas de trânsito. A mera utilização de veículos de terceiros, inclusive transportadoras, prestadores de serviços e locadoras, não gera obrigação de transferência de registro ao Município. Arrendamento e outras formas de utilização observarão seu regime jurídico e, se necessário, as orientações do órgão de trânsito competente, sem ampliação do encargo além dos limites legais.

c) Tributos: a beneficiária cumprirá integralmente os deveres tributários legalmente relacionados à unidade instalada, observadas as regras próprias de cada tributo e a competência do ente arrecadador. Não será exigido recolhimento em local diverso daquele determinado pela legislação.

16.2.2. A comprovação ordinária integrará a prestação de contas anual do item 16.4, respeitados os prazos específicos dos compromissos. A fiscalização não imporá transferência artificial de operações ou registro de veículos em desacordo com a legislação.

16.3. As empresas beneficiárias do incentivo descrito no inciso I do art. 3° da Lei Municipal nº 5.857/2025 deverão cumprir as seguintes obrigações:

I. Prestar contas anualmente à Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte e à Comissão de Acompanhamento designada para tal;

II. Manter uma placa externa em local visível informando que a empresa recebeu incentivo da Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte;

III. Cumprir todas as demais legislações pertinentes, especialmente aquelas relacionadas à proteção do meio ambiente e ao tratamento dos resíduos industriais.

IV. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de 16(dezesseis) anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de 14(quatorze) anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de 18(dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

V. Manter, durante os 10 (dez) anos posteriores à formalização da doação e em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação neste certame;

VI. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos investimentos, custos e demais compromissos de sua proposta, inclusive quanto a fatores futuros e incertos, complementando-os sempre que o previsto inicialmente não for suficiente para a implantação do empreendimento e o cumprimento dos encargos assumidos; Essa responsabilidade não autoriza superar o teto individual da infraestrutura compartilhada nem afastar seu critério de rateio.

VII. Cumprir a legislação federal, estadual e municipal aplicável, inclusive as normas ambientais, urbanísticas, sanitárias e de segurança;

VIII. Cumprir as demais previsões e obrigações estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital, na proposta vencedora e nos instrumentos de cessão e doação.

IX. Cumprir as obrigações de infraestrutura previstas no item 8.8, inclusive colaborar na elaboração e formalização do plano e executar a contribuição individual, observados o rateio proporcional à área, o teto de 40%, as responsabilidades e o cronograma formalizados.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 290

16.4. **Da comprovação anual dos compromissos**. A prestação de contas será reunida em relatório sintético anual das atividades e dos compromissos executados no período, conforme a etapa do empreendimento e os prazos de exigibilidade, acompanhado dos seguintes elementos:
I – Faturamento: demonstrativo da unidade beneficiada, acompanhado de relatório contábil ou fiscal subscrito pelo responsável pela informação. Se a escrituração abranger várias unidades, deverão ser segregados os dados do estabelecimento beneficiado e indicada a forma de apuração;
II – Frota: relação atualizada dos veículos vinculados à operação da unidade, com placa, titularidade e forma de utilização, acompanhada dos documentos de registro e licenciamento dos veículos próprios abrangidos pelo encargo. Contratos ou documentos equivalentes poderão esclarecer as hipóteses de veículos de terceiros;
III – Regularidade fiscal: certidões perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, admitidas as positivas com efeitos de negativas. Documentos relativos às obrigações da unidade poderão ser solicitados para apuração de inconsistências concretamente identificadas;
IV – Empregos: relatório do eSocial ou documento equivalente que permita verificar os vínculos relacionados à unidade. Quanto aos empregos indiretos, será atualizada a estimativa e sua memória de cálculo, apoiada em documentos das relações com fornecedores e prestadores, conforme a metodologia da proposta;
V – Investimentos: demonstrativo dos valores aplicados no empreendimento, acompanhado de documentos fiscais ou registros contábeis comprobatórios;
VI – Implantação: descrição do andamento das etapas do cronograma, acompanhada de fotografias e, quando cabíveis, licenças ou documentos de conclusão;
VII – Compromissos sociais e tecnológicos: comprovantes dos valores aplicados e relatório sintético ou declaração da instituição executora sobre as ações realizadas;
VIII – Sustentabilidade e infraestrutura compartilhada: descrição das medidas executadas, acompanhada dos documentos e fotografias pertinentes; para a infraestrutura compartilhada, serão aproveitadas as certificações da SEINFRA constantes do processo.
16.4.1. Os dados cadastrais serão apresentados na primeira prestação e atualizados quando alterados. Serão aproveitados documentos válidos já constantes dos autos e consultas a bases oficiais, evitando exigências duplicadas. A prestação anual não altera os prazos materiais nem dispensa a comprovação de marcos exigíveis antes de seu vencimento.
16.4.2. A Comissão de Acompanhamento poderá realizar vistorias e solicitar esclarecimentos e documentos complementares, inclusive por amostragem, indicando sua pertinência. O acesso e o tratamento dos dados observarão o sigilo fiscal, a proteção de dados e os limites legais.
16.4.3. Ausência ou insuficiência de comprovação ensejará notificação para esclarecimentos ou complementação em prazo razoável, conforme a complexidade. A caracterização de descumprimento e suas consequências dependerão de análise motivada, com contraditório e ampla defesa.

17. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS E ENCARGOS

17.1. Nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021 e do modelo previsto no item 11, o gestor dos instrumentos decorrentes do certame será formalmente designado pela autoridade competente da SEDETUR, mediante portaria específica a ser publicada no Diário Oficial do Município após a homologação e antes do início da execução. A Comissão Especial de Acompanhamento e Fiscalização exercerá a fiscalização do cumprimento dos encargos previstos na Lei Municipal nº 5.857/2025, sem prejuízo das competências do gestor.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 941

17.2. A atuação do gestor e da Comissão Especial de Acompanhamento e Fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da empresa beneficiária pelo cumprimento integral dos encargos assumidos e pelos danos causados à Administração ou a terceiros em decorrência da implantação ou da operação do empreendimento, nem implica corresponsabilidade dos órgãos municipais, de seus agentes ou prepostos.
17.3. Durante a vigência dos instrumentos de cessão de uso e de doação onerosa, é vedado à empresa beneficiária contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade municipal responsável pela condução do procedimento de seleção ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na gestão ou fiscalização do cumprimento dos encargos assumidos.

18. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1. Constitui infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, a prática, pelo participante ou adjudicatário, de qualquer das seguintes condutas:
18.1.1. Deixar de apresentar a documentação exigida neste Edital ou deixar de atender às diligências regularmente solicitadas pela Comissão de Avaliação, sem justificativa aceita pela Administração;
18.1.2. Apresentar proposta técnica ou documentação em desacordo com as exigências estabelecidas neste Edital;
18.1.3. Desistir da proposta, sem justificativa aceita pela Administração, após encerrada a fase de apresentação das propostas;
18.1.4. Recusar-se injustificadamente a assinar o Termo de Cessão de Uso ou o instrumento equivalente, quando convocado pela Administração, dentro do prazo estabelecido;
18.1.5. Apresentar declaração ou documento falso, ou prestar declaração falsa durante qualquer fase do procedimento;
18.1.6. Fraudar ou tentar fraudar o procedimento de seleção;
18.1.7. Comportar-se de modo inidôneo, praticar conluio entre participantes ou adotar qualquer conduta destinada a comprometer a lisura, a competitividade ou o julgamento das propostas;
18.1.8. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame;
18.1.9. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
18.2. Garantido o contraditório e a ampla defesa, poderão ser aplicadas aos participantes ou adjudicatários as sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021:

I. Advertência;
II. Multa, quando prevista no instrumento convocatório ou no termo de cessão;
III. Impedimento de licitar e contratar;
IV. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

18.3. Na aplicação das sanções serão observados:

I. A natureza e a gravidade da infração;
II. As peculiaridades do caso concreto;
III. As circunstâncias agravantes e atenuantes;
IV. Os danos causados à administração pública;
V. A eventual adoção ou aperfeiçoamento de programa de integridade, quando aplicável.

18.4. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, quando cabível.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 209

18.5. O impedimento de licitar e contratar será aplicado nas hipóteses previstas nos itens 18.1.1 a 18.1.4, quando não se justificar a aplicação de penalidade mais grave, observado o disposto no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021.
18.6. A declaração de inidoneidade poderá ser aplicada nas hipóteses previstas nos itens 18.1.5 a 18.1.9, bem como nas demais situações em que a gravidade da conduta justificar sua imposição, observado o art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021.
18.7. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o Termo de Cessão de Uso ou instrumento equivalente caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o às sanções previstas neste Edital e na legislação aplicável.
18.8. A apuração de responsabilidade observará o procedimento previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
18.9. Caberão os recursos administrativos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, observados os respectivos prazos e procedimentos.
18.9.1. A desistência regularmente exercida no prazo e nas condições do item 8.8.15 não caracteriza infração nem recusa injustificada para fins deste capítulo.
18.10. A aplicação das sanções previstas neste Edital não afasta a obrigação de reparação integral dos danos eventualmente causados ao Município.

19. DA EXTINÇÃO DO TERMO DE CESSÃO DE USO E DA REVERSÃO DA DOAÇÃO

19.1. O Termo de Cessão de Uso poderá ser extinto nas hipóteses previstas na Lei Municipal nº 5.857/2025, no Edital e no próprio instrumento, assegurados, quando cabíveis, o contraditório e a ampla defesa.
19.2. Após a formalização da doação, eventual retorno do imóvel ao patrimônio municipal observará exclusivamente as hipóteses de reversão previstas na Lei Municipal nº 5.857/2025, no instrumento de doação e na legislação aplicável, mediante prévio processo administrativo.
19.3. A extinção ou reversão não afastará a apuração de responsabilidades, a aplicação das penalidades cabíveis nem a obrigação de reparação de eventuais danos causados ao Município.

20. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Poderá o Município de Juazeiro do Norte/CE revogar o presente Processo, no todo ou em parte, por conveniência administrativa e interesse público, decorrente de fato superveniente, devidamente justificado.
20.2. O Município de Juazeiro do Norte/CE deverá anular o presente Processo, no todo ou em parte, sempre que acontecer ilegalidade, de ofício ou por provocação.
20.3. Os efeitos da anulação observarão a legislação aplicável, inclusive quanto ao aproveitamento dos atos e à eventual apuração de direitos indenizatórios juridicamente cabíveis, vedada a atribuição de efeitos à adjudicação ou homologação incompatíveis com as condições de formalização dos instrumentos.
20.4. Salientamos que se porventura alguma situação não prevista neste Instrumento ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei Federal nº 14.133/2021.

21. DO FORO

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 203

21.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Juazeiro do Norte/CE para dirimir os litígios que decorrerem da execução do futuro Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Juazeiro do Norte/CE – 04 de novembro de 2026.

Wilson Soares Silva
Ordenador de Despesas
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Romaria

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 194

ANEXO II

ESTUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

(Integram este anexo os 17 laudos individualizados de avaliação, as respectivas ARTs e a manifestação técnica complementar da SEINFRA, disponibilizados em arquivos eletrônicos próprios. O valor global de avaliação dos imóveis é de R$ 13.227.800,00.)

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 295

ESTIMATIVA DE VALOR DE BEM IMÓVEL URBANO

Resumo

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel urbano constituído de um terreno, utilizando uma conjugação de Métodos, sendo utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado com homogeneização de fatores. (NBR 14653-2 item 8.3.2)

Solicitante:	Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte
Interessado:	Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA
Objeto da avaliação:	Avaliar um terreno de aproximadamente 3720m² (três mil setecentos e vinte metros quadrados), situado à Rua Antonio Alves Nobre, Campo Alegre - Imóvel 15 (Antigo imóvel 17 - Matrículo nº 10.537, 14.722 e 14.651), Juazeiro do Norte – CE.

Juazeiro do Norte, Junho de 2026

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 296

1 Introdução

A escolha do Metodo comparativo direto de custo para determinar o valor de mercado do bem no mercado deve-se ao fato de que foram encontrados imóveis com caracteristicas semelhantes ao avaliando, possibilitando a utilização do método para a o seu desenvolvimento.
Diante do exposto, adotamos o método comparativo de dados de mercado com tratamento por fatores para determinação do valor estimado de mercado do imovel, considerando apenas à área útil e utilizamos um ajuste por coeficientes de acabamento, localização, infraestrutura, oferta e área equivalente, contidos na NBR 14653 como forma de representatividade de ajuste do valor unitário por área, criando uma equiparação de padrões entre as amostras.

2 Finalidade da avaliação

Determinar o valor de mercado do imóvel em referência para subsidiar o interessado.

3 Nivel de rigor

3.1 Grau de fundamentação

A presente avaliação atingiu grau de Fundamentação, sendo determinadas a partir das Tabela 3 e 4, seção 9.2.2 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011, conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		

Com o TOTAL DE PONTUAÇÃO igual a 7 PONTOS (1+2+2+2), podemos confirmar o grau de fundamentação pela tabela demonstrada a seguir.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I

3.2 Grau de precisão

A presente avaliação atingiu grau de precisão 34.88% sendo obtido comparando a AMPLITUDE de II calculada pela equação dada por:

e a tabela 5 da seção 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011, conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa (em torno de 10%)	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

4 Procedimentos

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliatório, foram adotados os seguintes procedimentos:

- Vistoria do imóvel e potencial geoeconômico da região;
- Consultas sobre a atual situação do imóvel;
- Análise da infraestrutura existente na microrregião e do imóvel avaliado.

5 Caracteristicas do imovel

Um imóvel urbano, consistente de terreno, localização a Rua Antonio Alves Nobre, Campo Alegre - Imóvel 15 (Antigo imóvel 17 - Matrículo nº 10.537, 14.722 e 14.651), no município de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, de aproximadamente 3720m² (três mil setecentos e vinte metros quadrados).

a) Topografia: o imóvel apresenta topografia inclinada;
b) Natureza do Solo: não informado;
c) Ocupação Atual: desocupado.

6 Metodologia e técnica do valor

Adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado para avaliação e para a determinação do valor de mercado do imóvel, aplicando os fatores de tratamentos resultando, desta conjugação, a estimativa pleiteada conforme alguns tópicos da NBR 14.653-2 da ABNT. Em suma, a equação utilizada foi:

$$V = (ATe + Ac) * U \text{ ou } V = (ATe)*U + (Ac) * U$$

Onde

V = Valor do imóvel; ATe = Área do terreno EQUIVALENTE (ajustado com base na NBR 12.721, quando necessario); Ac = Área Construida, U = Valor unitário do imóvel por unidade de área.
Para determinar o valor unitário por área, foram feitos tratamentos estatísticos e definidos padrões e parâmetros que se baseavam na localização, infraestrutura, oferta e proporção da área do imovel avaliando e da área das amostras.

7 Pesquisa de valores e tratamento de dados

A pesquisa procurou identificar casas disponiveis para venda, situados na Região, junto aos agentes de mercado, tais como: corretores, cartórios, Prefeituras Municipal, sites, entre outros.

7.1 Pesquisa de amostras

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)
Amostra 1	192.00	35000.00
Amostra 2	825.00	165000.00
Amostra 3	396.00	65000.00
Amostra 4	225.00	55000.00
Amostra 5	189.00	55000.00

Primeiramente foi feita uma pesquisa de mercado de imoveis similares em oferta, calculada a media por metros quadrados e, posteriormente feito o tratamento desses dados para ser atribuido à estimativa de mercado da área do imóvel.

8 Determinação do valor de mercado do imóvel

Para a avaliação do valor do imovel foi utilizado o metodo comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este metodo, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de caracteristicas semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Criterio Excludente de Chauvenet e o tratamento estatistico fundamentou-se na Teoria Estatistica das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.
A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: FATOR ACABAMENTO
F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
F3: FATOR INFRAESTRUTURA
F4: FATOR OFERTA
F5: FATOR ÁREA

Avaliação do valor de mercado por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando:
Um imóvel, consistente de terreno, situado à Rua Antonio Alves Nobre, Campo Alegre - Imóvel 15 (Antigo imóvel 17 - Matrículo nº 10.537, 14.722 e 14.651), Juazeiro do Norte – CE.
Área construída: 0m² Área do terreno: 3720m²

Método empregado:
Para a avaliação do valor de mercado do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando e avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Fatores utilizados para a homogeinização das amostras:
F1: FATOR ACABAMENTO
F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
F3: FATOR INFRAESTRUTURA
F4: FATOR OFERTA
F5: FATOR AREA

Imóveis amostrados para comparação

Imóvel 1:

Terreno a venda no bairro Brejo Seco, Juazeiro do Norte - CE

Área:	192,00
Valor (R$):	R$ 35.000,00
Valor unitário (R$/m²)	182,29
FATOR ACABAMENTO	1,03
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,05
FATOR INFRAESTRUTURA	0,95
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,69

Imóvel 2:

Terreno à venda na Av. Maria Leticia Leite Pereira,Campo Alegre- Juazeiro do Norte - CE

Área:	825,00
Valor (R$):	165.000,00
Valor unitário (R$/m²)	200,00
FATOR ACABAMENTO	1,03
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,90
FATOR INFRAESTRUTURA	0,80
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,83

Imóvel 3:

Terreno à venda no bairro Jardim Gonzaga, Juazeiro do Norte - CE

Área:	396,00
Valor (R$):	65.000,00
Valor unitário (R$/m²)	164,14
FATOR ACABAMENTO	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,00
FATOR INFRAESTRUTURA	0,95
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,76

Imóvel 4:

Terreno para venda na rua Adalio Bezerra de Sousa, Aeroporto, Juazeiro do Norte

Área:	225,00
Valor (R$):	55.000,00
Valor unitário (R$/m²)	244,44
FATOR ACABAMENTO	1,02
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,95
FATOR INFRAESTRUTURA	0,92
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,70

Imóvel 5:

Terreno para venda na rua Esmeraldino Tavares de Sousa, Betolandia, Juazeiro do Norte

Área:	189,00
Valor (R$):	55.000,00
Valor unitário (R$/m²)	291,01
FATOR ACABAMENTO	1,05
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,97
FATOR INFRAESTRUTURA	0,97
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,69

Tabela de homogeinização							
Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R$/m² homog.
1	182,29	1,03	1,05	0,95	0,90	0,69	116,31
2	200,00	1,03	0,90	0,80	0,90	0,83	110,80
3	164,14	1,00	1,00	0,95	0,90	0,76	106,66
4	244,44	1,02	0,95	0,92	0,90	0,70	137,29
5	291,01	1,05	0,97	0,97	0,90	0,69	178,54

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
X = 129,92
Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
S = 29,62

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$
Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: d = |116,31 - 129,92| /29,62 = 0,46	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 2: d = |110,8 - 129,92| /29,62 = 0,65	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 3: d = |106,66 - 129,92| /29,62 = 0,79	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 4: d = |137,29 - 129,92| /29,62 = 0,25	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 5: d = |178,54 - 129,92| /29,62 = 1,64	<1,65	**Amostra Pertinente**

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
$Li = 129,92 - 1,53 * 29,62/\sqrt{(5 - 1)} = 107,26$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
$Ls = 129,92 + 1,53 * 29,62/\sqrt{(5 - 1)} = 152,58$

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$116,93 a R$142,91

JUAZEIRO DO NORTE

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Pelas condições de localização, infraestrutura e equipamentos urbanos nas proximidades, foi avaliado o valor por 'metro quadrado', após todos os procedimentos de tratamento de dados, com a relação: 130 R$/m².

Resultado final

Terreno(m²):	3.720,00
Área Constuída(m²):	0,00
Área de Terreno AJUSTADA de acordo com item 5.7.3(h) da NBR 12.721) (m²):	3.720,00
Área Total Equivalente(m²):	3.720,00

Valor final = Valor unitário x área equivalente
Valor final = R$130 * 3720 = R$ 483.600,00
Valor de mercado do imóvel avaliando: R$ 483.600,00

9 Conclusão

O valor do imóvel avaliado com área construída de 0m² e cuja área total EQUIVALENTE(Acréscimo de Terreno com parâmetros da NBR 12.721) é de 3720m², com base na metodologia descrita e promovendo arredondamentos permitidos pela Norma NBR 14.653 no, vale:

R$483.600,00 (QUATROCENTOS E OITENTA E TRÊS MIL E SEISCENTOS REAIS)

Observações:

Os cálculos e conclusões deste laudo referem-se ao mês de Junho de 2026;
As características e dimensões do imóvel foram extraídas de levantamentos realizados "in loco" por um Engenheiro Civil;
O valor encontrado refere-se a uma transação à vista.

Juazeiro do Norte, terça-feira, junho 23, 2026

Responsáveis técnicos pela Avaliação, PORTARIA Nº 0039/2025:

Candida Eluiza Ferreira Alves
Engenheira Civil
CREA CE: 379439

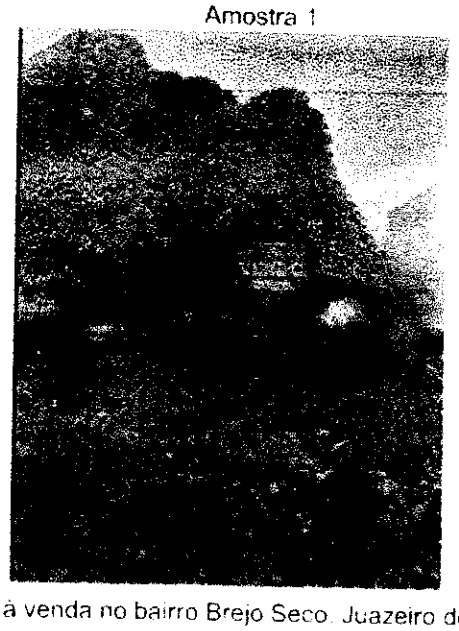
Vanessa Alves de Sousa
Engenheira Civil
CREA CE: 375093

Manoel Belizario de Sousa Neto
Engenheiro Civil
CREA CE: 359983

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 303

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DAS AMOSTRAS

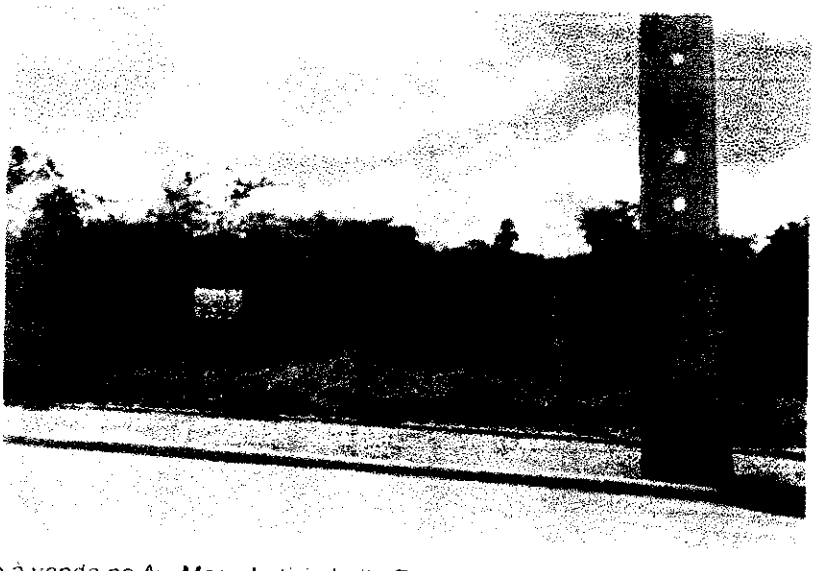
Amostra 1



Terreno à venda no bairro Brejo Seco. Juazeiro do Norte - CE

https://www.buskaza.com.br/imoveis/terreno-d0e874a5-5463-4cb0-ac3d-9d1f434fdff2

Amostra 2



Terreno à venda na Av. Maria Leticia Leite Pereira,Campo Alegre- Juazeiro do Norte - CE
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-gonzaga-

Amostra 3



Terreno à venda no bairro Jardim Gonzaga, Juazeiro do Norte - CE
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-gonzaga-3010536190.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=30

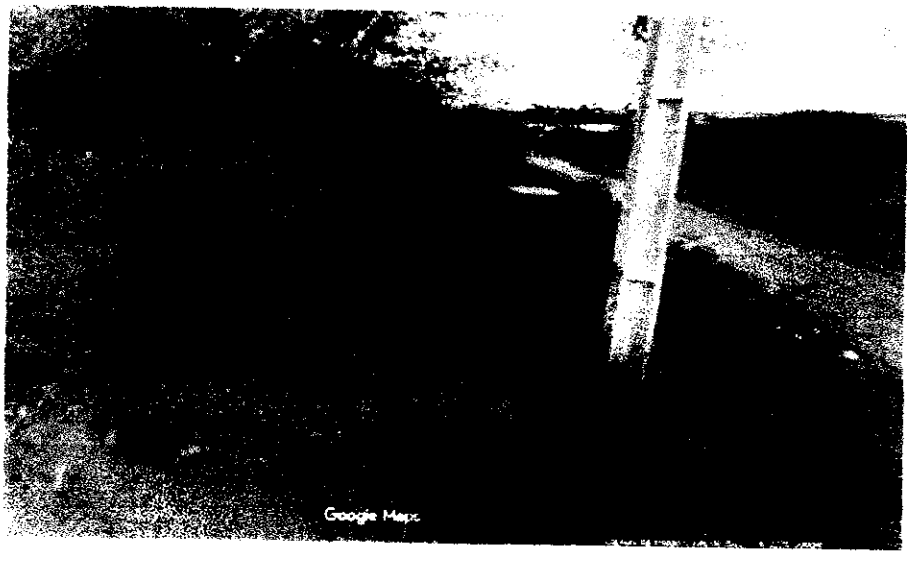
Amostra 4



Terreno para venda na rua Adalio Bezerra de Sousa, Aeroporto, Juazeiro do Norte
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-proximo-ao-aeroporto-2994564366.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=23

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 303

Amostra 5



Terreno para venda na rua Esmeraldino Tavares de Sousa, Betolandia, Juazeiro do Norte

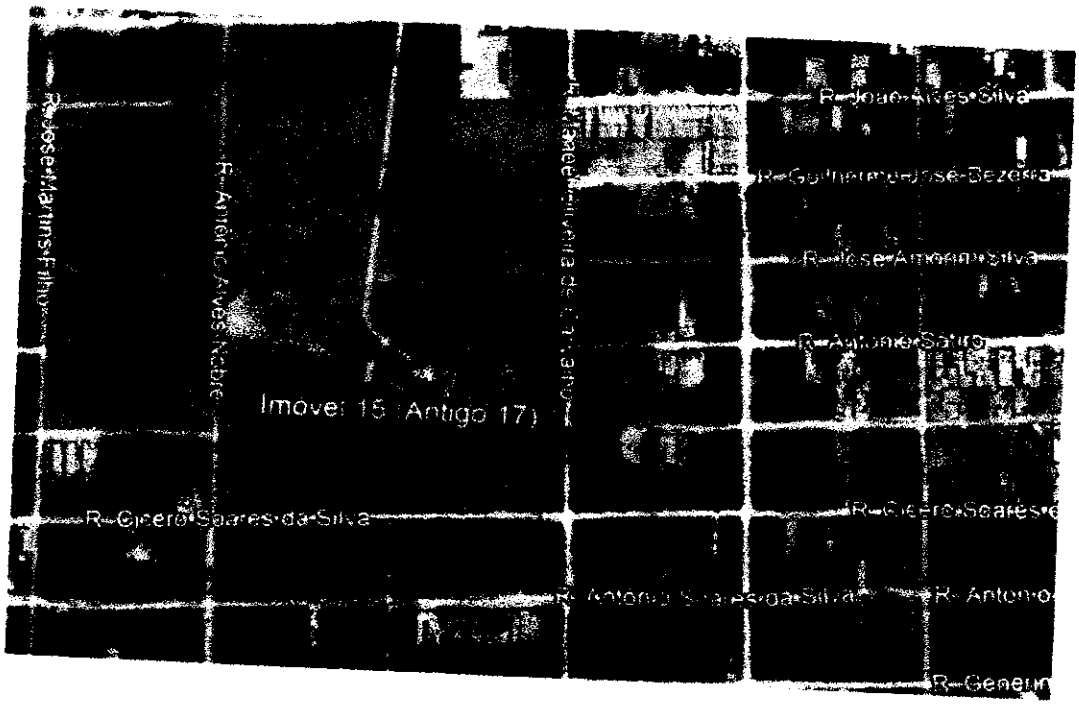
https://www.buskaza.com.br/imoveis/terreno-4f9b44ca-5f12-4779-ac3f-dd34e2aef0f6

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 304

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIADO



ANEXO III – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



JUAZEIRO DO NORTE

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 305

ESTIMATIVA DE VALOR DE BEM IMÓVEL URBANO

Resumo

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel urbano constituído de um terreno, utilizando uma conjugação de Métodos, sendo utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado com homogeneização de fatores. (NBR 14653-2 item 8.3.2)

Solicitante:	Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte
Interessado:	Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA
Objeto da avaliação:	Avaliar um terreno de aproximadamente 10080m² (dez mil e oitenta metros quadrados), situado à Rua Cícero Soares da Silva, Campo Alegre - Imovel 16 (Antigo imóvel 18 - Matricula nº 14.722, 14.651), Juazeiro do Norte – CE.

Juazeiro do Norte, Junho de 2026

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 306

1 Introdução

A escolha do Método comparativo direto de custo para determinar o valor de mercado do bem no mercado deve-se ao fato de que foram encontrados imóveis com caracteristicas semelhantes ao avaliando, possibilitando a utilização do método para a o seu desenvolvimento.
Diante do exposto, adotamos o método comparativo de dados de mercado com tratamento por fatores para determinação do valor estimado de mercado do imóvel, considerando apenas à área útil e utilizamos um ajuste por coeficientes de acabamento, localização, infraestrutura, oferta e area equivalente, contidos na NBR 14653 como forma de representatividade de ajuste do valor unitário por área, criando uma equiparação de padrões entre as amostras.

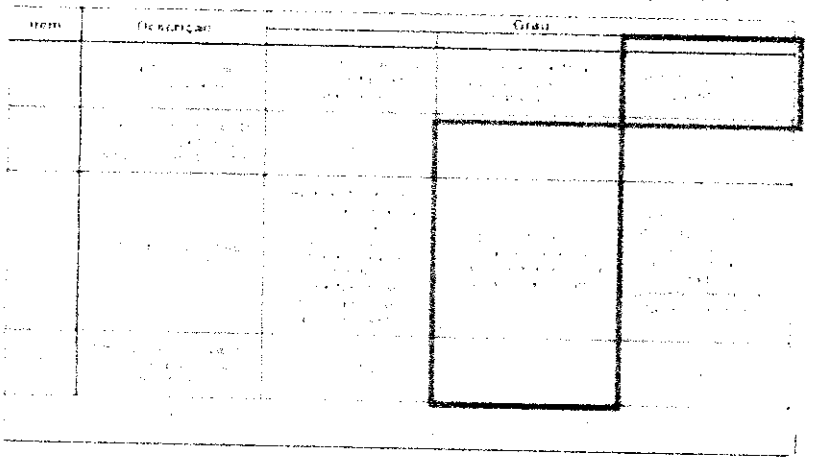
2 Finalidade da avaliação

Determinar o valor de mercado do imóvel em referência para subsidiar o interessado.

3 Nivel de rigor

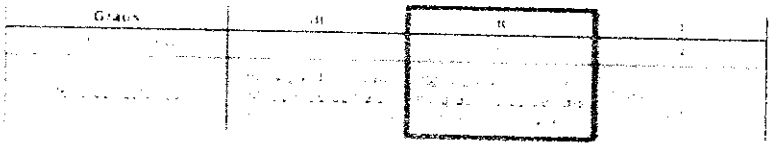
3.1 Grau de fundamentação

A presente avaliação atingiu grau de Fundamentação, sendo determinadas a partir das Tabela 3 e 4, seção 9.2.2 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011, conforme detalhamentos e confirmação abaixo.



Item	Descrição	Grau		

Com o TOTAL DE PONTUAÇÃO igual a 7 PONTOS (1+2+2+2), podemos confirmar o grau de fundamentaçao pela tabela demonstrada a seguir.



Graus	III	II	I

3.2 Grau de precisão

A presente avaliação atingiu grau de precisão 35.12%, sendo obtido comparando a AMPLITUDE de II calculada pela equação dada por:

$$A = \frac{(Vs - Vi) \times 100}{V}$$

e a tabela 5 da seção 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011, conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

4 Procedimentos

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliatório, foram adotados os seguintes procedimentos:

- Vistoria do imóvel e potencial geoeconômico da região;
- Consultas sobre a atual situação do imóvel;
- Análise da infraestrutura existente na microrregião e do imóvel avaliado.

5 Características do imóvel

Um imóvel urbano, consistente de terreno, localização à Rua Cicero Soares da Silva, Campo Alegre - Imóvel 16 (Antigo imóvel 18 - Matrícula nº 14.722, 14.651), no município de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, de aproximadamente 10080m² (dez mil e oitenta metros quadrados).

a) Topografia: o imóvel apresenta topografia inclinada;
b) Natureza do Solo: não informado;
c) Ocupação Atual: desocupado.

6 Metodologia e técnica do valor

Adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado para avaliação e para a determinação do valor de mercado do imóvel, aplicando os fatores de tratamentos resultando, desta conjugação, a estimativa pleiteada conforme alguns tópicos da NBR 14.653-2 da ABNT. Em suma, a equação utilizada foi:

$$V = (ATe + Ac) * U \text{ ou } V = (ATe)*U + (Ac) * U$$

CA

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 3084

Onde:

V = Valor do imóvel, ATe = Área do terreno EQUIVALENTE (ajustado com base na NBR 12.721, quando necessário), Ac = Área Construída, U = Valor unitário do imóvel por unidade de área.
Para determinar o valor unitário por área, foram feitos tratamentos estatísticos e definidos padrões e parâmetros que se baseavam na localização, infraestrutura, oferta e proporção da área do imóvel avaliando e da área das amostras.

7 Pesquisa de valores e tratamento de dados

A pesquisa procurou identificar casas disponíveis para venda, situados na Região, junto aos agentes de mercado, tais como: corretores, cartórios, Prefeituras Municipal, sites, entre outros.

7.1 Pesquisa de amostras

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)
Amostra 1	192,00	35000,00
Amostra 2	825,00	165000,00
Amostra 3	396,00	65000,00
Amostra 4	225,00	55000,00
Amostra 5	189,00	55000,00

Primeiramente foi feita uma pesquisa de mercado de imóveis similares em oferta, calculada a media por metros quadrados e, posteriormente, feito o tratamento desses dados para ser atribuido à estimativa de mercado da área do imóvel.

8 Determinação do valor de mercado do imóvel

Para a avaliação do valor do imovel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de caracteristicas semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.
A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: FATOR ACABAMENTO
F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
F3: FATOR INFRAESTRUTURA
F4: FATOR OFERTA
F5: FATOR ÁREA

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 309

Avaliação do valor de mercado por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando:
Um imóvel, consistente de terreno, situado à Rua Cicero Soares da Silva, Campo Alegre - Imovel 16 (Antigo imovel 18 - Matricula nº 14.722, 14.651), Juazeiro do Norte – CE.
Área construida: 0m² Área do terreno: 10080m²

Método empregado:
Para a avaliação do valor de mercado do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imovel avaliando é avaliado por comparação com imoveis de caracteristicas semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatistico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Fatores utilizados para a homogeinização das amostras:
F1: FATOR ACABAMENTO
F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
F3: FATOR INFRAESTRUTURA
F4: FATOR OFERTA
F5: FATOR AREA

Imóveis amostrados para comparação
Imóvel 1:

Terreno à venda no bairro Leandro Bezerra, Juazeiro do Norte - CE

Área:	192,00
Valor (R$):	R$ 35.000,00
Valor unitário (R$/m²)	182,29
FATOR ACABAMENTO	1,03
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,05
FATOR INFRAESTRUTURA	0,95
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,61

Imóvel 2:

Terreno à venda na Av. Maria Leticia Leite Pereira,Campo Alegre- Juazeiro do Norte - CE

Área:	825,00
Valor (R$):	165.000,00
Valor unitário (R$/m²)	200,00
FATOR ACABAMENTO	1,03
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,90
FATOR INFRAESTRUTURA	0,80
FATOR OFERTA	0,90
FATOR AREA	0,73

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 310

Imóvel 3:

Terreno à venda na Rua José Custódio da Silva, Betolândia, Juazeiro do Norte - CE

Área:	396,00
Valor (R$):	65.000,00
Valor unitário (R$/m²)	164,14
FATOR ACABAMENTO	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,00
FATOR INFRAESTRUTURA	0,95
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,67

Imóvel 4:

Terreno para venda no Oásis Cariri, Juazeiro do Norte

Área:	225,00
Valor (R$):	55.000,00
Valor unitário (R$/m²)	244,44
FATOR ACABAMENTO	1,02
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,95
FATOR INFRAESTRUTURA	0,92
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,62

Imóvel 5:

Terreno para venda no Oásis Cariri, Juazeiro do Norte

Área:	189,00
Valor (R$):	55.000,00
Valor unitário (R$/m²)	291,01
FATOR ACABAMENTO	1,05
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,97
FATOR INFRAESTRUTURA	0,97
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,61

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 211

Tabela de homogeinização							
Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R$/m² homog.
1	182,29	1,03	1,05	0,95	0,90	0,61	102,82
2	200,00	1,03	0,90	0,80	0,90	0,73	97,45
3	164,14	1,00	1,00	0,95	0,90	0,67	94,03
4	244,44	1,02	0,95	0,92	0,90	0,62	121,60
5	291,01	1,05	0,97	0,97	0,90	0,61	157,84

Valores homogeneizados (Xi) em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
X = 114,75
Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
S = 26,34

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$
Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: d = |102,82 - 114,75| /26,34 = 0,45	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 2: d = |97,45 - 114,75| /26,34 = 0,66	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 3: d = |94,03 - 114,75| /26,34 = 0,79	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 4: d = |121,6 - 114,75| /26,34 = 0,26	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 5: d = |157,84 - 114,75| /26,34 = 1,64	<1,65	**Amostra Pertinente**

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$.
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
$Li = 114,75 - 1,53 * 26,34/\sqrt{(5 - 1)} = 94,6$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
$Ls = 114,75 + 1,53 * 26,34/\sqrt{(5 - 1)} = 134,9$

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$103,28 a R$126,23

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 317

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Pelas condições de localização, infraestrutura e equipamentos urbanos nas proximidades, foi avaliado o valor por 'metro quadrado', após todos os procedimentos de tratamento de dados, com a relação: 114,6 R$/m².

Resultado final

Terreno(m²):	10.080,00
Área Constuída(m²):	0,00
Área de Terreno AJUSTADA de acordo com item 5.7.3(h) da NBR 12.721) (m²):	10.080,00
Área Total Equivalente(m²):	10.080,00

Valor final = Valor unitário x área equivalente
Valor final = R$114,6 * 10080 = R$ 1.155.168,00
Valor de mercado do imóvel avaliando: R$ 1.155.200,00

9 Conclusão
O valor do imóvel avaliado com área construída de 0m² e cuja área total EQUIVALENTE(Acréscimo de Terreno com parâmetros da NBR 12.721) é de 10080m², com base na metodologia descrita e promovendo arredondamentos permitidos pela Norma NBR 14.653 no, vale:

R$1.155.200,00 (UM MILHÃO, CENTO E CINQUENTA E CINCO MIL E DUZENTOS REAIS)

Observações:
Os cálculos e conclusões deste laudo referem-se ao mês de Junho de 2026;
As características e dimensões do imóvel foram extraídas de levantamentos realizados "in loco" por um Engenheiro Civil;
O valor encontrado refere-se a uma transação à vista.

Juazeiro do Norte, terça-feira, junho 23, 2026

Responsáveis técnicos pela Avaliação, PORTARIA Nº 0039/2025:

Candida Eluiza Ferreira Alves
Engenheira Civil
CREA CE: 379439

Vanessa Alves de Sousa
Engenheira Civil
CREA CE: 375093

Manoel Belizario de Sousa Neto
Engenheiro Civil
CREA CE: 359983

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 313

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DAS AMOSTRAS

Amostra 1



Terreno à venda no bairro Leandro Bezerra, Juazeiro do Norte - CE
https://www.facebook.com/marketplace/item/2981000838749921/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A0620b521-07f2-46d8-b8ba-40bbcf45730d

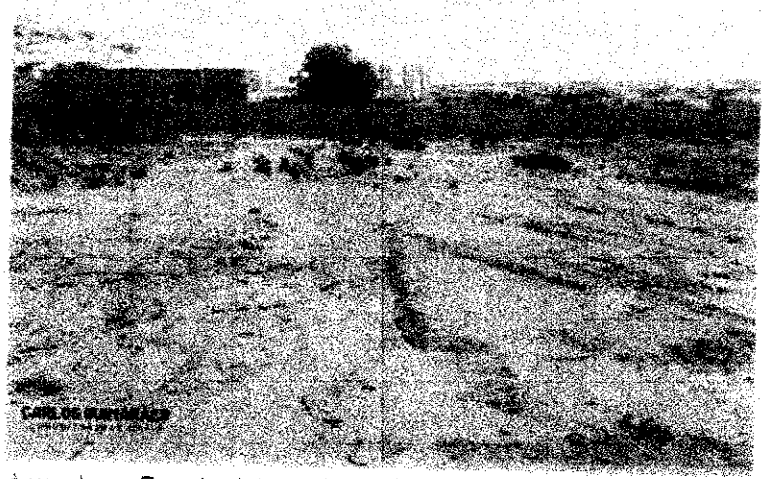
Amostra 2



Terreno à venda na Av. Maria Letícia Leite Pereira,Campo Alegre- Juazeiro do Norte - CE
https://www.facebook.com/marketplace/item/1190901872468765/?ref=search&referral_code=null&referral

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 314

Amostra 3



Terreno à venda na Rua José Custódio da Silva, Betolândia, Juazeiro do Norte - CE
https://www.facebook.com/marketplace/item/1190901872468765/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A0620b521-07f2-46d8-b8ba-40bbcf45730d

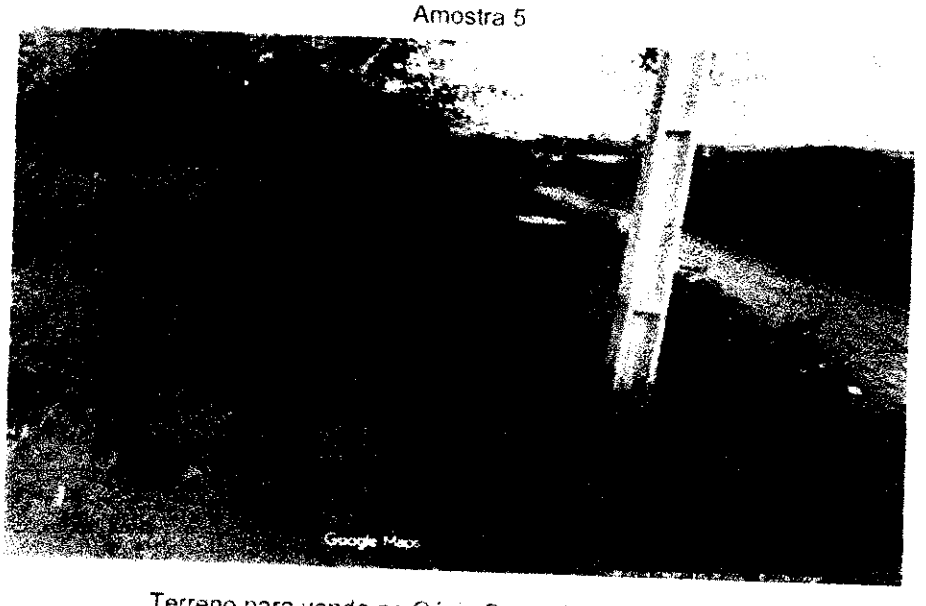
Amostra 4



Terreno para venda no Oásis Cariri, Juazeiro do Norte
https://www.facebook.com/marketplace/item/1222776786440387/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A0620b521-07f2-46d8-b8ba-40bbcf45730d

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 315

Amostra 5

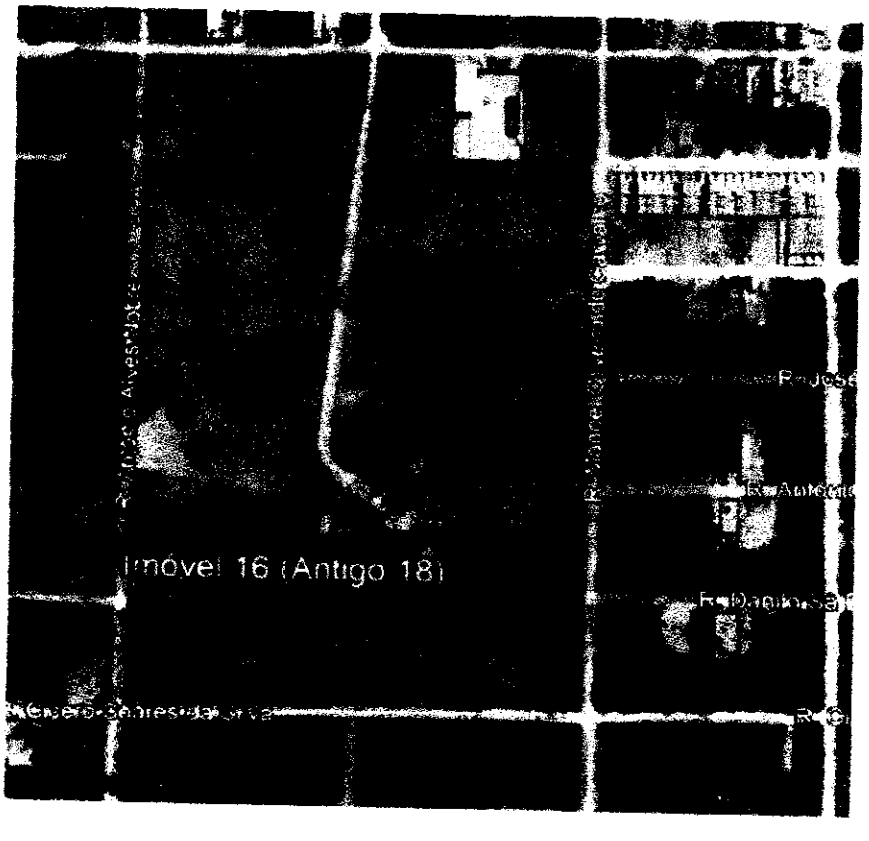


Terreno para venda no Oásis Cariri. Juazeiro do Norte
https://www.facebook.com/marketplace/item/1376581790079469/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A0620b521-07f2-46d8-b8ba-40bbcf45730d

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIADO



ANEXO III – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



JUAZEIRO NORTE

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 317

ESTIMATIVA DE VALOR DE BEM IMÓVEL URBANO

Resumo

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel urbano constituído de um terreno, utilizando uma conjugação de Métodos, sendo utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado com homogeneização de fatores. (NBR 14653-2 item 8.3.2)

Solicitante:	Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte
Interessado:	Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA
Objeto da avaliação:	Avaliar um terreno de aproximadamente 13800m² (treze mil e oitocentos metros quadrados), situado à Rua Cicero Soares da Silva, Campo Alegre - Imóvel 17 (Antigos imoveis 19 e 20 - Matricula nº 14.365, 14.366), Juazeiro do Norte – CE.

Juazeiro do Norte, Junho de 2026

(88) 3199.0385 | seinfra@juazeiro.ce.gov.brAv. R. Interventor Francisco Erivano Cruz, 120 - Centro, Juazeiro do Norte - CE.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 318

1 Introdução

A escolha do Método comparativo direto de custo para determinar o valor de mercado do bem no mercado deve-se ao fato de que foram encontrados imóveis com características semelhantes ao avaliando, possibilitando a utilização do método para a o seu desenvolvimento.
Diante do exposto, adotamos o método comparativo de dados de mercado com tratamento por fatores para determinação do valor estimado de mercado do imóvel, considerando apenas à área útil e utilizamos um ajuste por coeficientes de acabamento, localização, infraestrutura, oferta e área equivalente, contidos na NBR 14653 como forma de representatividade de ajuste do valor unitário por área, criando uma equiparação de padrões entre as amostras.

2 Finalidade da avaliação

Determinar o valor de mercado do imóvel em referência para subsidiar o interessado.

3 Nível de rigor

3.1 Grau de fundamentação

A presente avaliação atingiu grau de Fundamentação, sendo determinadas a partir das Tabela 3 e 4, seção 9.2.2 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011, conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		

Com o TOTAL DE PONTUAÇÃO igual a 7 PONTOS (1+2+2+2), podemos confirmar o grau de fundamentação pela tabela demonstrada a seguir.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº: 3194

3.2 Grau de precisão

A presente avaliação atingiu grau de precisão 34,45%, sendo obtido comparando a AMPLITUDE de II calculada pela equação dada por:

e a tabela 5 da seção 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011, conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

4 Procedimentos

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliatório, foram adotados os seguintes procedimentos:

- Vistoria do imóvel e potencial geoeconômico da região;
- Consultas sobre a atual situação do imóvel;
- Análise da infraestrutura existente na microrregião e do imóvel avaliado.

5 Características do imóvel

Um imóvel urbano, consistente de terreno, localização à Rua Cícero Soares da Silva, Campo Alegre - Imóvel 17 (Antigos imóveis 19 e 20 - Matrícula nº 14.365, 14.366), no município de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, de aproximadamente 13800m² (treze mil e oitocentos metros quadrados).

a) Topografia: o imóvel apresenta topografia inclinada;
b) Natureza do Solo: não informado;
c) Ocupação Atual: desocupado.

6 Metodologia e técnica do valor

Adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado para avaliação e para a determinação do valor de mercado do imóvel, aplicando os fatores de tratamentos resultando, desta conjugação, a estimativa pleiteada conforme alguns tópicos da NBR 14.653-2 da ABNT. Em suma, a equação utilizada foi:

$$V = (ATe + Ac) * U \text{ ou } V = (ATe)*U + (Ac) * U$$

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 320

Onde:

V = Valor do imóvel; ATe = Área do terreno EQUIVALENTE (ajustado com base na NBR 12.721, quando necessário); Ac = Área Construída; U = Valor unitário do imóvel por unidade de área.
Para determinar o valor unitário por área, foram feitos tratamentos estatísticos e definidos padrões e parâmetros que se baseavam na localização, infraestrutura, oferta e proporção da área do imóvel avaliando e da área das amostras.

7 Pesquisa de valores e tratamento de dados

A pesquisa procurou identificar casas disponíveis para venda, situados na Região, junto aos agentes de mercado, tais como: corretores, cartórios, Prefeituras Municipal, sites, entre outros.

7.1 Pesquisa de amostras

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)
Amostra 1	192.00	35000.00
Amostra 2	825.00	165000.00
Amostra 3	396.00	65000.00
Amostra 4	225.00	55000.00
Amostra 5	189.00	55000.00

Primeiramente foi feita uma pesquisa de mercado de imoveis similares em oferta, calculada a media por metros quadrados e, posteriormente, feito o tratamento desses dados para ser atribuído à estimativa de mercado da área do imovel.

8 Determinação do valor de mercado do imóvel

Para a avaliação do valor do imovel foi utilizado o metodo comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este metodo, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de caracteristicas semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatistico fundamentou-se na Teoria Estatistica das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.
A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: FATOR ACABAMENTO
F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
F3: FATOR INFRAESTRUTURA
F4: FATOR OFERTA
F5: FATOR ÁREA

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº: 321

Avaliação do valor de mercado por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando:
Um imóvel, consistente de terreno, situado à Rua Cicero Soares da Silva, Campo Alegre - Imóvel 17 (Antigos imóveis 19 e 20 - Matricula nº 14.365, 14.366), Juazeiro do Norte – CE.
Área construída: 0m² Área do terreno: 13800m²

Método empregado:
Para a avaliação do valor de mercado do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando e avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Fatores utilizados para a homogeinização das amostras:
F1: FATOR ACABAMENTO
F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
F3: FATOR INFRAESTRUTURA
F4: FATOR OFERTA
F5: FATOR ÁREA

Imóveis amostrados para comparação
Imóvel 1:

Terreno à venda no bairro Leandro Bezerra, Juazeiro do Norte - CE

Área:	192,00
Valor (R$):	R$ 35.000,00
Valor unitário (R$/m²)	182,29
FATOR ACABAMENTO	1,03
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,05
FATOR INFRAESTRUTURA	0,95
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,59

Imóvel 2:

Terreno à venda na Av. Maria Letícia Leite Pereira,Campo Alegre- Juazeiro do Norte - CE

Área:	825,00
Valor (R$):	165.000,00
Valor unitário (R$/m²)	200,00
FATOR ACABAMENTO	1,03
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,90
FATOR INFRAESTRUTURA	0,80
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,70

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 329

Imóvel 3:

Terreno à venda na Rua José Custódio da Silva, Betolândia, Juazeiro do Norte - CE

Área:	396,00
Valor (R$):	65.000,00
Valor unitário (R$/m²)	164,14
FATOR ACABAMENTO	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,00
FATOR INFRAESTRUTURA	0,95
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,64

Imóvel 4:

Terreno para venda no Oásis Cariri, Juazeiro do Norte

Área:	225,00
Valor (R$):	55.000,00
Valor unitário (R$/m²)	244,44
FATOR ACABAMENTO	1,02
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,95
FATOR INFRAESTRUTURA	0,92
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,60

Imóvel 5:

Terreno para venda no Oásis Cariri, Juazeiro do Norte

Área:	189,00
Valor (R$):	55.000,00
Valor unitário (R$/m²)	291,01
FATOR ACABAMENTO	1,05
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,97
FATOR INFRAESTRUTURA	0,97
FATOR OFERTA	0,90
FATOR AREA	0,58

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 393

Tabela de homogeinização							
Imóvel	**R$/m²**	**F1**	**F2**	**F3**	**F4**	**F5**	**R$/m² homog.**
1	182,29	1,03	1,05	0,95	0,90	0,59	99,45
2	200,00	1,03	0,90	0,80	0,90	0,70	93,44
3	164,14	1,00	1,00	0,95	0,90	0,64	89,82
4	244,44	1,02	0,95	0,92	0,90	0,60	117,68
5	291,01	1,05	0,97	0,97	0,90	0,58	150,07

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
X = 110,09
Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
S = 24,79

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$
Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: d = |99,45 - 110,09| /24,79 = 0,43	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 2: d = |93,44 - 110,09| /24,79 = 0,67	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 3: d = |89,82 - 110,09| /24,79 = 0,82	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 4: d = |117,68 - 110,09| /24,79 = 0,31	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 5: d = |150,07 - 110,09| /24,79 = 1,61	<1,65	**Amostra Pertinente**

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
$Li = 110,09 - 1,53 * 24,79/\sqrt{(5 - 1)} = 91,13$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
$Li = 110,09 + 1,53 * 24,79/\sqrt{(5 - 1)} = 129,05$

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$99,08 a R$121,1

Tomada de decisão sobre o valor unitario do imóvel avaliando:

Pelas condições de localização, infraestrutura e equipamentos urbanos nas proximidades, foi avaliado o valor por 'metro quadrado', apos todos os procedimentos de tratamento de dados, com a relação: 110 R$/m².

Resultado final

Terreno(m²):	13.800,00
Área Constuída(m²):	0,00
Area de Terreno AJUSTADA de acordo com item 5.7.3(h) da NBR 12.721) (m²):	13.800,00
Área Total Equivalente(m²):	13.800,00

Valor final = Valor unitário x área equivalente
Valor final = R$110 * 13800 = R$ 1.518.000,00
Valor de mercado do imóvel avaliando: R$ 1.518.000,00

9 Conclusão

O valor do imóvel avaliado com área construída de 0m² e cuja área total EQUIVALENTE(Acréscimo de Terreno com parâmetros da NBR 12.721) é de 13800m², com base na metodologia descrita e promovendo arredondamentos permitidos pela Norma NBR 14.653 no, vale

R$1.518.000,00 (UM MILÃO, QUINHENTOS E DEZOITO MIL REAIS)

Observações:

Os calculos e conclusões deste laudo referem-se ao mês de Junho de 2026;
As características e dimensões do imóvel foram extraídas de levantamentos realizados "in loco" por um Engenheiro Civil;
O valor encontrado refere-se a uma transação à vista.

Juazeiro do Norte, terça-feira, junho 23, 2026

Responsaveis tecnicos pela Avaliação, PORTARIA Nº 0039/2025:

Candida Eluiza Ferreira Alves
Engenheira Civil
CREA CE: 379439

Vanessa Alves de Sousa
Engenheira Civil
CREA CE: 375093

Manoel Belizario de Sousa Neto
Engenheiro Civil
CREA CE: 359983

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 327

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DAS AMOSTRAS

Amostra 1



Terreno à venda no bairro Leandro Bezerra, Juazeiro do Norte - CE

https://www.buskaza.com.br/imoveis/terreno-d0e874a5-5463-4cb0-ac3d-9d1f434fdff2

Amostra 2



Terreno à venda na Av. Maria Leticia Leite Pereira,Campo Alegre- Juazeiro do Norte - CE
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-gonzaga-

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 326

Amostra 3



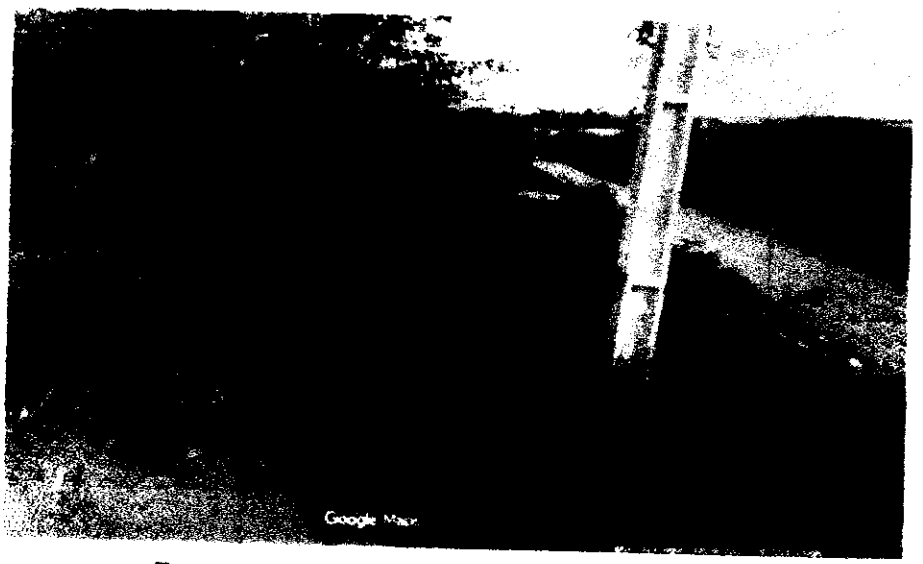
Terreno à venda na Rua José Custódio da Silva, Betolândia, Juazeiro do Norte - CE
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-gonzaga-3010536190.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=30

Amostra 4



Terreno para venda no Oásis Cariri, Juazeiro do Norte
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-proximo-ao-aeroporto-2994564366.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=23

Amostra 5



Terreno para venda no Oásis Cariri, Juazeiro do Norte

https://www.buskaza.com.br/imoveis/terreno-4f9b44ca-5f12-4779-ac3f-dd34e2aef0f6

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 398

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIADO



ANEXO III – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 329

ESTIMATIVA DE VALOR DE BEM IMÓVEL URBANO

Resumo

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel urbano constituído de um terreno, utilizando uma conjugação de Métodos, sendo utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado com homogeneização de fatores. (NBR 14653-2 item 8.3.2)

Solicitante:	Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte
Interessado:	Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA
Objeto da avaliação:	Avaliar um terreno de aproximadamente 4800m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados), situado à Avenida Maria Leticia Leite Pereira, Campo Alegre - Imovel 01 (Desmembrado do antigo imóvel 01 - Matricula nº 14.546), Juazeiro do Norte – CE.

Juazeiro do Norte, Junho de 2026

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 330

1 Introdução

A escolha do Método comparativo direto de custo para determinar o valor de mercado do bem no mercado deve-se ao fato de que foram encontrados imoveis com caracteristicas semelhantes ao avaliando, possibilitando a utilização do método para a o seu desenvolvimento.
Diante do exposto, adotamos o método comparativo de dados de mercado com tratamento por fatores para determinação do valor estimado de mercado do imóvel, considerando apenas à área útil e utilizamos um ajuste por coeficientes de acabamento, localização, infraestrutura, oferta e área equivalente, contidos na NBR 14653 como forma de representatividade de ajuste do valor unitário por área, criando uma equiparaçao de padrões entre as amostras.

2 Finalidade da avaliação

Determinar o valor de mercado do imóvel em referência para subsidiar o interessado.

3 Nível de rigor

3.1 Grau de fundamentação

A presente avaliação atingiu grau de Fundamentação, sendo determinadas a partir das Tabela 3 e 4, seção 9.2.2 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011, conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 3 — Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição		Grau	

Com o TOTAL DE PONTUAÇÃO igual a 7 PONTOS (1+2+2+2), podemos confirmar o grau de fundamentação pela tabela demonstrada a seguir.

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº: 331

3.2 Grau de precisão

A presente avaliação atingiu grau de precisão 38,19%, sendo obtido comparando a AMPLITUDE de II calculada pela equação dada por:

e a tabela 5 da seção 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011 conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		

4 Procedimentos

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliatório, foram adotados os seguintes procedimentos.

- Vistoria do imovel e potencial geoeconômico da região;
- Consultas sobre a atual situação do imovel
- Análise da infraestrutura existente na microrregião e do imóvel avaliado.

5 Caracteristicas do imóvel

Um imovel urbano consistente de terreno localizaçãc à Avenida Maria Leticia Leite Pereira Campo Alegre - Imovel 01 (Desmembrado do antigo imóvel 01 - Matricula nº 14.546), no municipio de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, de aproximadamente 4800m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados).

a) Topografia: o imovel apresenta topografia inclinada;
b) Natureza do Solo: não informado;
c) Ocupação Atual: desocupado.

6 Metodologia e técnica do valor

Adotou-se o Metodo Comparativo de Dados de Mercado para avaliação e para a determinação do valor de mercado do imóvel aplicando os fatores de tratamentos resultando, desta conjugação, a estimativa pleiteada conforme alguns topicos da NBR 14.653-2 da ABNT. Em suma, a equação utilizada foi:

$$V = (ATe + Ac) * U \text{ ou } V = (ATe)*U + (Ac) * U$$

Onde:

V = Valor do imóvel; ATe = Area do terreno EQUIVALENTE (ajustado com base na NBR 12.721, quando necessário); Ac = Área Construída; U = Valor unitário do imóvel por unidade de área.
Para determinar o valor unitário por área, foram feitos tratamentos estatísticos e definidos padrões e parâmetros que se baseavam na localização, infraestrutura, oferta e proporção da área do imóvel avaliando e da área das amostras.

7 Pesquisa de valores e tratamento de dados

A pesquisa procurou identificar casas disponíveis para venda, situados na Região, junto aos agentes de mercado, tais como: corretores, cartórios, Prefeituras Municipal, sites, entre outros.

7.1 Pesquisa de amostras

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)
Amostra 1	192.00	35000.00
Amostra 2	825.00	165000.00
Amostra 3	396.00	65000.00
Amostra 4	225.00	55000.00
Amostra 5	189.00	55000.00

Primeiramente foi feita uma pesquisa de mercado de imoveis similares em oferta, calculada a média por metros quadrados e, posteriormente, feito o tratamento desses dados para ser atribuído à estimativa de mercado da área do imóvel.

8 Determinação do valor de mercado do imóvel

Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imovel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de caracteristicas semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.
A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: FATOR ACABAMENTO
F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
F3: FATOR INFRAESTRUTURA
F4: FATOR OFERTA
F5: FATOR ÁREA

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 333

Avaliação do valor de mercado por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando:
Um imóvel, consistente de terreno, situado à Avenida Maria Leticia Leite Pereira, Campo Alegre - Imóvel 01 (Desmembrado do antigo imóvel 01 - Matrícula nº 14.546) Juazeiro do Norte – CE.
Área construída: 0m² Área do terreno: 4800m²

Método empregado:
Para a avaliação do valor de mercado do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Fatores utilizados para a homogeinização das amostras:

F1: FATOR ACABAMENTO
F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
F3: FATOR INFRAESTRUTURA
F4: FATOR OFERTA
F5: FATOR ÁREA

Imóveis amostrados para comparação

Imóvel 1:

Terreno à venda no bairro Brejo Seco, Juazeiro do Norte - CE

Área:	192,00
Valor (R$):	R$ 35.000,00
Valor unitário (R$/m²)	182,29
FATOR ACABAMENTO	1,03
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,05
FATOR INFRAESTRUTURA	1,06
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,67

Imóvel 2:

Terreno à venda na Av. Maria Leticia Leite Pereira,Campo Alegre- Juazeiro do Norte - CE

Área:	825,00
Valor (R$):	165.000,00
Valor unitário (R$/m²)	200,00
FATOR ACABAMENTO	1,03
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,00
FATOR INFRAESTRUTURA	1,00
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,80

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 334

Imóvel 3:

Terreno à venda no bairro Jardim Gonzaga Juazeiro do Norte - CE

Área	396,00
Valor (R$)	65.000,00
Valor unitário (R$/m²)	164,14
FATOR ACABAMENTO	0,95
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,02
FATOR INFRAESTRUTURA	1,06
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,73

Imóvel 4:

Terreno para venda na rua Adalio Bezerra de Sousa, Aeroporto, Juazeiro do Norte

Área	225,00
Valor (R$)	55.000,00
Valor unitário (R$/m²)	244,44
FATOR ACABAMENTO	0,97
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,03
FATOR INFRAESTRUTURA	1,05
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,68

Imóvel 5:

Terreno para venda na rua Esmeraldino Tavares de Sousa, Betolandia, Juazeiro do Norte

Área	189,00
Valor (R$)	55.000,00
Valor unitário (R$/m²)	291,01
FATOR ACABAMENTO	1,05
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,03
FATOR INFRAESTRUTURA	1,10
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,67

CA

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 335

Tabela de homogeinização							
Imóvel	**R$/m²**	**F1**	**F2**	**F3**	**F4**	**F5**	**R$/m² homog.**
1	182,29	1,03	1,05	1,06	0,90	0,67	126,01
2	200,00	1,03	1,00	1,00	0,90	0,80	148,32
3	164,14	0,95	1,02	1,06	0,90	0,73	110,77
4	244,44	0,97	1,03	1,05	0,90	0,68	156,94
5	291,01	1,05	1,03	1,10	0,90	0,67	208,76

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média $X = \sum(Xi)/n$
X = 150,16
Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
S = 37,48

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$
Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: d = |126,01 - 150,16| /37,48 = 0,64	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 2: d = |148,32 - 150,16| /37,48 = 0,05	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 3: d = |110,77 - 150,16| /37,48 = 1,05	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 4: d = |156,94 - 150,16| /37,48 = 0,18	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 5: d = |208,76 - 150,16| /37,48 = 1,56	<1,65	**Amostra Pertinente**

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
$Li = 150,16 - 1,53 * 37,48/\sqrt{(5 - 1)} = 121,49$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
$Li = 150,16 + 1,53 * 37,48/\sqrt{(5 - 1)} = 178,83$

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$135,14 a R$165,18

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 336

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Pelas condições de localização, infraestrutura e equipamentos urbanos nas proximidades, foi avaliado o valor por "metro quadrado", após todos os procedimentos de tratamento de dados, com a relação: 150 R$/m².

Resultado final

Terreno(m²):	4.800,00
Área Constuída(m²):	0,00
Área de Terreno AJUSTADA de acordo com item 5.7.3(h) da NBR 12.721) (m²):	4.800,00
Área Total Equivalente(m²):	4.800,00

Valor final = Valor unitário x área equivalente
Valor final = R$150 * 4800 = R$ 720.000,00
Valor de mercado do imóvel avaliando: R$ 720.000,00

9 Conclusão
O valor do imóvel avaliado com área construída de 0m² e cuja área total EQUIVALENTE(Acréscimo de Terreno com parâmetros da NBR 12.721) e de 4800m², com base na metodologia descrita e promovendo arredondamentos permitidos pela Norma NBR 14.653 no, vale:

R$720.000,00 (SETECENTOS E VINTE MIL REAIS)

Observações:
Os cálculos e conclusões deste laudo referem-se ao mês de Junho de 2026;
As características e dimensões do imóvel foram extraídas de levantamentos realizados "in loco" por um Engenheiro Civil;
O valor encontrado refere-se a uma transação à vista.

Juazeiro do Norte, terça-feira, junho 23, 2026

Responsáveis técnicos pela Avaliação, PORTARIA Nº 0039/2025:

Candida Eluiza Ferreira Alves
Engenheira Civil
CREA CE: 379439

Vanessa Alves de Sousa
Engenheira Civil
CREA CE: 375093

Manoel Belizario de Sousa Neto
Engenheiro Civil
CREA CE: 359983

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 357

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DAS AMOSTRAS

Amostra 1



Terreno à venda no bairro Brejo Seco, Juazeiro do Norte - CE

https://www.buskaza.com.br/imoveis/terreno-d0e874a5-5463-4cb0-ac3d-9d1f434fdff2

Amostra 2



Terreno à venda na Av. Maria Leticia Leite Pereira,Campo Alegre- Juazeiro do Norte - CE
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-gonzaga-

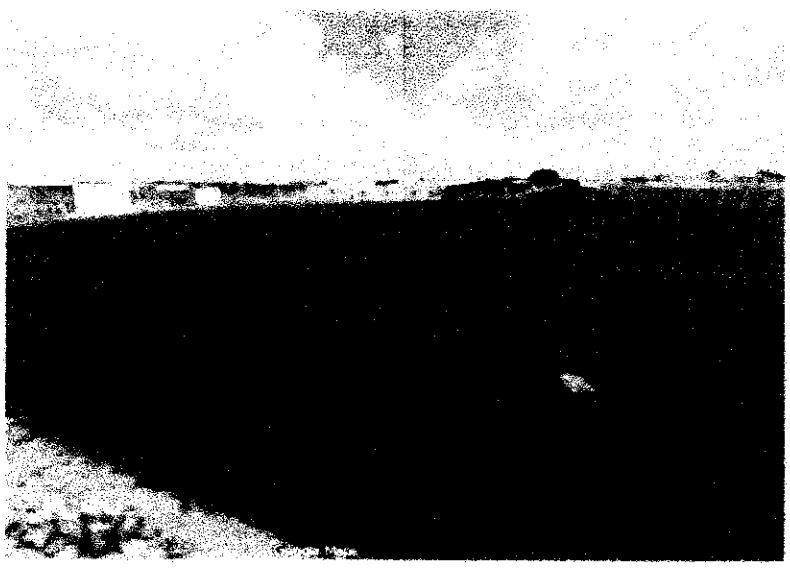
COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 338

Amostra 3



Terreno à venda no bairro Jardim Gonzaga, Juazeiro do Norte - CE
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-gonzaga-3010536190.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=30

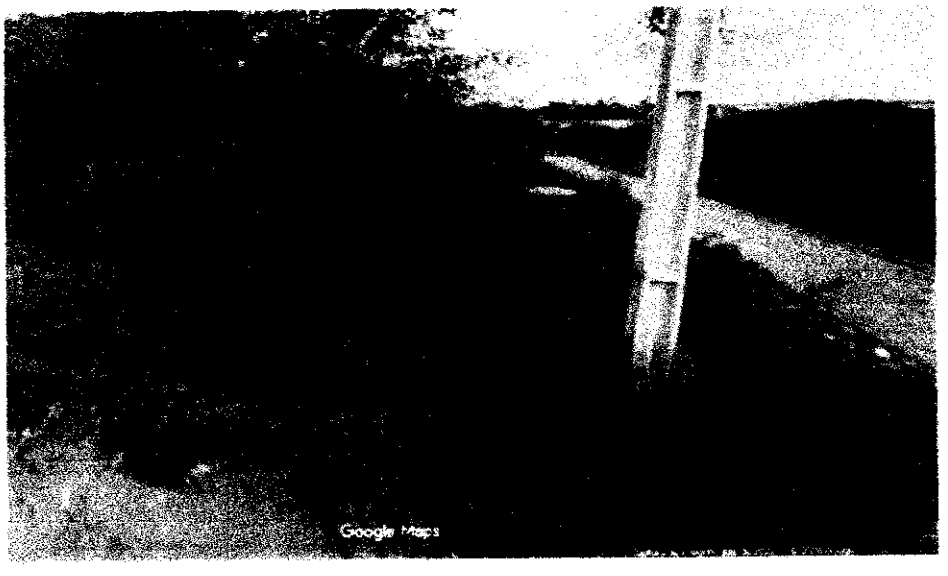
Amostra 4



Terreno para venda na rua Adalio Bezerra de Sousa, Aeroporto, Juazeiro do Norte
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-proximo-ao-aeroporto-2994564366.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=23

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 339

Amostra 5



Terreno para venda na rua Esmeraldino Tavares de Sousa, Betolandia, Juazeiro do Norte

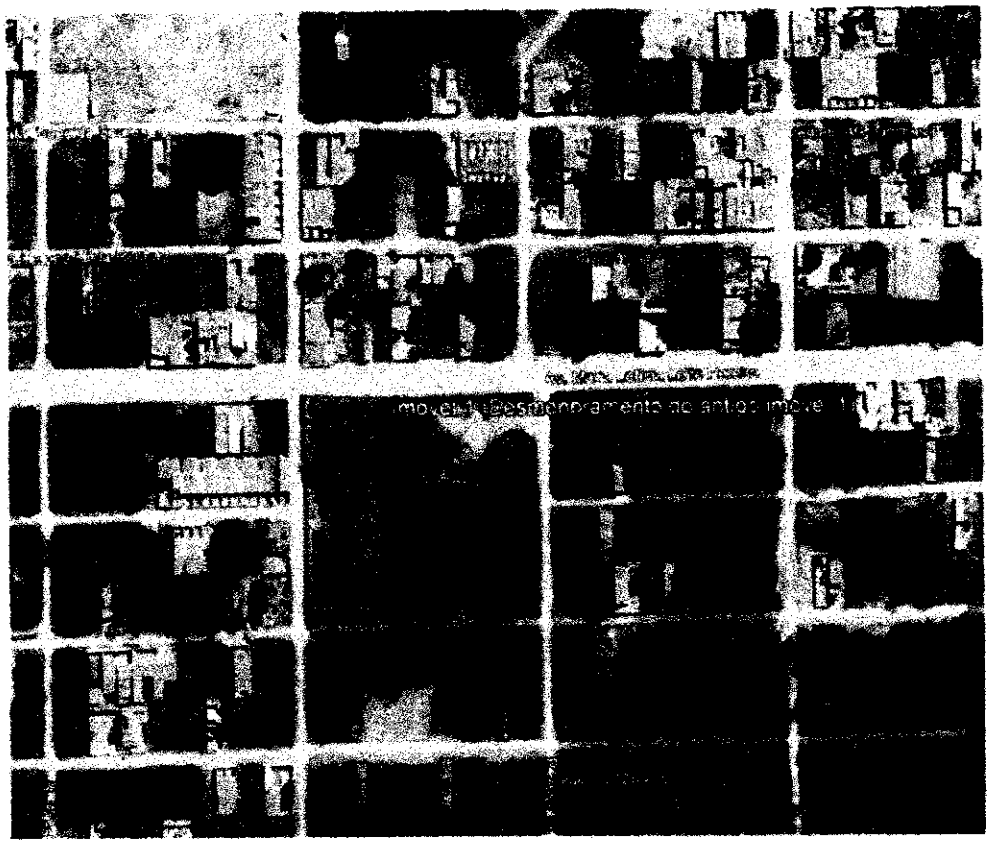
https://www.buskaza.com.br/imoveis/terreno-4f9b44ca-5f12-4779-ac3f-dd34e2aef0f6

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 340

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIADO



ANEXO III – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 341

ESTIMATIVA DE VALOR DE BEM IMÓVEL URBANO

Resumo

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel urbano constituído de um terreno, utilizando uma conjugação de Métodos, sendo utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado com homogeneização de fatores. (NBR 14653-2 item 8.3.2)

Solicitante:	Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte
Interessado:	Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA
Objeto da avaliação:	Avaliar um terreno de aproximadamente 4800m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados), situado à Avenida Maria Leticia Leite Pereira, Campo Alegre - Imóvel 02 (Desmembrado do antigo imóvel 01 - Matrícula nº 14.468). Juazeiro do Norte – CE.

Juazeiro do Norte, Junho de 2026

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 349

1 Introdução

A escolha do Método comparativo direto de custo para determinar o valor de mercado do bem no mercado deve-se ao fato de que foram encontrados imóveis com características semelhantes ao avaliando, possibilitando a utilização do método para a o seu desenvolvimento.
Diante do exposto, adotamos o método comparativo de dados de mercado com tratamento por fatores para determinação do valor estimado de mercado do imóvel, considerando apenas à área útil e utilizamos um ajuste por coeficientes de acabamento, localização, infraestrutura, oferta e área equivalente, contidos na NBR 14653 como forma de representatividade de ajuste do valor unitário por área, criando uma equiparação de padrões entre as amostras.

2 Finalidade da avaliação

Determinar o valor de mercado do imóvel em referência para subsidiar o interessado.

3 Nível de rigor

3.1 Grau de fundamentação

A presente avaliação atingiu grau de Fundamentação, sendo determinadas a partir das Tabela 3 e 4, seção 9.2.2 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011, conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 3 — Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		

Com o TOTAL DE PONTUAÇÃO igual a 7 PONTOS (1+2+2+2), podemos confirmar o grau de fundamentação pela tabela demonstrada a seguir.

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 343

3.2 Grau de precisão

A presente avaliação atingiu grau de precisão 38.19%, sendo obtido comparando a AMPLITUDE de II calculada pela equação dada por

e a tabela 5 da seção 9.2.3 da Norma Tecnica NBR 14.653-2/2011 conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	I	II	III
Amplitude do intervalo de confiança de 80 em torno da estimativa de tendência central	50%	40%	30%

4 Procedimentos

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliatório, foram adotados os seguintes procedimentos:

- Vistoria do imóvel e potencial geoeconômico da região.
- Consultas sobre a atual situação do imovel.
- Análise da infraestrutura existente na microrregião e do imóvel avaliado.

5 Características do imóvel

Um imovel urbano, consistente de terreno, localização à Avenida Maria Leticia Leite Pereira, Campo Alegre - Imóvel 02 (Desmembrado do antigo imóvel 01 - Matricula nº 14.468), no município de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, de aproximadamente 4800m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados).

a) Topografia: o imóvel apresenta topografia inclinada;
b) Natureza do Solo: não informado;
c) Ocupação Atual: desocupado.

6 Metodologia e técnica do valor

Adotou-se o Metodo Comparativo de Dados de Mercado para avaliação e para a determinação do valor de mercado do imóvel, aplicando os fatores de tratamentos resultando, desta conjugação, a estimativa pleiteada conforme alguns tópicos da NBR 14.653-2 da ABNT. Em suma, a equação utilizada foi:

$$V = (ATe + Ac) * U \text{ ou } V = (ATe)*U + (Ac) * U$$

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº: 344

Onde:

V = Valor do imóvel; ATe = Área do terreno EQUIVALENTE (ajustado com base na NBR 12.721, quando necessario); Ac = Área Construída; U = Valor unitário do imóvel por unidade de área.
Para determinar o valor unitário por área, foram feitos tratamentos estatísticos e definidos padrões e parâmetros que se baseavam na localização, infraestrutura, oferta e proporção da área do imóvel avaliando e da área das amostras.

7 Pesquisa de valores e tratamento de dados

A pesquisa procurou identificar casas disponíveis para venda, situados na Região, junto aos agentes de mercado, tais como: corretores, cartórios, Prefeituras Municipal, sites, entre outros.

7.1 Pesquisa de amostras

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)
Amostra 1	192,00	35000,00
Amostra 2	825,00	165000,00
Amostra 3	396,00	65000,00
Amostra 4	225,00	55000,00
Amostra 5	189,00	55000,00

Primeiramente foi feita uma pesquisa de mercado de imóveis similares em oferta, calculada a média por metros quadrados e, posteriormente, feito o tratamento desses dados para ser atribuído à estimativa de mercado da área do imóvel.

8 Determinação do valor de mercado do imóvel

Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.
A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: FATOR ACABAMENTO
F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
F3: FATOR INFRAESTRUTURA
F4: FATOR OFERTA
F5: FATOR ÁREA

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 345

Avaliação do valor de mercado por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando:
Um imovel consistente de terreno, situado à Avenida Maria Leticia Leite Pereira, Campo Alegre - Imóvel 02 (Desmembrado do antigo imóvel 01 - Matricula nº 14.468), Juazeiro do Norte – CE.
Área construída: 0m² Área do terreno: 4800m²

Método empregado:
Para a avaliação do valor de mercado do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imoveis de caracteristicas semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatistico fundamentou-se na Teoria Estatistica das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuiçao 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Fatores utilizados para a homogeinização das amostras:
F1. FATOR ACABAMENTO
F2. FATOR LOCALIZAÇÃO
F3. FATOR INFRAESTRUTURA
F4. FATOR OFERTA
F5. FATOR AREA

Imóveis amostrados para comparação
Imóvel 1:

Terreno a venda no bairro Brejo Seco, Juazeiro do Norte - CE
Área: 192,00
Valor (R$): R$ 35.000,00
Valor unitario (R$/m²) 182,29
FATOR ACABAMENTO 1,03
FATOR LOCALIZAÇÃO 1,05
FATOR INFRAESTRUTURA 1,06
FATOR OFERTA 0,90
FATOR ÁREA 0,67

Imovel 2:

Terreno a venda na Av. Maria Leticia Leite Pereira,Campo Alegre- Juazeiro do Norte - CE
Area: 825,00
Valor (R$): 165.000,00
Valor unitario (R$/m²): 200,00
FATOR ACABAMENTO 1,03
FATOR LOCALIZAÇÃO 1,00
FATOR INFRAESTRUTURA 1,00
FATOR OFERTA 0,90
FATOR ÁREA 0,80

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 3407

Imóvel 3:

Terreno à venda no bairro Jardim Gonzaga, Juazeiro do Norte - CE

Área:	396,00
Valor (R$):	65.000,00
Valor unitário (R$/m²)	164,14
FATOR ACABAMENTO	0,95
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,02
FATOR INFRAESTRUTURA	1,06
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,73

Imóvel 4:

Terreno para venda na rua Adalio Bezerra de Sousa, Aeroporto, Juazeiro do Norte

Área	225,00
Valor (R$):	55.000,00
Valor unitário (R$/m²)	244,44
FATOR ACABAMENTO	0,97
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,03
FATOR INFRAESTRUTURA	1,05
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,68

Imóvel 5:

Terreno para venda na rua Esmeraldino Tavares de Sousa, Betolandia, Juazeiro do Norte

Área:	189,00
Valor (R$):	55.000,00
Valor unitário (R$/m²)	291,01
FATOR ACABAMENTO	1,05
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,03
FATOR INFRAESTRUTURA	1,10
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,67

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 341

Tabela de homogeinização							
Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R$/m² homog.
1	182,29	1,03	1,05	1,06	0,90	0,67	126,01
2	200,00	1,03	1,00	1,00	0,90	0,80	148,32
3	164,14	0,95	1,02	1,06	0,90	0,73	110,77
4	244,44	0,97	1,03	1,05	0,90	0,68	156,94
5	291,01	1,05	1,03	1,10	0,90	0,67	208,76

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Media: $X = \sum(Xi)/n$
X = 150,16
Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
S = 37,48

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja, $d = |Xi - X|/S < VC$
Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: d = |126,01 - 150,16| /37,48 = 0,64	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 2: d = |148,32 - 150,16| /37,48 = 0,05	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 3: d = |110,77 - 150,16| /37,48 = 1,05	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 4: d = |156,94 - 150,16| /37,48 = 0,18	<1,65	**Amostra Pertinente**
Amostra 5: d = |208,76 - 150,16| /37,48 = 1,56	<1,65	**Amostra Pertinente**

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
$Li = 150,16 - 1,53 * 37,48/\sqrt{(5 - 1)} = 121,49$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
$Li = 150,16 + 1,53 * 37,48/\sqrt{(5 - 1)} = 178,83$

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$135,14 a R$165,18

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 3484

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Pelas condições de localização, infraestrutura e equipamentos urbanos nas proximidades, foi avaliado o valor por "metro quadrado", após todos os procedimentos de tratamento de dados, com a relação 150 R$/m².

Resultado final

Terreno(m²):	4.800,00
Área Constuída(m²):	0,00
Área de Terreno AJUSTADA de acordo com item 5.7.3(h) da NBR 12.721) (m²):	4.800,00
Area Total Equivalente(m²):	4.800,00

Valor final = Valor unitário x área equivalente
Valor final = R$150 * 4800 = R$ 720.000,00
Valor de mercado do imóvel avaliando: R$ 720.000,00

9 Conclusão
O valor do imóvel avaliado com área construída de 0m² e cuja área total EQUIVALENTE(Acrescimo de Terreno com parâmetros da NBR 12.721) é de 4800m², com base na metodologia descrita e promovendo arredondamentos permitidos pela Norma NBR 14.653 no, vale:

R$720.000,00 (SETECENTOS E VINTE MIL REAIS)

Observações:
Os cálculos e conclusões deste laudo referem-se ao mês de Junho de 2026;
As características e dimensões do imóvel foram extraídas de levantamentos realizados "in loco" por um Engenheiro Civil,
O valor encontrado refere-se a uma transação à vista.

Juazeiro do Norte, terça-feira, junho 23, 2026

Responsáveis técnicos pela Avaliação, PORTARIA Nº 0039/2025:

Candida Eluiza Ferreira Alves
Engenheira Civil
CREA CE: 379439

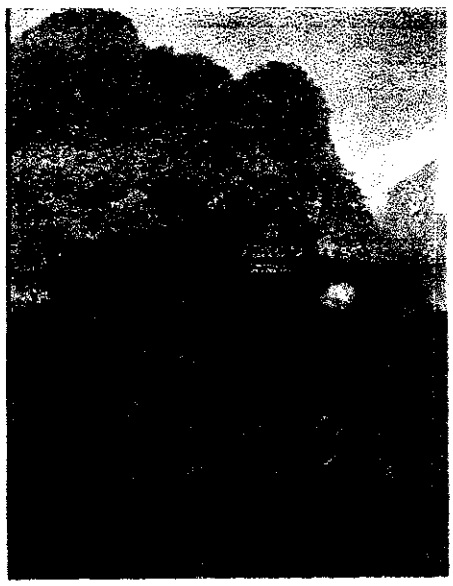
Vanessa Alves de Sousa
Engenheira Civil
CREA CE: 375093

Manoel Belizario de Sousa Neto
Engenheiro Civil
CREA CE: 359983

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 349

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DAS AMOSTRAS

Amostra 1



Terreno à venda no bairro Brejo Seco, Juazeiro do Norte - CE

https://www.buskaza.com.br/imoveis/terreno-d0e874a5-5463-4cb0-ac3d-9d1f434fdff2

Amostra 2



Terreno à venda na Av. Maria Leticia Leite Pereira,Campo Alegre- Juazeiro do Norte - CE
https //www.imovelweb.com.br propriedades/terreno-jardim-gonzaga-

Amostra 3



Terreno à venda no bairro Jardim Gonzaga, Juazeiro do Norte - CE
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-gonzaga-3010536190.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=30

Amostra 4



Terreno para venda na rua Adalio Bezerra de Sousa, Aeroporto, Juazeiro do Norte
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-proximo-ao-aeroporto-2994564366.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=23

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 351

Amostra 5



Terreno para venda na rua Esmeraldino Tavares de Sousa, Betolandia, Juazeiro do Norte

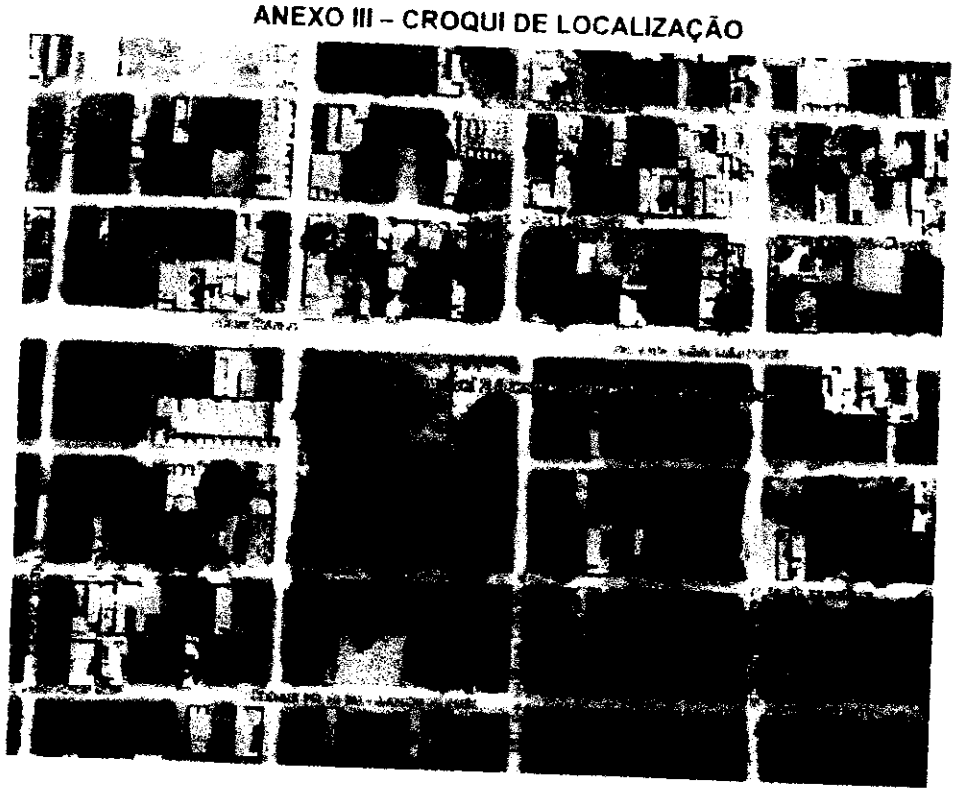
https://www.buskaza.com.br/imoveis/terreno-4f9b44ca-5f12-4779-ac3f-dd34e2aef0f6

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 352

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIADO



ANEXO III – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 353

ESTIMATIVA DE VALOR DE BEM IMÓVEL URBANO

Resumo

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel urbano constituído de um terreno, utilizando uma conjugação de Métodos, sendo utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado com homogeneização de fatores. (NBR 14653-2 item 8.3.2)

Solicitante:	Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte
Interessado:	Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA
Objeto da avaliação:	Avaliar um terreno de aproximadamente 4800m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados), situado à Avenida Maria Leticia Leite Pereira, Campo Alegre - Imóvel 03 (Desmembrado do antigo imóvel 01 - Matrícula nº 14.589), Juazeiro do Norte – CE.

Juazeiro do Norte, Junho de 2026

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha Nº 3541

1 Introdução

A escolha do Método comparativo direto de custo para determinar o valor de mercado do bem no mercado deve-se ao fato de que foram encontrados imoveis com caracteristicas semelhantes ao avaliando, possibilitando a utilização do método para a o seu desenvolvimento.
Diante do exposto, adotamos o método comparativo de dados de mercado com tratamento por fatores para determinação do valor estimado de mercado do imóvel, considerando apenas à área útil e utilizamos um ajuste por coeficientes de acabamento, localização, infraestrutura, oferta e área equivalente, contidos na NBR 14653 como forma de representatividade de ajuste do valor unitário por área, criando uma equiparação de padrões entre as amostras.

2 Finalidade da avaliação

Determinar o valor de mercado do imóvel em referência para subsidiar o interessado.

3 Nivel de rigor

3.1 Grau de fundamentação

A presente avaliação atingiu grau de Fundamentaçao, sendo determinadas a partir das Tabela 3 e 4, seção 9.2.2 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011, conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 3 — Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		

Com o TOTAL DE PONTUAÇÃO igual a 7 PONTOS (1+2+2+2), podemos confirmar o grau de fundamentaçao pela tabela demonstrada a seguir.

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 355

3.2 Grau de precisão

A presente avaliação atingiu grau de precisão 38.19%, sendo obtido comparando a AMPLITUDE de II calculada pela equação dada por.

e a tabela 5 da seção 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011 conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central			

4 Procedimentos

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliatorio, foram adotados os seguintes procedimentos.

- Vistoria do imovel e potencial geoeconômico da região;
- Consultas sobre a atual situação do imovel;
- Análise da infraestrutura existente na microrregião e do imóvel avaliado.

5 Caracteristicas do imóvel

Um imovel urbano consistente de terreno localização à Avenica Maria Leticia Leite Pereira, Campo Alegre - Imovel 03 (Desmembrado do antigo imóvel 01 - Matricula nº 14.589), no município de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, de aproximadamente 4800m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados).

a) Topografia: o imovel apresenta topografia inclinada;
b) Natureza do Solo: não informado;
c) Ocupação Atual: desocupado.

6 Metodologia e técnica do valor

Adotou-se o Metodo Comparativo de Dados de Mercado para avaliação e para a determinação do valor de mercado do imóvel, aplicando os fatores de tratamentos resultando desta conjugação, a estimativa pleiteada conforme alguns tópicos da NBR 14.653-2 da ABNT. Em suma, a equação utilizada for:

$$V = (ATe + Ac) * U \text{ ou } V = (ATe * U + (Ac) * U$$

Onde:

V = Valor do imóvel; ATe = Área do terreno EQUIVALENTE (ajustado com base na NBR 12.721, quando necessário); Ac = Área Construída; U = Valor unitário do imóvel por unidade de área.
Para determinar o valor unitário por área, foram feitos tratamentos estatísticos e definidos padrões e parâmetros que se baseavam na localização, infraestrutura, oferta e proporção da área do imóvel avaliando e da área das amostras.

7 Pesquisa de valores e tratamento de dados

A pesquisa procurou identificar casas disponíveis para venda, situados na Região, junto aos agentes de mercado, tais como: corretores, cartórios, Prefeituras Municipal, sites, entre outros.

7.1 Pesquisa de amostras

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)
Amostra 1	192,00	35000,00
Amostra 2	825,00	165000,00
Amostra 3	396,00	65000,00
Amostra 4	225,00	55000,00
Amostra 5	189,00	55000,00

Primeiramente foi feita uma pesquisa de mercado de imóveis similares em oferta, calculada a média por metros quadrados e, posteriormente, feito o tratamento desses dados para ser atribuído à estimativa de mercado da área do imóvel.

8 Determinação do valor de mercado do imóvel

Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.
A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: FATOR ACABAMENTO
F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
F3: FATOR INFRAESTRUTURA
F4: FATOR OFERTA
F5: FATOR ÁREA

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 351

Avaliação do valor de mercado por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando:
Um imóvel, consistente de terreno, situado à Avenida Maria Leticia Leite Pereira, Campo Alegre - Imóvel 03 (Desmembrado do antigo imóvel 01 - Matricula nº 14.589), Juazeiro do Norte – CE.
Area construida: 0m² Area do terreno: 4800m²

Método empregado:
Para a avaliação do valor de mercado do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imovel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de caracteristicas semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Fatores utilizados para a homogeinização das amostras:
F1: FATOR ACABAMENTO
F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
F3: FATOR INFRAESTRUTURA
F4: FATOR OFERTA
F5: FATOR ÁREA

Imóveis amostrados para comparação
Imóvel 1:

Terreno à venda no bairro Brejo Seco, Juazeiro do Norte - CE

Área:	192,00
Valor (R$):	R$ 35.000,00
Valor unitário (R$/m²)	182,29
FATOR ACABAMENTO	1,03
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,05
FATOR INFRAESTRUTURA	1,06
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,67

Imóvel 2:

Terreno à venda na Av. Maria Leticia Leite Pereira,Campo Alegre- Juazeiro do Norte - CE

Área:	825,00
Valor (R$):	165.000,00
Valor unitário (R$/m²)	200,00
FATOR ACABAMENTO	1,03
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,00
FATOR INFRAESTRUTURA	1,00
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,80

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls: 358

Imóvel 3:

Terreno à venda no bairro Jardim Gonzaga, Juazeiro do Norte - CE

Área:	396,00
Valor (R$):	65.000,00
Valor unitário (R$/m²)	164,14
FATOR ACABAMENTO	0,95
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,02
FATOR INFRAESTRUTURA	1,06
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,73

Imóvel 4:

Terreno para venda na rua Adalio Bezerra de Sousa, Aeroporto, Juazeiro do Norte

Área:	225,00
Valor (R$):	55.000,00
Valor unitário (R$/m²)	244,44
FATOR ACABAMENTO	0,97
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,03
FATOR INFRAESTRUTURA	1,05
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,68

Imóvel 5:

Terreno para venda na rua Esmeraldino Tavares de Sousa, Betolandia, Juazeiro do Norte

Área:	189,00
Valor (R$):	55.000,00
Valor unitario (R$/m²)	291,01
FATOR ACABAMENTO	1,05
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,03
FATOR INFRAESTRUTURA	1,10
FATOR OFERTA	0,90
FATOR ÁREA	0,67

Tabela de homogeinização							
Imóvel	**R$/m²**	**F1**	**F2**	**F3**	**F4**	**F5**	**R$/m² homog.**
1	182,29	1,03	1,05	1,06	0,90	0,67	126,01
2	200,00	1,03	1,00	1,00	0,90	0,80	148,32
3	164,14	0,95	1,02	1,06	0,90	0,73	110,77
4	244,44	0,97	1,03	1,05	0,90	0,68	156,94
5	291,01	1,05	1,03	1,10	0,90	0,67	208,76

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Media: $X = \sum(Xi)/n$
X = 150,16
Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
S = 37,48

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$
Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: d = |126,01 - 150,16| /37,48 = 0,64 <1,65 **Amostra Pertinente**
Amostra 2: d = |148,32 - 150,16| /37,48 = 0,05 <1,65 **Amostra Pertinente**
Amostra 3: d = |110,77 - 150,16| /37,48 = 1,05 <1,65 **Amostra Pertinente**
Amostra 4: d = |156,94 - 150,16| /37,48 = 0,18 <1,65 **Amostra Pertinente**
Amostra 5: d = |208,76 - 150,16| /37,48 = 1,56 <1,65 **Amostra Pertinente**

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
$Li = 150,16 - 1,53 * 37,48/\sqrt{(5 - 1)} = 121,49$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
$Li = 150,16 + 1,53 * 37,48/\sqrt{(5 - 1)} = 178,83$

Cálculo do campo de arbitrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$135,14 a R$165,18

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Pelas condições de localização, infraestrutura e equipamentos urbanos nas proximidades, foi avaliado o valor por 'metro quadrado', após todos os procedimentos de tratamento de dados, com a relação: 150 R$/m².

Resultado final

Terreno(m²):	4.800,00
Área Constuída(m²):	0,00
Área de Terreno AJUSTADA de acordo com item 5.7.3(h) da NBR 12.721) (m²):	4.800,00
Área Total Equivalente(m²):	4.800,00

Valor final = Valor unitário x área equivalente
Valor final = R$150 * 4800 = R$ 720.000,00
Valor de mercado do imóvel avaliando: R$ 720.000,00

9 Conclusão
O valor do imóvel avaliado com área construída de 0m² e cuja área total EQUIVALENTE(Acréscimo de Terreno com parâmetros da NBR 12.721) é de 4800m², com base na metodologia descrita e promovendo arredondamentos permitidos pela Norma NBR 14.653 no, vale:

R$720.000,00 (SETECENTOS E VINTE MIL REAIS)

Observações:
Os cálculos e conclusoes deste laudo referem-se ao mês de Junho de 2026;
As características e dimensões do imóvel foram extraídas de levantamentos realizados "in loco" por um Engenheiro Civil;
O valor encontrado refere-se a uma transação à vista.

Juazeiro do Norte, terça-feira, junho 23, 2026

Responsaveis técnicos pela Avaliação, PORTARIA Nº 0039/2025:

Candida Eluiza Ferreira Alves
Engenheira Civil
CREA CE: 379439

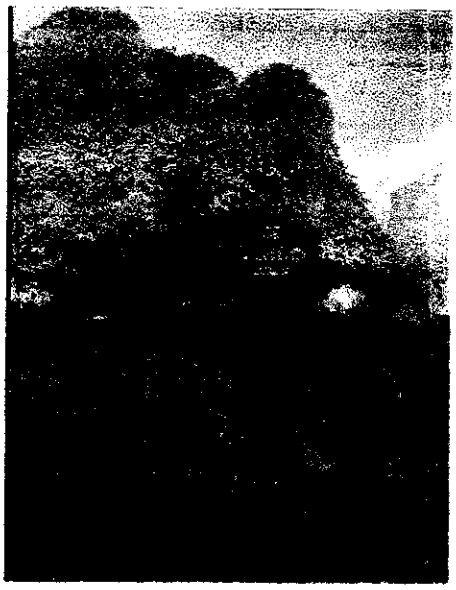
Vanessa Alves de Sousa
Engenheira Civil
CREA CE: 375093

Manoel Belizario de Sousa Neto
Engenheiro Civil
CREA CE: 359983

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Folha nº 301

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DAS AMOSTRAS

Amostra 1



Terreno à venda no bairro Brejo Seco, Juazeiro do Norte - CE

https://www.buskaza.com.br/imoveis/terreno-d0e874a5-5463-4cb0-ac3d-9d1f434fdff2

Amostra 2



Terreno à venda na Av. Maria Leticia Leite Pereira,Campo Alegre- Juazeiro do Norte - CE
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-gonzaga-