



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

TERMO DE ABERTURA

Aos 10 de JULHO de 2025, procedemos à abertura do volume 01 do **Processo Administrativo nº 172/2025, Processo Licitatório nº 172/2025 sob a Modalidade Inexigibilidade nº 115/2025**, constitui objeto da presente inexigibilidade, para LOCAÇÃO PARA ESCOLINHA DE SURF DE MARACÁPE DA SEC. DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, do Município do Ipojuca-PE, declaramos que:

- a. A numeração do presente volume inicia - se na folha 01, sendo está o Termo de Abertura;
- b. Na sequência seguem demais documentos que integram o processo administrativo anteriormente citado.


GIVANILDO MEDEIROS DO NASCIMENTO
Pregoeiro/agente de contratação da CPL



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO E VERDADE

TERMO DE AUTUAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 172/2025

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 172/2025

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE Nº 115/2025

AUTUAÇÃO

Aos 10 dias do mês de julho De dois mil e vinte e cinco, nesta cidade do Ipojuca do Estado de Pernambuco, na sede da Prefeitura Municipal do Ipojuca, O Pregoeiro/AGENTE DE CONTRATAÇÃO e Equipe de Apoio designados pela Portaria nº 004/2025, procede com a AUTUAÇÃO para abertura do Processo Administrativo nº 172/2025, Processo Licitatório nº 172/2025, Modalidade Inexigibilidade Nº 115/2025, que tem por objeto CONTRATAÇÃO DE pessoa física para INEX. LOCAÇÃO PARA ESCOLINHA DE SURF DE MARACÁ/PE DA SEC. DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, do Município do Ipojuca-PE, dotação orçamentária e documentos que se seguem acostado aos autos, com observância ao disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.

Givanildo Medeiros do Nascimento
Agente de Contratação



Prefeitura Municipal do Ipojuca
RUA CEL. JOAO DE SOUZA LEAO, SN - CENTRO - CEP: 55.590-000

Impresso em: 09/07/2025

Capa de Remessa



Ano / Nº Remessa
2025 / 47

De : **210600 - DEPARTAMENTO JURÍDICO - SMAS**

Para : **290000 - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTAO**

Processo/Ano	Vol.	Requerente	Assunto	Despacho
016173 / 2025		DEPARTAMENTO JURÍDICO SMAS	CONTRATO	
Observação Encaminhamento de procedimento de contrato inicial de contratação de locação de imóvel para o funcionamento do Programa Escolinha de Surf - Maracajé				

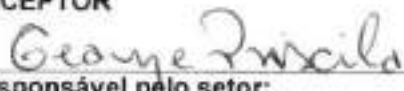
EMISSOR


WALESKA DANIELLA DA SILVA

Data e Hora - Emissão

09/07/2025 10:22:43

RECEPTOR


Responsável pelo setor:
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTAO

Data do Recebimento: 09/07/25

10.34

A

Diretoria de Contratos
para análise e
encaminhamentos

[Signature] 09/04/25



Prozado Geramundo, segue para
análise e encaminhamentos.

[Signature]

10/07/25



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Despacho

09 de Julho de 2025

A secretaria de Planejamento e Gestão

A Sra. Vera Sarmiento

Assunto: Encaminhamento de processo de locação inicial para o funcionamento do Programa Escolinha de Surf - Maracáipe.

Encaminho para conhecimento, análise e demais providências, o procedimento original (pasta física), com a devida documentação referente à contratação de locação de Imóvel em Maracáipe, destinado ao **funcionamento do Programa Escolinha de Surf - Maracáipe**, pelo período de 12 meses.

Agradecemos a atenção e cordialidade.

Estamos à disposição para demais esclarecimentos.

E-mail: juridico.assistenciasocial10@gmail.com


José Adailton dos Santos
Departamento de Assessoria Jurídica


Waleska Daniella da Silva
Estagiária de Direito





SECRETARIA DE
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

COMUNICAÇÃO INTERNA Nº 055

Gabinete da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Destinado: Diretoria do SUAS e Assessoria Jurídica da Secretaria de Desenvolvimento Social.

A Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, **autoriza a formalização inicial de contrato de locação**, conforme demanda apresentada por esta pasta, **para fins de instalação de equipamento público voltado à prestação de serviços socioassistenciais**, em atendimento às necessidades identificadas no município, com a finalidade do funcionamento do **Programa Escolinha de Surf - Maracaípe**

Submeto ao Setor da Diretoria da Secretaria de Desenvolvimento Social elaboração da Justificativa Técnica do Diretor do SUAS.

Solicito ao setor da Assessoria Jurídica da Secretaria de Desenvolvimento Social para elaboração de (TR) Termo de Referência, (ETP) Estudo Técnico Preliminar, (DFD) Documento De Formalização De Demanda e Parecer Jurídico.

REFERENTE A AUTORIZAÇÃO DO NOVO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Ipojuca, 01 de julho de 2025

Helena Patricia Costa Alves

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social



PREFEITURA DE
IPOJUCA
"TRABALHO DE VERDADE"

Justificativa Técnica - DSUAS/SMAS

Justificativa Técnica Para Contratação do Imóvel Para o Funcionamento do **Programa Escolinha de Surf - Maracaípe**.

A DIRETORIA TÉCNICA DO SUAS, representada pelo seu Diretor, Yuri Rafael Mayer Correia, vem, considerando as necessidades apresentadas por esta pasta municipal, justificar a necessidade de contratação do imóvel para o funcionamento do **Programa Escolinha de Surf - Maracaípe**, localizado no município de Ipojuca/PE, conforme os fundamentos expostos a seguir.

Considerando a **urgência e a relevância da locação de imóvel** destinado ao desenvolvimento de atividades voltadas essencialmente e de relevância importante em garantir uma gama de benefícios e oportunidades para as crianças e adolescentes em estado de vulnerabilidade do nosso município e que são acompanhados pelo CRAS, que é diretamente vinculado a esta pasta Municipal.

toma-se imprescindível dispor de espaço físico adequado para o acolhimento da população usuária e para a plena execução dos serviços ofertados.

Torna-se, portanto, necessária a **identificação e futura contratação de imóvel** que atenda aos critérios técnicos exigidos, como boa localização, facilidade de acesso por transporte público, condições adequadas de uso e conservação, e compatibilidade com a natureza dos serviços a serem prestados.

Salienta-se que a escolha do imóvel deverá ser precedida de **análise técnica e vistoria específica**, com emissão de laudo que ateste sua adequação às finalidades pretendidas, observando os princípios da legalidade, eficiência e economicidade.

Diante do exposto, esta Diretoria **Técnica justifica a necessidade de prosseguir com os trâmites para a contratação de imóvel**, visando garantir a estrutura física mínima necessária para a efetiva implantação e continuidade dos serviços socioassistenciais voltados à população.

Por fim, pugna pela autorização da Secretária Municipal do que aqui se busca promover, ao mesmo tempo, encaminhamos cópia deste documento para a Diretoria Financeira, no sentido de que verifique se há disponibilidade orçamentária para tanto.

E ao final, encaminhe a presente demanda para a Assessoria Jurídica para emissão de parecer jurídico opinativo quanto à pretensão aqui exposta.

Ipojuca, 02 de julho de 2025

Yuri Rafael Mayer Correia
Diretor Técnico do SUAS



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA -DFD

Unidade Requisitante:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Responsáveis:

Diretoria Técnica do SUAS

Matrícula:

72.008

E-mail:

Diretoria.smdesipojuca@gmail.com

Telefone:

(81)9.9577-1111

1. OBJETO

1.1. Formalização de contrato inicial de locação de imóvel para funcionamento do Programa Escolinha de Surf - Maracaípe.

1.2. Endereço do imóvel: Rua Projetada, loteamento Baía de Maracaípe, Ipojuca/PE.

1.3. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Motivação da Contratação:

2.1.1. A presente demanda visa atender à necessidade urgente de um espaço adequado para o funcionamento do Programa Escolinha de Surf - Maracaípe.

2.1.2. O Programa Escolinha de Surf - Maracaípe, desempenha um papel fundamental na oferta de serviços que proporciona inúmeros benefícios e oportunidades de desenvolvimento para crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade social atendidos pelo CRAS, e a disponibilidade de um imóvel apropriado é essencial para a qualidade e a continuidade desse serviço.

2.1.3. A escolha do endereço, Rua Projetada, loteamento Baía de Maracaípe, Ipojuca/PE, foi feita por ser uma área de fácil acesso para a população que necessita do Programa Escolinha de Surf - Maracaípe, e por ser uma área central no distrito de Ipojuca.



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE



3. ESPECIFICAÇÃO E QUANTIDADE

3.1. Endereço do imóvel necessário: Rua Projetada, loteamento Baía de Maracaípe, Ipojuca/PE.

3.3. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

4. GRAU DE PRIORIDADE

4.1. A aquisição em tela tem grau de prioridade **ALTA**.

5. DATA PREVISTA PARA O CONTRATO

Aproximadamente 22 de julho de 2025.

6. INDICAÇÃO DOS MEMBROS DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

6.1. YURI RAFAEL MAYER CORREIA, diretor, CPF 091.273.294-61.

6.2. RITA DE CASSIA DE MORAIS MONTEIRO, gerente, CPF 025.788.654-00.

7. INDICAÇÃO DOS FISCAIS DO CONTRATO

Nome: JOSÉ ADAILTON DOS SANTOS
CPF: 086.128.754-12
Matrícula: 73615

8. CONCLUSÃO DO DFD

8.1. Diante do exposto, submeto-lhe o presente documento para apreciação e autorização, e posterior encaminhamentos, vindo a aprová-lo queira encaminhá-lo para autoridade competente.



INSTITUTO DO
IPOJUCA
CERCA DO VERDADE



9. LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA APLICÁVEL

Lei nº 14.133/2021

Ipojuca, 03 de julho de 2025.


YURI RAFAEL MAYER CORREIA, CPF 091.273.294-61

Autorizo, em ____/____/____


Secretária: HELENA PATRÍCIA COSTA ALVES



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERBAVE

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente documento é a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os estudos necessários para a contratação da solução que atenderá à necessidade descrita abaixo. Este documento constitui a base para o Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

1.2. O objetivo principal é analisar de forma mais profunda a necessidade de identificar no mercado a solução mais adequada para supri-la, consoante as normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública. O propósito deste Estudo Técnico Preliminar é identificar e examinar os cenários para o atendimento da demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, além de demonstrar a viabilidade técnica e financeira das soluções encontradas, fornecendo as informações necessárias para apoiar a tomada de decisão e o progresso do processo de contratação correspondente.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. O presente estudo se refere à análise da viabilidade da contratação de locação de um novo imóvel para o funcionamento do Programa Escolinha de Surf em Maracaípe, no município de Ipojuca.

2.2. O presente Estudo Técnico Preliminar visa atender à necessidade existente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social do Ipojuca, haja vista que o imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pelo Programa Escolinha de Surf, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim que se pretende, tanto pela localização geográfica, o que motivou a sua escolha, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social do Ipojuca, conforme documento em anexo.

3. DO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

3.1. O município de Ipojuca não concluiu seu Plano Anual de Contratação conforme prevê a Lei 14.133/2021, porém há previsão na Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2024 sobre a contratação pretendida e previsão no PPA.

3.2 - As despesas em decorrência do objeto deste ETP correrão por conta das seguintes dotações orçamentárias:

Unidade gestora: 20.02 – Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS; **Unidade Executora:** 20 Secretaria Municipal de Assistência Social; **Natureza da Despesa:** 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física; **Ficha:** 20; **Classificação**





ADMINISTRAÇÃO DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

Funcional: 08.122.2005-2.363; **Fonte:** 101 – 1.500.0000 Recursos não Vinculados de Impostos.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Antes da assinatura do contrato de locação foi realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

Subcontratação

4.2 É vedada a sublocação imóvel.

4.3. Não será permitida a subcontratação de qualquer parcela do objeto da presente contratação, uma vez que a execução do serviço pretendido na contratação pode ser prestada em sua integralidade por qualquer locador, sem que se demande especialização, concentração de mercado ou racionalização de atividades que inviabilizam tal execução. Ademais, neste caso, a subcontratação não se mostra vantajosa técnica e economicamente para a Administração Pública.

Garantia da contratação

4.3. Pretendendo a administração encontrar um imóvel, do qual intenciona obter a posse para atender a problemática que deve ser sanada pela solução apontada neste estudo, entende-se por dispensável a garantia contratual prevista no art. 96 da Lei Federal nº 14.133 de 2021, tendo em vista que a posse do imóvel, por si só, constituirá na realização do objeto

PRAZO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

4.4. Após a autorização da contratação, o fornecedor será convocado para assinatura do termo de contrato no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação, sob pena de decair o direito à contratação.

4.5. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração.

5. DA ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA

5.1 - O imóvel deve atender aos seguintes requisitos de instalação e localização indispensáveis à prestação do serviço público, que deve comportar 15 servidores, para instalação do Programa Escolinha de Surf em Maracaípe, IPOJUCA/PE.

- Localização: Rua Projetada, loteamento Baía de Maracaípe, IPOJUCA/PE.
- Características físicas: o imóvel será delimitado pela frente com a Rua Projetada, medindo 16,40m, fundos com área de terceiros, medindo 16,40m, Lado direito com área de

[Handwritten signature]



PREFEITURA DO
IPOJUCA
MARALHO DE VERDADE

terceiros, medindo 22,07m e Lado Esquerdo com áreas de terceiros, medindo 22,07 m perfazendo uma área total do terreno de 316,95m² e área construída de 316,27m².

- Finalidade: funcionamento do Programa Escolinha de Surf - Maracaípe, no município de Ipojuca.
- Dispor de boas condições de rede lógica, incluindo cabeamento e oferta de pontos de voz e de dados;
- Dispor de boas condições e infraestrutura de instalações de condicionadores de ar para instalação e funcionamento.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a inexistência de imóveis próprios que atendessem às especificações necessárias para a finalidade pretendida, restando como solução mais adequada a locação de imóvel na forma da Lei nº 14.133/2021.

Considerando a escassez de imóveis com documentação regular para locação no município de Ipojuca.

Considerando a localização dos imóveis disponíveis, após a realização de vistoria técnica pela Secretaria.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento identificou um imóvel urbano situado na Rua Projetada, loteamento Baía de Maracaípe, Ipojuca/PE.

Será realizado o Aviso de Interesse de Contratação a ser publicado no Diário Oficial.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. As quantidades informadas neste Estudo Técnico Preliminar encontram-se fundamentadas na necessidade de comportar o órgão Escolinha de Surf - Maracaípe, da Administração Pública Municipal, que conta com 15 colaboradores.

7.2. A locação do imóvel será por um **período de 12 (doze) meses**.

7.3. O IPTU do imóvel locado será isento, enquanto durar a locação, na forma da Lei Municipal nº 2016 de 15 de outubro de 2021

8. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A análise comparativa de soluções visa elencar as alternativas de atendimento à demanda considerando, além do aspecto econômico, os aspectos qualitativos em termos de benefícios para o alcance dos objetivos da contratação.



8.2. Diante da necessidade da administração pública em dispor de um imóvel adequado para o cumprimento de suas atividades, realizou-se pesquisa acerca da existência de imóveis próprios pertencentes à Prefeitura Municipal de Ipojuca que pudessem atender à demanda.

8.3. Constatou-se a inexistência de imóveis próprios que atendessem às especificações necessárias para a finalidade pretendida, restando como solução mais adequada a locação de imóvel na forma da Lei nº 14.133/2021.

8.4. Dentre as opções disponíveis para o atendimento da necessidade da administração, identificamos a Contratação da locação do imóvel por inexigibilidade de licitação, fundamentada na Lei nº 14.133/2021:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivo;"

8.5. A inviabilidade de competição decorre da singularidade do imóvel, que atende de forma específica às necessidades da administração pública, aliada à inexistência de outros imóveis próprios disponíveis para o atendimento da demanda. Dessa forma, torna-se justificada a contratação por inexigibilidade de licitação, considerando que não há critério justo que propicie a competição, estando a solução pautada na economicidade e no interesse público.

9. DA JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO PARCELAMENTO

9.1. A locação de imóvel caracteriza-se pela sua natureza indivisível, uma vez que sua utilização integral é essencial para a continuidade das atividades administrativas. Nos termos da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do contrato de locação não se aplica, pois comprometeria a funcionalidade do imóvel e a eficiência da gestão pública. O fracionamento da despesa com o objetivo de evitar procedimento licitatório é vedado, garantindo que a contratação ocorra de maneira íntegra e alinhada ao princípio da economicidade. Dessa forma, a contratação integral da locação assegura previsibilidade orçamentária, segurança jurídica e a continuidade dos serviços públicos sem prejuízos operacionais.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Como resultado da locação do imóvel, pretende-se instalar o Programa Escolinha de Surf neste município, visando garantir uma melhor prestação de serviços aos cidadãos Ipojucanos. A escolha do imóvel leva em consideração sua localização estratégica e adequação às necessidades do órgão, proporcionando um atendimento mais acessível,



eficiente e estruturado à população. Dessa forma, a instalação do órgão contribuirá para a otimização dos serviços públicos, promovendo maior comodidade e qualidade no atendimento aos munícipes

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

11.1. Dentre as providências prévias adotadas para viabilizar a locação, foi realizado o Termo de Vistoria e solicitada a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel. Além disso, para que o espaço atenda plenamente às necessidades do órgão, será necessária a execução de uma pequena reforma para adequação do ambiente, incluindo a instalação de pontos de redes, adaptação da rede elétrica e instalação de aparelhos de ar condicionado, garantindo assim um funcionamento adequado e eficiente das atividades a serem desempenhadas no local.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

12.1. A Prefeitura Municipal de Ipojuca já possui contratos vigentes para a locação de aparelhos de ar condicionado, bem como para a prestação de serviços de TI, que incluem a instalação de pontos de rede.

12.2. Além disso, a Secretaria de Infraestrutura dispõe de contratos para fornecimento de insumos destinados a pequenos reparos, bem como para a disponibilização de mão de obra especializada para execução dessas adequações.

12.3. Contudo, para a plena instalação do órgão no imóvel locado, será necessária a aquisição de mobiliário adequado, o que será realizado por meio de processo licitatório, garantindo a conformidade com os princípios da economicidade e eficiência na gestão pública.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A locação do imóvel não gera impactos ambientais, uma vez que não envolve intervenções estruturais significativas, desmatamento ou qualquer atividade que possa comprometer o equilíbrio ecológico da região. Além disso, a adequação do espaço será realizada de maneira sustentável, respeitando as normas ambientais vigentes, com a utilização de equipamentos eficientes e práticas que minimizem o consumo de recursos naturais. Dessa forma, a contratação reforça o compromisso da administração pública com a sustentabilidade e a preservação ambiental.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

14.1. Após analisar-se aqui a descrição da necessidade, dos requisitos técnicos inerentes à demanda e à contratação, a análise da solução disponível no mercado para atendimento à demanda, e suas perspectivas positivas e negativas, depreende-se que a solução mais acessível e viável de ser operacionalizada para a contratação seja a locação do imóvel urbano que fica localizado na Rua Projetada, loteamento Baía de Maracaípe, IPOJUCA/PE, que seja realizado por meio de inexigibilidade de licitação, sob termo de



PREFEITURA DE
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

contrato.

14.2. A prestação de serviços deverá cumprir fielmente o que foi descrito em sua proposta, quando esta for aceita, bem como assumir todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do instrumento contratual.

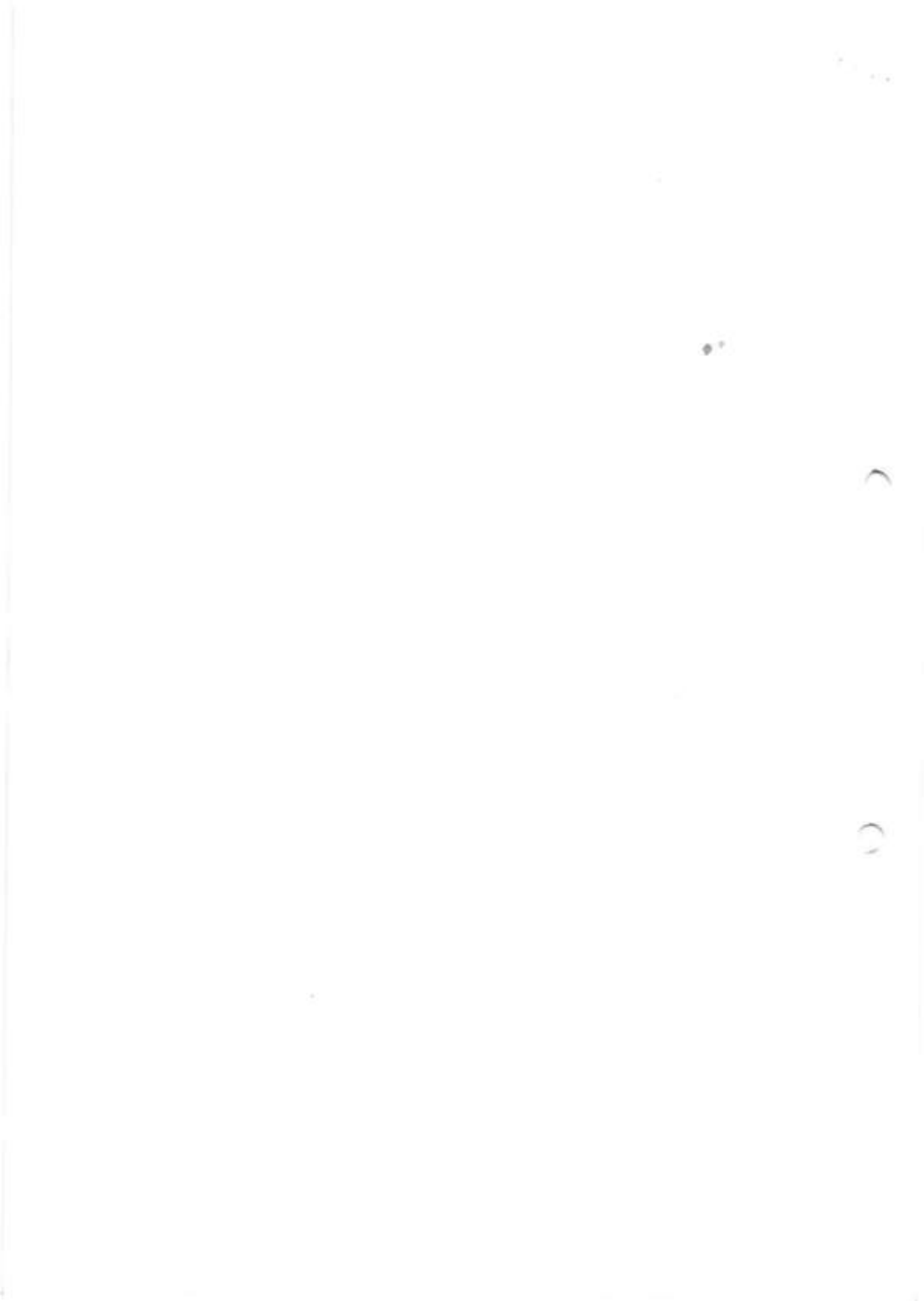
14.3. A escolha da modalidade Inexigibilidade de Licitação para haver a contratação é de integral responsabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social do Ipojuca, que apresenta documentos comprobatórios e documentos de responsabilidade assinados.

15. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO:


Yuri Rafael Mayer Correia
Cargo: Diretor

Ipojuca, 07 de julho de 2025.





PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente processo administrativo será processado mediante inexigibilidade de licitação, com o objetivo a locação de imóvel, situado na Rua Projetada, loteamento Baía de Maracaípe, Ipojuca/PE, para o funcionamento do Programa Escolinha de Surf - Maracaípe, vinculado a Secretaria Municipal de Assistência Social.

1.2. Lei 14.133/21 estabelece em seu art. 74, que é inexigível Licitação sempre que houver inviabilidade de competição. Chega-se a esta conclusão, levando-se em conta que a arte não segue métodos e não é objetiva, não podendo comparar uma prática/atuação neste segmento com outra.

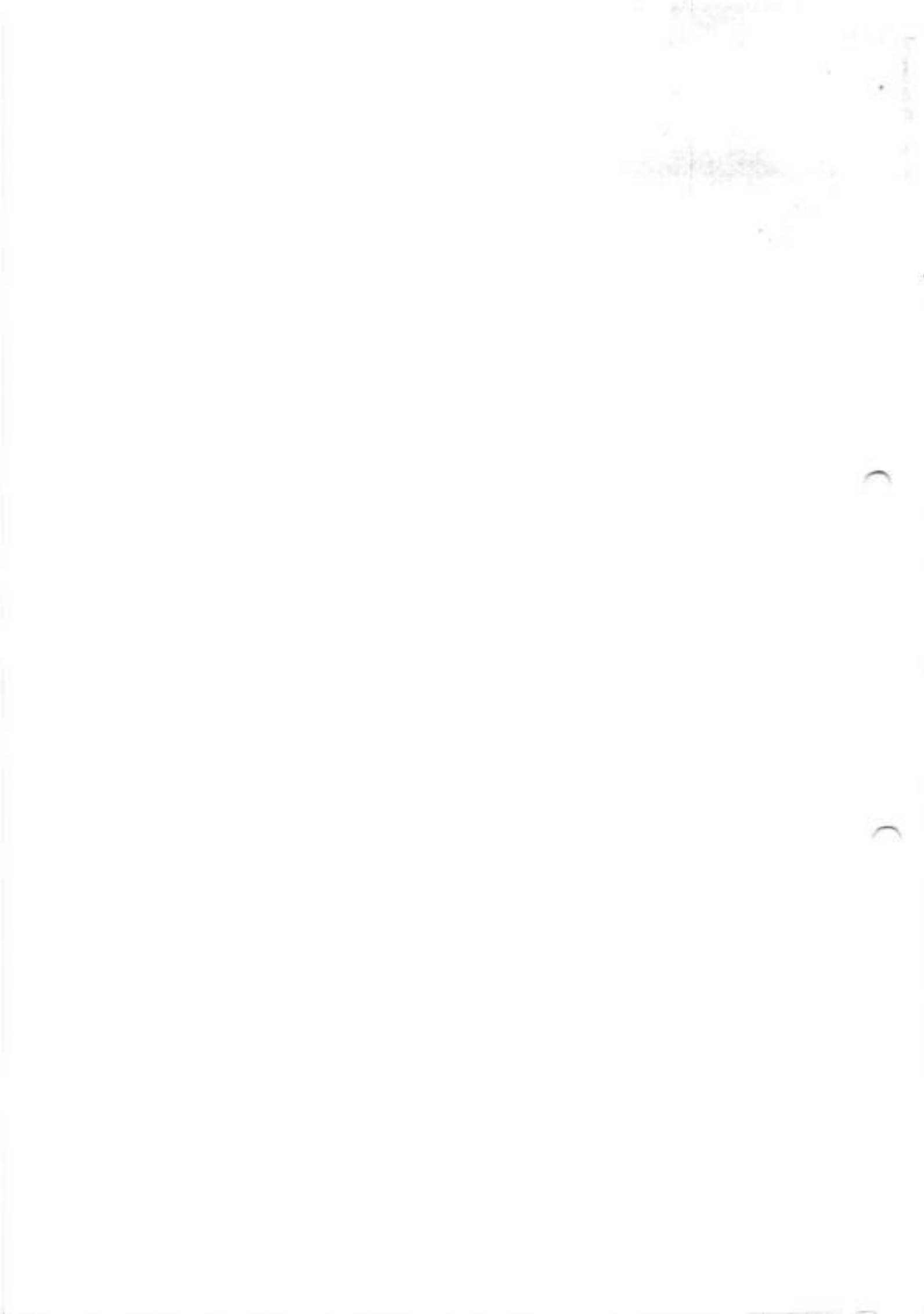
1.3. O imóvel situado na Rua Projetada, loteamento Baía de Maracaípe,, Ipojuca/PE, terá o funcionamento para o **Programa Escolinha de Surf - Maracaípe**, no município de IPOJUCA-PE.

1.4. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados a partir da data de sua assinatura, prorrogável por até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº14.133, de 2021.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A contratação de um equipamento para o Escolinha de Surf - Maracaípe desempenha um papel fundamental na inclusão social ao favorecer o desenvolvimento físico, emocional e social de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade acompanhados pelo CRAS, por meio da prática esportiva no município de Ipojuca/PE.

2.2. A escolha do imóvel será realizada após a execução do Laudo de Avaliação, emitido pela Secretaria de Meio Ambiente e Controle Urbano deste Município, necessário se faz a locação aqui pretendida e termo de vistoria.





2.3. Será publicado o Aviso da intenção de contratar, no Diário Oficial, indicando os requisitos de instalação e localização do imóvel necessário para o atendimento da necessidade administrativa.

2.4. Ademais, conforme declarado pela Secretaria de Administração Municipal, não possuímos no Cadastro Imobiliário do Estado imóvel disponível com as características solicitadas.

2.5. Assim, tendo em vista a continuidade do serviço já prestado, não havendo outro imóvel que possa abrigar de forma adequada e satisfatória o que se pretende, e estando o imóvel adequado ao seu funcionamento, com valor compatível com o de mercado.

2.6. Diante do exposto e em conformidade com o item 2.5 e seus subitens, justificativas que demonstram a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração presentes do Estudo Técnico Preliminar, estão obedecidos os requisitos para a efetivação da locação do imóvel por inexigibilidade.

3. DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A descrição da solução como um todo se encontra detalhada da em item específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo a este instrumento, na forma do artigo 18º, §1º, VII, da Lei n.º 14.133/2021.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Subcontratação

4.2. É vedada a sublocação imóvel.

4.2.1. Não será permitida a subcontratação de qualquer parcela do objeto da presente contratação, uma vez que a execução do serviço pretendido na contratação pode ser prestada em sua integralidade por qualquer locador, sem que se demande especialização, concentração de mercado ou racionalização de atividades que inviabilizam tal execução. Ademais, neste caso, a subcontratação não se mostra vantajosa técnica e economicamente para a Administração Pública.



4.3. Garantia da contratação

4.3.1. Pretendendo a administração encontrar um imóvel, do qual intenciona obter a posse para atender a problemática que deve ser sanada pela solução apontada neste estudo, entende-se por dispensável a garantia contratual prevista no art. 96 da Lei Federal nº 14.133 de 2021, tendo em vista que a posse do imóvel, por si só, constituirá na realização do objeto

4.3.2 Prazo para assinatura do Contrato

4.5.1. Após a autorização da inexigibilidade, o fornecedor será convocado para assinatura do termo de contrato no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação, sob pena de decair o direito à contratação.

4.6.2. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração.

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O modelo de locação adotado será o tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

5.2. O serviço será prestado no seguinte local: imóvel localizado na Rua Projetada, loteamento Baía de Maracáipe, Ipojuca/PE.

5.3. O início da execução contratual dar-se-á no prazo máximo de 3 (três) dias, contados a partir da assinatura do contrato.

5.4. O recebimento do imóvel estará rigorosamente condicionado à verificação do atendimento das condições especificadas neste Termo de Referência e vistoria, sob pena de serem aplicadas às sanções estabelecidas neste Termo de Referência.



5.5. O objeto será contratado por meio do regime de execução empreitada por preço global.

6. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A gestão do(s) Contrato(s) será feita por servidor designado, através de Portaria específica, nos termos do art. 8º, § 3º da Lei nº 14.133/2021 9.

6.2. A fiscalização do(s) Contrato(s) será feita por servidores designados, através de Portaria específica, nos termos do art. 8º, § 3º da Lei nº 14.133/2021.

6.3. Fiscalização Técnica

6.3.1. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

6.3.2. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

6.3.3. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

6.3.4. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

6.3.5. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

6.3.6. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

6.4. Fiscalização Administrativa



IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

6.4.1. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.4.2. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

6.5. Gestor do Contrato.

6.5.1. O gestor do contrato coordena a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.5.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.5.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.5.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

6.5.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

4



6.5.6. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

6.5.7. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

6.5.8. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.5.9. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.5.10. As comunicações entre a contratante e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.5.11. A Contratante poderá convocar representante da contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5.12. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a o Contratante poderá convocar o representante da contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.7. Das penalidades:

6.7.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;



- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

6.7.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- i) Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
- ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)
- iv) Multa:

(1) moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

6.7.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º).

6.7.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

6.7.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157)

4



PROFESSORIA DE
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

6.7.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

6.7.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

6.7.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

6.7.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

6.7.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competentes definidos na referida Lei (art. 159)

6.7.8. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos no Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160).

6.7.9. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às



PREFEITURA DE
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161)

6.7.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

6.8. Das condições de rescisão contratual

6.8.1. O contrato se extingue quando:

- I. Por mútuo acordo entre as partes;
- II. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- III. No interesse do serviço público;
- IV. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;
- V. Por inadimplemento contratual.

6.8.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

6.8.3. Caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

6.8.4. A extinção do contrato por razões de interesse público ou em decorrência de caso fortuito ou força maior, desde que ausente culpa do LOCADOR, ensejará o ressarcimento dos prejuízos por este regularmente comprovados.

6.8.5. A extinção antecipada do contrato pelo LOCATÁRIO, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.



6.8.6. Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

6.8.7. Caso o imóvel seja alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 31, último dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência.

7.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

7.3. Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

7.4. Em situações em que surgirem dúvidas ou discordâncias sobre a execução do objeto, seja quanto à dimensão, qualidade ou quantidade, a Administração irá solicitar à LOCADORA a emissão de Nota Fiscal referente à parcela incontroversa para fins de liquidação e pagamento, conforme preconiza o art. 143 da Lei n.º 14.133/2021.

7.5. A fiscalização não atestar o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

7.6. A contagem do prazo previsto no item 9.1 será adiado até que a LOCADORA regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à liquidação da despesa, incluindo erros na emissão da nota fiscal ou fatura, sem ônus à LOCATÁRIA.

7.7. A LOCADORA deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, a documentação relacionada no art. 68 da Lei n.º 14.133/2021 e demais



documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.

7.8. No caso de atraso pela LOCATÁRIA, os valores devidos à LOCADORA serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de correção monetária.

7.9. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela LOCADORA.

7.10. A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

8. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. A locação do imóvel terá um custo mensal estimado em **R\$ 13.950,00 (treze mil, novecentos e cinquenta reais)**

8.2. O IPTU do imóvel locado será isento, enquanto durar a locação, na forma da Lei Municipal nº 2016 de 15 de outubro de 2021.

8.3. O valor do aluguel será reajustado em periodicidade anual contada a partir da data de assinatura deste contrato utilizando-se, para tanto, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, fornecido pelo IBGE.

8.4. O LOCADOR deverá pleitear o reajuste de preços durante a vigência do CONTRATO, mediante requerimento formal, e antes de eventual prorrogação, sob pena de, não o fazendo tempestivamente, ocorrer a preclusão do seu direito ao reajuste.

8.5. O direito ao reajustamento poderá ser objeto de renúncia expressa, parcial ou integral, bem como de negociação entre as partes, com vistas a garantir a vantagem da manutenção do ajuste para o interesse público.

8.6. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.



8.7. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, a anualidade será contada a partir da data do fato gerador que deu ensejo ao último reajuste concedido ou objeto de renúncia.

8.8. Será assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do **CONTRATO** em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizam a execução do **CONTRATO** tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no **CONTRATO**.

9. DA OBRIGAÇÃO DAS PARTES E BENFEITORIAS

9.1. Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCADORA:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- e) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;
- f) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deterioração anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- g) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício;
- h) Fornecer, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- i) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA.

9.2. Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCADORA:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;



PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

- b) Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- d) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- e) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- f) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás (se houver), água e esgoto;
- g) Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- h) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração.

9.2.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

9.3. Das benfeitorias e conservação

9.3.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, ainda que sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

9.3.2. As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no item anterior, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizadas pelo LOCADOR e permitem o exercício do direito de retenção.



9.3.3. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

9.3.4. As benfeitorias voluntárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo LOCADOR, hipótese em que caberá indenização.

9.3.5. Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.3.6. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

9.3.7. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às suas expensas.

10. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas correrão à conta do Orçamento Geral:

Unidade Gestora: 20. - Secretaria Municipal de Assistência Social

Unidade Executora: 20.02 - Fundo Municipal de Assistência Social

Funcional: 08.122.2005-2.363

Natureza da Despesa: 3.3.90.36 -Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

Fonte: 101

11. DO PREÇO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

11.1. O valor estimado referente ao laudo da contratação do imóvel situado na Rua Projetada, loteamento Baía de Maracaípe, IPOJUCA-PE, será de **R\$ 13.950,00 (treze mil, novecentos e cinquenta reais)**

11.2. Será publicado o Aviso de Intenção de Contratar no Diário Oficial do Município de Ipojuca/PE, o qual solicitará que os interessados deverão apresentar



PROJETURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

os seguintes documentos, a serem enviados no prazo de 3 (três) dias úteis, a contar da publicação, para o e-mail Contratos@ipojuca.pe.gov.br:

a) Proposta comercial, contendo o valor do aluguel mensal, vigência do contrato e eventuais encargos adicionais;

b) Documentos de habilitação, regularidade jurídica, fiscal, trabalhista.

11.4. Documentos de habilitação e regularidade

11.4.1. Os documentos abaixo também deverão acompanhar a proposta:

I – quando se tratar de pessoa física:

- a) cópia da cédula de identidade e do CPF;
- b) cópia do comprovante de residência.

II – quando se tratar de pessoa jurídica:

- a) registro comercial, no caso de locador empresa individual;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;
- c) inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;
- d) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual e Municipal da localidade onde está situado o imóvel;
- e) certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- f) prova da regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;
- g) prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas – CNDT.

11.5. Disposições complementares

11.5.1. A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da entrega da mesma.

11.5.2. A Secretaria demandante procederá com a avaliação do imóvel escolhido, emitindo Termo de Vistoria de novos imóveis que venham ser



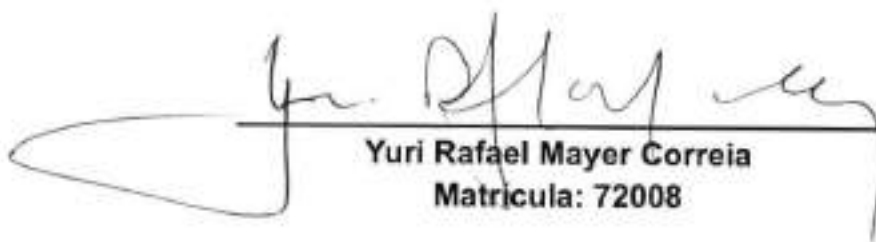
PRESIDENTE DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

apresentados, em caso de aprovação solicitará a emissão ao final de Laudo de Avaliação do imóvel pela Secretaria de Meio Ambiente e Controle Urbano, que deve atestar o valor de mercado, e envio dos documentos para o Agente de Contratação para apensar aos autos do processo, que emitirá a certidão de transcurso do prazo;

11.5.6. Após a conclusão do Laudo de Avaliação, o proprietário do imóvel escolhido será convocado para a assinatura do contrato.

11.5.7. O Chamamento Público não implica obrigatoriedade de contratação.

Ipojuca, 04 de julho de 2025.



Yuri Rafael Mayer Correia
Matricula: 72008

AUTORIZO:



Helena Patrícia Costa Alves
Secretária Municipal de Assistência Social



Ministério da Fazenda
Secretaria da Receita Federal do Brasil

Comprovante de Situação Cadastral no CPF

Nº do CPF: **066.471.874-48**

Nome: **MARIA DANIELA RAMOS SILVA**

Data de Nascimento: **15/08/1986**

Situação Cadastral: **REGULAR**

Data da Inscrição: **31/03/2004**

Digito Verificador: **00**

Comprovante emitido às: **10:02:29** do dia **08/07/2025** (hora e data de Brasília).
Código de controle do comprovante: **2BCC.1548.FB80.9BAD**



Este documento não substitui o "Comprovante de Inscrição no CPF".

(Modelo aprovado pela IN/RFB nº 1.548, de 13/02/2015.)



NOME DO CLIENTE
MARIA DANIELA RAMOS SILVA
CPF: 066.411.111-11
ENDEREÇO:
RUA MANOEL BRAZ OLIVEIRA 141 - B
N 3A DO CRUZEIRO SENHORA DO O
55090-005 POJUCA PE

CODIGO DE INSTALACAO
6469898

CODIGO DO CLIENTE
7026251782



NOTA FISCAL Nº 355450072 - SÉRIE 900 / DATA DE EMISSÃO 26/11/2024
Consulte pela Chave de Acesso em:
<https://nfeportal.azure.gov.br/validacao>
Chave de acesso:
2624 1110 8359 3290 6108 5660 0335 4500 7228 8375 5017
Protocolo de autossuporte: 356240001547957 - 26/11/2024 09:11:04



RECEBIMOS
11/2024

TOTAL A PAGAR R\$
141,93

VENCIMENTO
03/12/2024

CLASSIFICAÇÃO: B1 RESIDENCIAL - RESIDENCIAL

TIPO DE FORNECIMENTO: Conv. Monofásica - Monofásico

Cadastre-se e receba a sua fatura por e-mail, utilizando o QR code no verso da fatura.

DADOS DE LEITURAS		LEITURA ANTERIOR 25/10/2024		LEITURA ATUAL 26/11/2024		Nº DE DIAS 32		PRÓXIMA LEITURA 27/12/2024					
TIPO DA FATURA	UNID.	QUANT.	PREÇO UNIT. COM TRIB (R\$)	VALOR (R\$)	R\$ COPROPR.	BASE CALC. ICMS(R\$)	ALÍQUOTA ICMS(%)	ICMS (R\$)	TARIFA UNIT(R\$)	PREÇO UNIT. COM TRIB (R\$)	BASE DE CÁLCULO (R\$)	ALÍQUOTA (%)	VALOR
Consumo-TUSD	kWh	125,00	0,54825047	68,53	2,80	68,53	20,00	13,71	8,41000000	R\$	102,18	8,50	
Consumo-TE	kWh	125,00	0,44339954	55,42	2,30	55,42	20,00	11,09	8,33000000	COFINS	102,18	4,30	
Acresc. Band. AMARELA				2,53	0,00	2,53	20,00	0,51		ICMS	128,54	20,00	
Acresc. BILVERVELHA-P2				2,44	0,00	2,44	20,00	0,50					
Taxa. Pub. Municipal				0,52									
ICMS-CDE NF322785668				1,04									
ICMS-CDE NF322785668				2,40									
ICMS-CDE NF322785668				0,95									
ICMS-CDE NF322785668				0,39									
TOTAL				141,93									

CONSUMO / kWh

CONSUMO FATURADO

125

100

120

105

110

115

108

112

106

114

109

111

107

113

110

104

116

102

118

101

119

103

121

100

122

101

123

102

124

103

125

104

MESES	GRANDEZAS	POSTOS HORARIOS	LEITURA ANTERIOR	LEITURA ATUAL	CONS. MEDIADOR	CONSUMO kWh
01/10/2024	Energia Atua	Ones	15.201,00	15.326,00	1.000,00	125,00

RESERVADO AO FISCO
Cobrança ICMS sobre subvenção CDE, conforme Decreto Estadual 38.409/13

Ao emitir esta fatura, você não possui débitos para esse código de cliente. Parabéns por manter suas contas em dia! Conte sempre com a gente. Esta comunicação não contempla débitos em discussão judicial. A compensação do pagamento ocorrerá em 30 (trinta) dias, após data do pagamento.

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Na data da leitura a bandeira em vigor é a Amarela. Mais informações: em www.aneel.gov.br. A fatura pode ser emitida com base na leitura informada pelo cliente.

11/2024

CODIGO DO CLIENTE **7026251782**

VENCIMENTO **03/12/2024**

TOTAL A PAGAR R\$

141,93

PARA CADASTRAR SUA CONTA EM DÉBITO AUTOMÁTICO, UTILIZE O CÓDIGO DO CLIENTE.

ITAU

4410100001 00010 00000 000000000000 1 000000000000

PROFESSOR (CPF/CNPJ) ENDEREÇO

MARIA DANIELA RAMOS SILVA 066.411.111-11

RUA MANOEL BRAZ OLIVEIRA 141 - B N 3A DO CRUZEIRO SENHORA DO O 55090-005 POJUCA PE

NOME NÚMERO

0000000000

Nº DO DOCUMENTO

81240578

CODIGO DO CLIENTE

7026251782

DATA DE VENCIMENTO

03/12/2024

VALOR DO DOCUMENTO

141,93

ENDEREÇO

COMPANHIA ENERGÉTICA DE PERNAMBUCO CNPJ 10.835.932/0001-08

AV. JOÃO DE BARROS, 111, BOA VISTA, RECIFE, PERNAMBUCO CEP 50050-902

INSCRIÇÃO CADASTRAL 0005943-93

PAGAR EM QUALQUER NOME BANCÁRIO

PAGUE COM PIX





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

SISTEMA DOFFICI CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

IDENTIDADE PROFISSIONAL

MARIA DANIELA RAMOS SILVA
Corretora de Imóveis

CRECI-PE 16833



[Assinatura]
Assinatura do Portador

VALIDO EXCLUSIVAMENTE COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 8.208/75)



**Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 7ª Região-PE**

Filiação: JOSE SEVERINO RAMOS FILHO
MARIA ROZINALVA SOUZA DOS SANTOS



Naturalidade:
CABO DE SANTO AGOSTINHO-PE
RG
6287712/8DS/PE

Data de nascimento:
15/08/1986
CPF
066.471.874-48
Data inscrição CRECI:
12/08/2022
Data de Expedição:
26/04/2023

Formação Específica
Lei nº 6.530/1978

FRANCISCO MONTEIRO DA SILVA FILHO NEWTON DE ALBUQUERQUE FRANCO
Presidente do CRECI 7ª Região/PE Diretor Secretário do CRECI

2ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA
CAMINHO DE PORTO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

CNPJ nº 35.689.684/0001-65

NIRE nº 26202528172



ANGÉLICA ODILENE DA SILVA, brasileira, nascida em 31/05/1977, casada em comunhão parcial de bens, empresária, portadora do CPF nº 022.785.594-94, e da carteira de identidade nº 5.361.085 SDS - PE, residente e domiciliada à Rua da Esperança, nº 226, Porto de Galinhas, Ipojuca - PE, CEP: 55.590-000;

MARIA DANIELA RAMOS SILVA, brasileira, nascida em 15/08/1986, casada em comunhão parcial de bens, empresária, portadora do CPF nº 066.471.874-48, e da carteira de identidade nº 6.287.712-SDS - PE, residente e domiciliada à Rua Manoel Braz Oliveira, nº 141-B, Nossa Senhora do Ó, Ipojuca - PE, CEP: 55.590-000.

Sócias da Sociedade Limitada de nome empresarial **CAMINHO DE PORTO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado nesta Junta Comercial do Estado de Pernambuco, sob NIRE nº 26202528172, com sede à Rua 9, nº 38, Loteamento Canoas, Nossa Senhora de Ó, Canoas, Ipojuca - PE, CEP: 55.590-000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 35.689.684/0001-65, deliberam de pleno e comum acordo ajustarem a presente alteração contratual, nos termos da Lei nº 10.406/ 2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA ALTERAÇÃO DO OBJETO SOCIAL

As sócias, resolvem por alterar, neste ato, o objeto social da sociedade, que passa a exercer as seguintes:

- 1) Aluguel de imóveis próprios (CNAE 6810202);
- 2) Hotéis (CNAE 5510801);
- 3) Holdings de instituições não-financeiras (CNAE 6462000);
- 4) Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 6810201);
- 5) Gestão e administração da propriedade imobiliária (CNAE 6822600); e
- 6) Serviços de reservas e outros serviços de turismo não especificados anteriormente (CNAE 7990200).

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONSOLIDAÇÃO

Consolida-se o contrato social de acordo com as seguintes cláusulas:

29/12/2022



Certifico o Registro em 29/12/2022

Arquivamento 20228082447 de 29/12/2022 Protocolo 228082447 de 22/12/2022 NIRE 26202528172

Nome da empresa CAMINHO DE PORTO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 237114862589805

IMP. CAL
nº 37
Bc



ASSINADO DIGITALMENTE POR: 0087670431-ANILISA MEDEIROS DE SOUZA QUARESMA DE FARIAS

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL

ANGÉLICA ODILENE DA SILVA, brasileira, nascida em 31/05/1977, casada em comunhão parcial de bens, empresária, portadora do CPF nº 022.785.594-94, e da carteira de identidade nº 5.361.085 SDS - PE, residente e domiciliada à Rua da Esperança, nº 226, Porto de Galinhas, Ipojuca - PE, CEP: 55.590-000;

MARIA DANIELA RAMOS SILVA, brasileira, nascida em 15/08/1986, casada em comunhão parcial de bens, empresária, portadora do CPF nº 066.471.874-48, e da carteira de identidade nº 6.287.712 SDS - PE, residente e domiciliada à Rua Manoel Bráz Oliveira, nº 141-B, Nossa Senhora do Ó, Ipojuca - PE, CEP: 55.590-000.

Sócias da Sociedade Limitada de nome empresarial **CAMINHO DE PORTO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado nesta Junta Comercial do Estado de Pernambuco, sob NIRE nº 26202528172, com sede à Rua 9, nº 38, Loteamento Canoas, Nossa Senhora de Ó, Canoas, Ipojuca - PE, CEP: 55.590-000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 35.689.684/0001-65, deliberam de pleno e comum acordo em consolidar a sociedade, nos termos da Lei nº 10.406/ 2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

DO ENQUADRAMENTO

CLÁUSULA PRIMEIRA - Declara, sob as penas da lei, que se enquadra na condição de **EMPRESA DE PEQUENO PORTE - EPP**, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14/12/2006.

DO NOME EMPRESARIAL, DA SEDE E DAS FILIAIS

CLÁUSULA SEGUNDA - A sociedade gira sob o nome empresarial **CAMINHO DE PORTO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**

CLÁUSULA TERCEIRA - A sociedade tem sede à Rua 9, nº 38, Loteamento Canoas, Nossa Senhora de Ó, Canoas, Ipojuca - PE, CEP: 55.590-000.

CLÁUSULA QUARTA - A sociedade poderá, a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual, desde que aprovado pelos votos correspondentes dos sócios, no mínimo, a três quartos do capital social, nos termos do art. 1.076 da Lei nº 10.406/2002.

DO OBJETO SOCIAL E DA DURAÇÃO

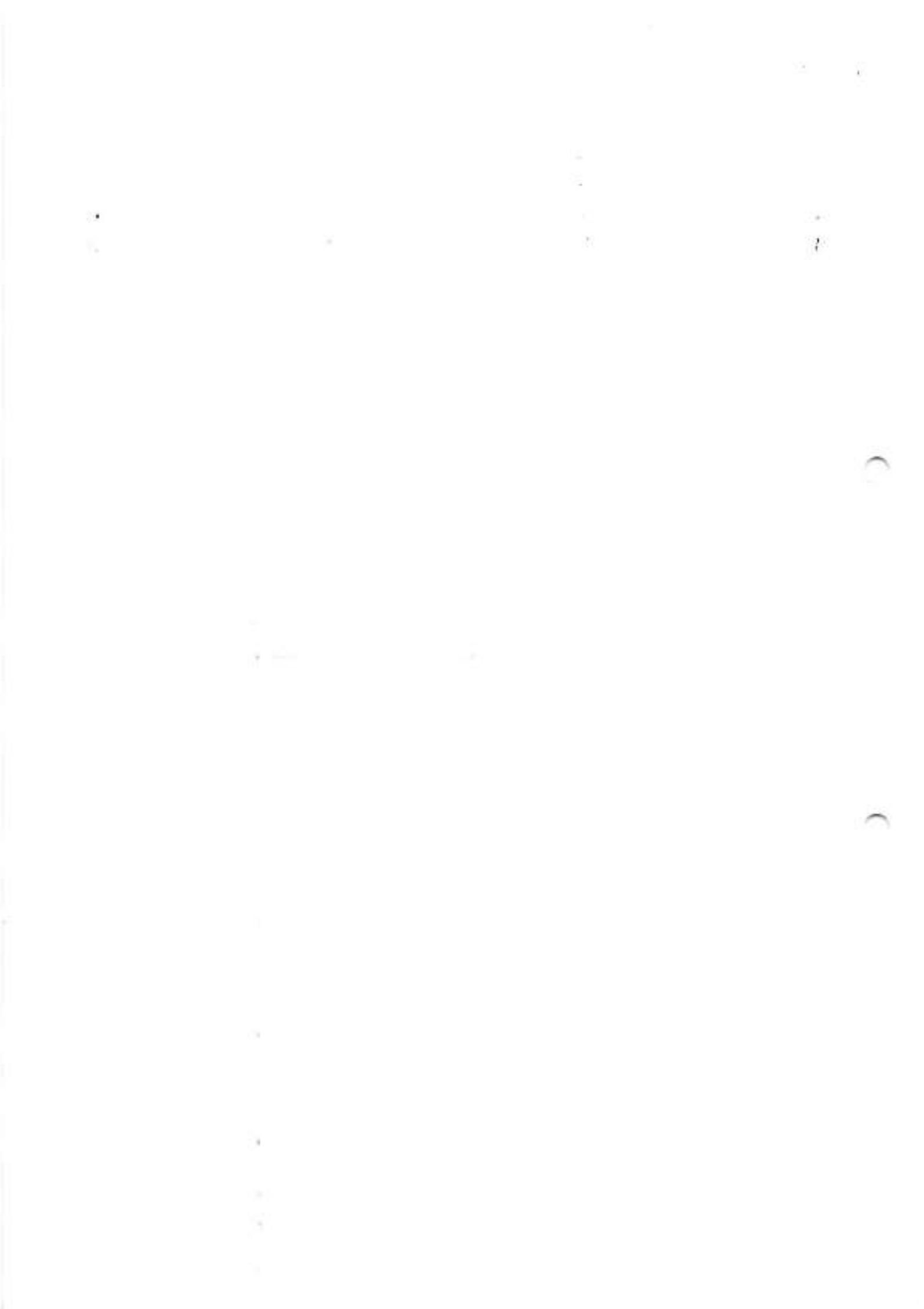
CLÁUSULA QUINTA - A sociedade tem por objeto social o conjunto das seguintes atividades:

- 1) Aluguel de Imóveis próprios (CNAE 6810202);
- 2) Hotéis (CNAE 5510801);
- 3) Holdings de instituições não-financeiras (CNAE 6462000);
- 4) Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 6810201);
- 5) Gestão e administração da propriedade imobiliária (CNAE 6822600); e
- 6) Serviços de reservas e outros serviços de turismo não especificados anteriormente (CNAE 7990200).

Handwritten signature

29/12/2022





CLÁUSULA SEXTA - A empresa iniciou suas atividades em 03/12/2019 e seu prazo de duração é indeterminado.

DO CAPITAL SOCIAL

CLÁUSULA SÉTIMA - O capital social subscrito é de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) dividido em 320.000 (trezentos e vinte mil) quotas de valor nominal R\$ 1,00 (Um Real) cada uma, totalmente integralizado, parte em imóveis e parte em moeda corrente e legal do país, pelos sócios da seguinte forma:

1) A sócia **ANGÉLICA ODILENE DA SILVA**, incorporou à sociedade os seguintes bens imóveis:

1.1. Imóvel urbano denominado de Gleba A2, com 12.500,00m², desmembrada do imóvel objeto do desmembramento da Gleba A, que por sua vez, foi desmembrada do Engenho Salgado, no município de Ipojuca, estado de Pernambuco, com suas demais características, limites e confrontações constantes à margem da matrícula nº 13251, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Ipojuca-PE; cadastrado na Prefeitura Municipal de Ipojuca-PE, sob o nº 3.0003.044.02.0621.0001.3, com sequencial nº 1022996.5., em 08/12/2021, estando dito bem avaliado, para os fins da presente incorporação, em R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

1.2 Imóvel urbano denominado de Gleba 1D, com 33.262,00m², desmembrada da Gleba A, que foi desmembrada das terras que compõem o Engenho Salgado, situado no município de Ipojuca - PE, com suas demais características, limites e confrontações constantes à margem da matrícula nº 13253, registrado no Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Ipojuca - PE, cadastrado na Prefeitura Municipal de Ipojuca-PE., sob o nº 3.0003.044.02.0500.9991.9, com sequencial nº 1021552.2, estando dito bem avaliado, para os fins da presente incorporação, em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

2) A sócia **MARIA DANIELA RAMOS SILVA**, incorporou a sociedade o seguinte valor:

2.1 Integralizou à vista, em dinheiro, moeda corrente e legal do país, a quantia de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Parágrafo Único: O capital social fica assim distribuído entre os sócios:

NOME	QUOTAS	VALOR	%
ANGÉLICA ODILENE DA SILVA	300.000	300.000,00	93,75
MARIA DANIELA RAMOS SILVA	20.000	20.000,00	6,25
TOTAL DO CAPITAL SOCIAL	320.000	320.000,00	100

CLÁUSULA OITAVA - As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço direito de preferência para sua aquisição, se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA NONA - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Angélica Odilene da Silva
Maria Daniela Ramos Silva

29/12/2022

JUCEPE

Certifico o Registro em 29/12/2022

Arquivamento 20228082447 de 29/12/2022 Protocolo 228082447 de 22/12/2022 NIRE 26202528172

Nome da empresa CAMINHO DE PORTO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepa.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 237114862589805

DA ADMINISTRAÇÃO E DO PRÓ-LABORE

CLÁUSULA DÉCIMA - A administração da sociedade cabe a sócia **ANGÉLICA ODILENE DA SILVA**, com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, isolada ou conjuntamente, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos cotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.

Parágrafo único - No exercício da administração, o administrador terá direito a uma retirada mensal a título de *pró-labore*, cujo valor será definido de comum acordo entre os sócios.

DO BALANÇO PATRIMONIAL DOS LUCROS E PERDAS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas.

§ 1º Por deliberação dos sócios a distribuição de lucros poderá ser em qualquer período do ano a partir de resultado do período apurado.

§ 2º A distribuição dos lucros poderá não obedecer a participação do sócio desde que aprovada pelos sócios cotistas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador(es), quando for o caso.

DO FALECIMENTO DE SÓCIO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará sua atividade com os herdeiros ou sucessores. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do sócio remanescente, o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

Parágrafo único - O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Os Administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercerem a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

Angélica Odilene da Silva
Sócia

29/12/2022

JUCEPE

Certifico o Registro em 29/12/2022

Arquivamento 20228082447 de 29/12/2022 Protocolo 228082447 de 22/12/2022 NIRE 26202528172

Nome da empresa CAMINHO DE PORTO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pa.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 237114862589805



ASSINADO DIGITALMENTE POR: 00687570431-ANIELA HEDERROS DE SOUZA QUARESMA DE FARIAS

DOS CASOS OMISSOS

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Os casos omissos no presente contrato serão resolvidos pelo consenso dos sócios, com observância da Lei nº 10.406/2002.

FORO

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Fica eleito o foro de Ipojuca - PE, para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, lavram este instrumento.

Ipojuca - PE, 19 de dezembro de 2022.

Angélica Odilene da Silva
ANGÉLICA ODILENE DA SILVA

Maria Daniela Ramos Silva
MARIA DANIELA RAMOS SILVA



SERVENÇA DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 1º DISTRITO DE NOSSA SENHORA DO Ó - IPOJUCA/PE
Rua Paulo Bezerra de Souza, 352, 503 - Nossa Senhora do Ó - Ipojuca/PE - CEP: 55.540-000
Fone: (81) 3347.4817 - E-mail: rnf@nssdof.com.br

ANGÉLICA ODILENE DA SILVA que confere **CF** nº 0.48-20 req. desta servença, 20 de dezembro de 2022, às 14:10:01.

3 testemunhas: *Angélica Odilene da Silva* da verdade, Poliana Cristine de Lima (representante Autorizada) CNPJ nº 4.28.154.00-01 PERC R\$ 0,48 ISS R\$ 0,24 IRPJ R\$ 0,01 FUNDEC R\$ 0,10 Total R\$ 6,10

0076281.EA212202201.00663

Contente Autenticada em: www.juazeiro.org.br/autenticacao



SERVENÇA DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 1º DISTRITO DE NOSSA SENHORA DO Ó - IPOJUCA/PE
Rua Paulo Bezerra de Souza, 352, 503 - Nossa Senhora do Ó - Ipojuca/PE - CEP: 55.540-000
Fone: (81) 3347.4817 - E-mail: rnf@nssdof.com.br

ANGÉLICA ODILENE DA SILVA que confere **CF** nº 0.48-20 req. desta servença, 20 de dezembro de 2022, às 14:10:01.

3 testemunhas: *Angélica Odilene da Silva* da verdade, Poliana Cristine de Lima (representante Autorizada) CNPJ nº 4.28.154.00-01 PERC R\$ 0,48 ISS R\$ 0,24 IRPJ R\$ 0,01 FUNDEC R\$ 0,10 Total R\$ 6,10

0076281.NVQ12202201.00667

Contente Autenticada em: www.juazeiro.org.br/autenticacao



29/12/2022

JUCEPE

Certifico o Registro em 29/12/2022

Arquivamento 20228082447 de 29/12/2022 Protocolo 228082447 de 22/12/2022 NIRE 26202538172

Nome da empresa CAMINHO DE PORTO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 237114862589805



DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DOS DOCUMENTOS ANEXADOS AO REGISTRO DIGITAL
NA JUCEPE

Eu, ANDREA MEDEIROS DE SOUZA QUARESMA DE FARIAS, CPF 00887670431, advogado(a), inscrito(a) na OAB/ PE sob nº 23926, declaro, sob as penas da lei, que os documentos apresentados ao presente protocolo de registro digital na Junta Comercial do Estado de Pernambuco são verdadeiros e estão estritamente de acordo com os respectivos documentos emitidos e/ou assinados originalmente pelo(s) signatário(s).

DOCUMENTOS APRESENTADOS

Alteração contratual sob protocolo nº 22/808244-7 em 05 (cinco) páginas; Capa do processo em 01 (uma) página; Documentos auxiliares: Documento básico de entrada em 02 (duas) páginas; Documento da advogada em 01 (uma) página.

IPOJUCA-PE, 19 de dezembro de 2022.

ANDREA MEDEIROS DE SOUZA QUARESMA DE FARIAS

Assinado Digitalmente

ASSINADO DIGITALMENTE POR: 00887670431-ANDREA MEDEIROS DE SOUZA QUARESMA DE FARIAS

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

NOME DA EMPRESA	CAMINHO DE PORTO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
PROTOCOLO	228082447 - 22/12/2022
ATO	002 - ALTERAÇÃO
EVENTO	021 - ALTERAÇÃO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 26202528172
CNPJ 15.689.684/0001-65
CERTIFICO O REGISTRO EM 29/12/2022
SOB N: 20228082447

EVENTOS

051 - CONSOLIDAÇÃO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20228082447

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 00887670431 - ANDREA MEDEIROS DE SOUZA QUARESMA DE FARIAS - Assinado em 27/12/2022 às 13:50:44

Assinado eletronicamente por
ILAYNE LARISSA LEANDRO MARQUES
SECRETÁRIA - GERAL

29/12/2022



AVENIDA CRUZ CABOCA - NÚM. 1387 - SANTO AMARO RECIFE PE
CEP: 50040-000. Fone: (081) 0800 081 0195
Inscrição Estadual: 18.1.001.0014398-2
CNPJ: 09.769.035/0001-66
Qualidade da Água: www.compesa.com.br



Nº Documento: 30241172126769

Escritório: PORTO DE GALINHAS

FATURA MENSAL DE ÁGUA E ESGOTO

Início relação: 11/05/20

CAMINHO DE ZORIO ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS LTDA Nº Contrato: 7110569

072126769

11/2024-5

R PROJETADA, R. 00077 - LOT BAIA DE MARACAIPE - PORTO DE GALINHAS IPIJUCA PE 55590-000

INSCRIÇÃO: 741.210.020.0455.000

GRUPO: 18

OPÇÃO DEB. AUTOMÁTICO: 072126769

LIGADO	POTENCIAL	PERÍODO DE VIGÊNCIA	CONSUMO	VALOR
AZIL210792	04/11/2024	04/12/2024		
ÁGUA				
LEIT. ANT.: 218	CONSUMO: 1			
LEIT. ATUAL: 219				
LEIT. FAT.: 219				
ESGOTO				
LEIT. ANT.: 0				
LEIT. ATUAL: 0				
LEIT. FAT.: 0				
HISTÓRICO DE CONSUMO				
REFERÊNCIA/CONSUMO				
10/2024 2/	A			
04/2024 1/	A			
09/2024 0/	A			
07/2024 1/	A			
06/2024 0/	A			
05/2024 1/	A			
MÉDIA 0/ 0	A			
PARÂMETROS				
TURBIDEZ				
COR APARENTE				
CLORO RESIDUAL				
COLIFORMES TOTAIS				
E.Coli				
OBSERVAÇÕES:				
(1) COLIFORMES TOTAIS AUSÊNCIA EM 95% DAS AMOSTRAS EXAMINADAS.				
(2) OS PARÂMETROS COLIFORMES TOTAIS, ESCHERICHIA COLI E CLORO RESIDUAL SÃO				
INDICADORES DAS CONDIÇÕES SANITÁRIAS DA ÁGUA.				
(3) OS PARÂMETROS COR E TURBIDEZ SÃO INDICADORES DAS CONDIÇÕES ASSOCIADAS AO ASPECTO				
VISUAL DA ÁGUA.				

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS E TARIFAS

ÁGUA

RESIDENCIAL 003 UNIDADE

CONSUMO DE ÁGUA

CONSUMO POR FAIXA

VALOR R\$

1 M3

54,16

PIS	54,16	0,65	0,37
COTING	54,16	3,00	1,08

25/12/2024

56,16

Emitido por: INTERNET

Emitido em: 18/12/2024



ATENDIMENTO: 0800-0810195
VAZAMENTOS: 0800-0810195

ESCANEE E PAGUE COM PIX



Arpe Agência de Regulação de Pernambuco

0800-281384

072126769

11/2024-5

25/12/2024

56,16

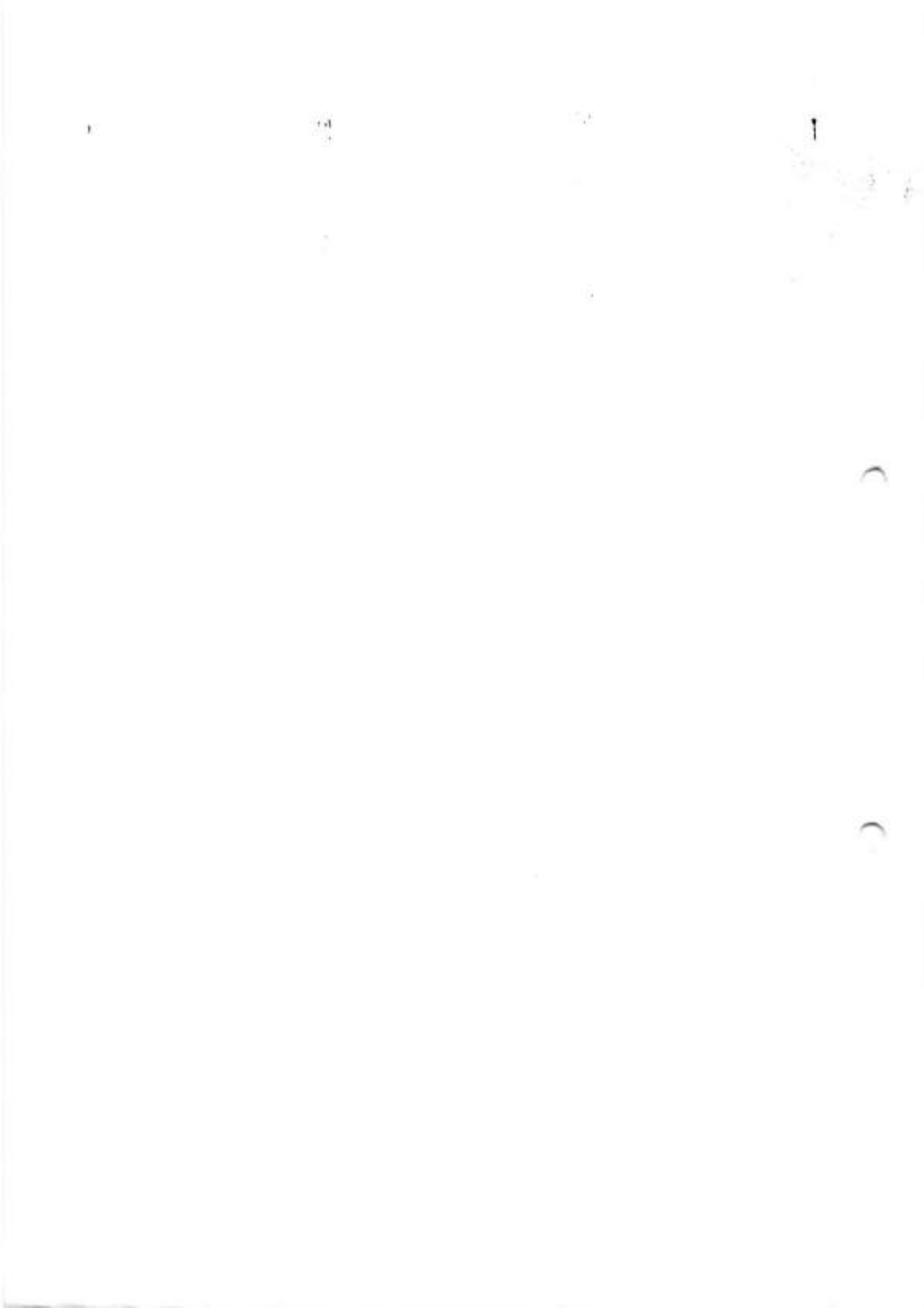
CÓDIGO DE BARRAS

VIA COMPESA

82870000000-4 56160018741-5 07212676901-7 11202450003-8



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA





Tarifa Social de Energia Elétrica - Lei 10.438/01

NOME DO CLIENTE
CAMINHO DE PORTO A, I, LTDA
CNPJ: 35.689.000/0001-00 Inscricao Estadual: 10818****
ENDEREÇO
RUA PROJETADA 77 SN
MARACAPE/PORTO DE GALINHAS
55150-000 IPOJUCA PE

CODIGO DE INSTALACAO
1415627

CODIGO DO CLIENTE
7040266962



NOTA FISCAL Nº 347391536 - SÉRIE 000 (DATA DE EMISSÃO: 18/02/2025)
Consulte pela Chave de Acesso em:
https://nfceportal.sisrec.gov.br/NfeConsulta
Chave de acesso:
3025-0218-8309-3200-0108-9602-0347-3815-3610-7183-9879
Protocolo de autorização: 302502007180250 - 18/02/2025 às 10:34:01

REF. MÊS/ANO
02/2025

TOTAL A PAGAR R\$
41,00

VENCIMENTO
21/03/2025

CLASSIFICAÇÃO: B3 COMERCIAL - OUTROS SERVIÇOS E OUTRAS ATIVIDADES

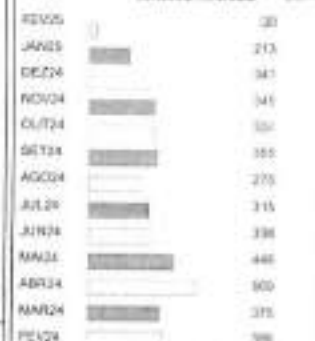
TIPO DE FORNECIMENTO: Conv. Monofásica - Monofásico

Cadastre-se e receba a sua fatura por e-mail, utilizando o QR code no verso da fatura.

DATAS DE LEITURAS		LEITURA ANTERIOR 21/01/2025		LEITURA ATUAL 18/02/2025		Nº DE DIAS 28		PRÓXIMA LEITURA 20/03/2025				
ITEMS DA FATURA	UNID.	QUANT.	PREÇO UNIT. COM TRIS (R\$)	VALOR (R\$)	PIS/ DOFINS(R\$)	BASE CALC. ICMS(R\$)	ALÍQUOTA ICMS(%)	ICMS (R\$)	TARIFA UNIT(R\$)	TRIBUTOS	BASE DE CÁLCULO (R\$)	ALÍQUOTA (%)
Consumo-TUSD	kWh	30,00	0,56623419	16,88	0,95	16,88	20,50	3,42	0,41090000	PIS	24,04	1,29
Consumo-TE	kWh	30,00	0,45233154	13,56	0,76	13,56	20,50	2,77	0,203382066	CDP-PIS	24,04	5,89
ICMS-CDG NF338028187				2,53						ICMS	30,04	25,59
Multa-NF 338028187				6,77								
Juros-NF 338028187				1,46								
CONSUMO kWh CONSUMO FATURADO REV05 JAN05 DEZ04 NOV04 OUT04 SET04 AGO04 JUL04 JUN04 MAR04 ABR04 MAR04 FEV04 0 213 341 345 355 275 215 338 448 600 375												
TOTAL				41,00								

CONSUMO / kWh

CONSUMO ANTERIOR 21/01/2025



MEDIDOR	GRANDEZAS	POSTOS HORARIOS	LEITURA ANTERIOR	LEITURA ATUAL	CONST. MEDIDOR	CONSUMO kWh
3182007135	Energia Ativa	Unico	13.366,00	13.393,00	1,00000	17,00

RESERVADO AO FISCO

Cobrança ICMS sobre subvenção CDG, conforme Decreto Estadual 39.475/17

Até a emissão desta fatura você não possui débitos para esse código de cliente. Parabéns por manter suas contas em dia! Conte sempre com a gente. Este comunicado não contempla débitos em discussão judicial. A compensação do pagamento ocorrerá em até 3 dias úteis, após data do pagamento.

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Faturado pelo mínimo da fatura - Custo de Disponibilidade Artigo 96, Resolução ANEEL 414/2010.
Na data da leitura a bandeira em vigor é a Verde. Mais informações em www.aneel.gov.br.
Valor não atingiu valor mínimo para pagamento, será acumulado e cobrado na próxima conta, sem cobrança de multa e juros.
A fatura pode ser emitida com base na leitura informada pelo cliente.

02/2025

CODIGO DO CLIENTE **7040266962**

VENCIMENTO **21/03/2025**

TOTAL A PAGAR R\$

41,00

PARA CADASTRAR SUA CONTA EM DÉBITO AUTOMÁTICO, UTILIZE O CÓDIGO DO CLIENTE

PAGADOR (CPF/CNPJ) ENDEREÇO CAMINHO DE PORTO A, I, LTDA 35.689.000/0001-00 RUA PROJETADA 77 SN MARACAPE/PORTO DE GALINHAS 55150-000 IPOJUCA PE				
NÚMERO DO DOCUMENTO	Nº DO DOCUMENTO	CÓDIGO DO CLIENTE	DATA DE VENCIMENTO	VALOR DO DOCUMENTO
		7040266962	21/03/2025	41,00
RECEBIMOS COMPANHIA ENERGÉTICA DE PERNAMBUCO - CNPJ 10.835.932/0001-08 AV. JOÃO DE BARROS, 111, BOA VISTA, RECIFE - PERNAMBUCO CEP 50050-902 AGÊNCIA DO CLIENTE				

NAO RECEBER VALOR SERA COBRADO NA PRÓXIMA CONTA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS N° 43.452

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU E/OU TAXA DE LIMPEZA URBANA - TLP

CERTIFICO, de acordo com a legislação em vigor, que dos lançamentos existentes, o imóvel em questão está regular com o Erário Municipal, até a presente data.

Endereço do Imóvel	Inscrição Imobiliária
AVENIDA PRINCIPAL DE MARACAÍPE, S/N Lot BAIA DE MARACAÍPE Quadra A Lote 04 MARACAÍPE - Ipojuca/PE - Cep: 55595-160	4.0002.046.01.0039.0001.5 Sequencial nº 10102922
Proprietário	Natureza
CAMINHO DE PORTO ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS	PREDIAL
Observações	
Lot. 13 BAIA DE MARACAÍPE Quadra A Lote 04	
.	
.	
Esta CERTIDÃO é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias.	
Código de Validação: WZPZ86170	
Ipojuca, 08 de julho de 2025	

Ressalvando o direito que cabe a Fazenda Pública Municipal de exigir na forma da Legislação vigente, os Tributos ou quaisquer outros emolumentos que por ventura venham a ser apurados;

Certifica que em relação ao imóvel acima descrito nada deve até a emissão desta, em relação aos Tributos Municipais, administrados pela Secretaria da Fazenda Municipal.

A adulteração ou falsificação de documento ou papel público, seu uso ou sua posse, constitui crime nos termos dos Arts. 293 a 297 do Código Penal Brasileiro, sujeitando o infrator às Penas neles previstas.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS**

Nome: CAMINHO DE PORTO ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 35.689.684/0001-65

Certidão nº: 38696365/2025

Expedição: 08/07/2025, às 10:20:02

Validade: 04/01/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **CAMINHO DE PORTO ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **35.689.684/0001-65**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



1

2

3

4



CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO

Certidão Negativa Correccional - Entes Privados (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM)

Consultado: CAMINHO DE PORTO ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA

CPF/CNPJ: 35.689.684/0001-65

Certifica-se que, em consulta aos sistemas ePAD e CGU-PJ e aos cadastros CEIS, CNEP e CEPIM, mantidos pela Corregedoria-Geral da União, **NÃO CONSTAM** registros de penalidades vigentes ou de procedimentos acusatórios em andamento, relativos ao CPF/CNPJ consultado.

Destaca-se que, nos termos da legislação vigente, os referidos cadastros consolidam informações prestadas pelos entes públicos, de todos os Poderes e esferas de governo.

Os Sistemas ePAD e CGU-PJ consolidam os dados sobre o andamento dos processos administrativos de responsabilização de entes privados no Poder Executivo Federal.

O Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) apresenta a relação de empresas e pessoas físicas que sofreram sanções que implicaram a restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a Administração Pública.

O Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) apresenta a relação de empresas que sofreram quaisquer das punições previstas na Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

O Cadastro de Entidades Privadas sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM) apresenta a relação de entidades privadas sem fins lucrativos que estão impedidas de celebrar novos convênios, contratos de repasse ou termos de parceria com a Administração Pública Federal, em função de irregularidades não resolvidas em convênios, contratos de repasse ou termos de parceria firmados anteriormente.

Certidão emitida às 10:17:38 do dia 08/07/2025 , com validade até o dia 07/08/2025.

Link para consulta da verificação da certidão <https://certidoes.cgu.gov.br/>

Código de controle da certidão: FnHJtnpiMjc1x0Mw4zB2

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA



NUMERO DE INSCRIÇÃO 35.889.684/0001-65 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 03/12/2019
NOME EMPRESARIAL CAMINHO DE PORTO ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE EPP
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 55.10-8-01 - Hotéis 64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária 79.90-2-00 - Serviços de reservas e outros serviços de turismo não especificados anteriormente		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADUERO R 9	NÚMERO 38	COMPLEMENTO LOTEAMENTO CANOAS
CEP 55.590-000	BAIRRO/DISTRITO NOSSA SENHORA DO O - CANOAS	MUNICÍPIO IPOJUCA
UF PE		ENDEREÇO ELETRÔNICO
TELEFONE (81) 9711-5916		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 03/12/2019	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 08/07/2025 às 10:11:57 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional



**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: CAMINHO DE PORTO ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA
CNPJ: 35.689.684/0001-65

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

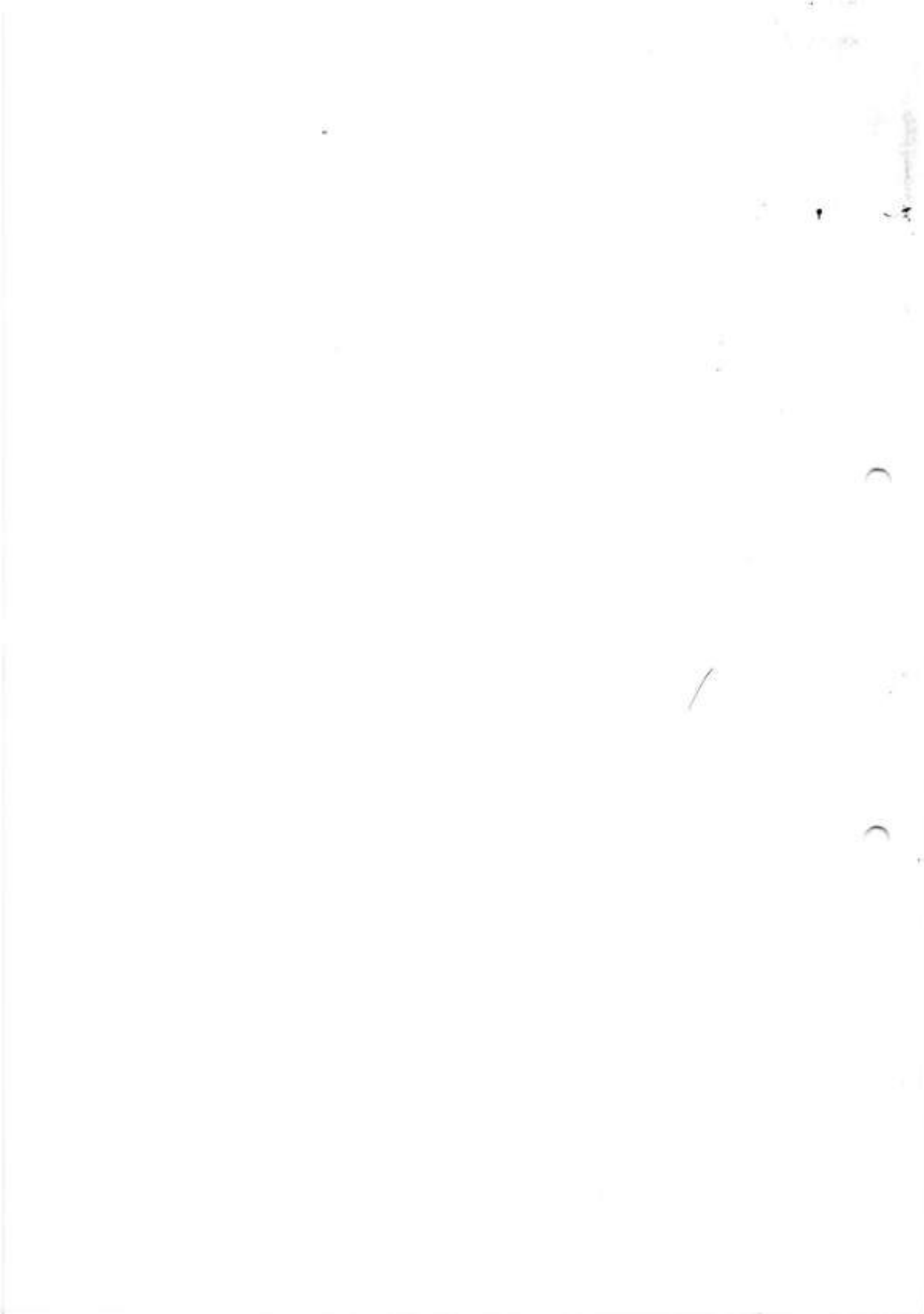
Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 10:04:57 do dia 08/07/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 04/01/2026.

Código de controle da certidão: **A375.E592.D57F.C5E2**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



[Voltar](#)[Imprimir](#)

Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 35.689.684/0001-65

Razão

CAMINHO DE PORTO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

Social:

Endereço:

RUA 9 38 LOTEAMENTO CANOAS / NOSSA SENHORA DO Ó / IPOJUCA / PE
/ 55590-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 01/07/2025 a 30/07/2025

Certificação Número: 2025070104485614130701

Informação obtida em 08/07/2025 09:53:25

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



Capa de Remessa

CÓPIA

Ano / Nº Remessa

2025 / 9

De : 210600 - DEPARTAMENTO JURÍDICO - SMAS

Para : 300000 - SEC. DE MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO

Processo/Ano

Vol.

Requerente

Assunto

Despacho

006350 / 2025

DEPARTAMENTO JURÍDICO SMAS

AValiação de Imóvel

Observação: Encaminhamento de solicitação referente a avaliação predial do imóvel de propriedade da empresa Caminhos de porto administração representada por sua sócia Sr. Maria Daniela para o funcionamento da Escolinha de surf

EMISSOR

WALESKA DANIELLA DA SILVA

RECEPTOR

Responsável pelo setor:

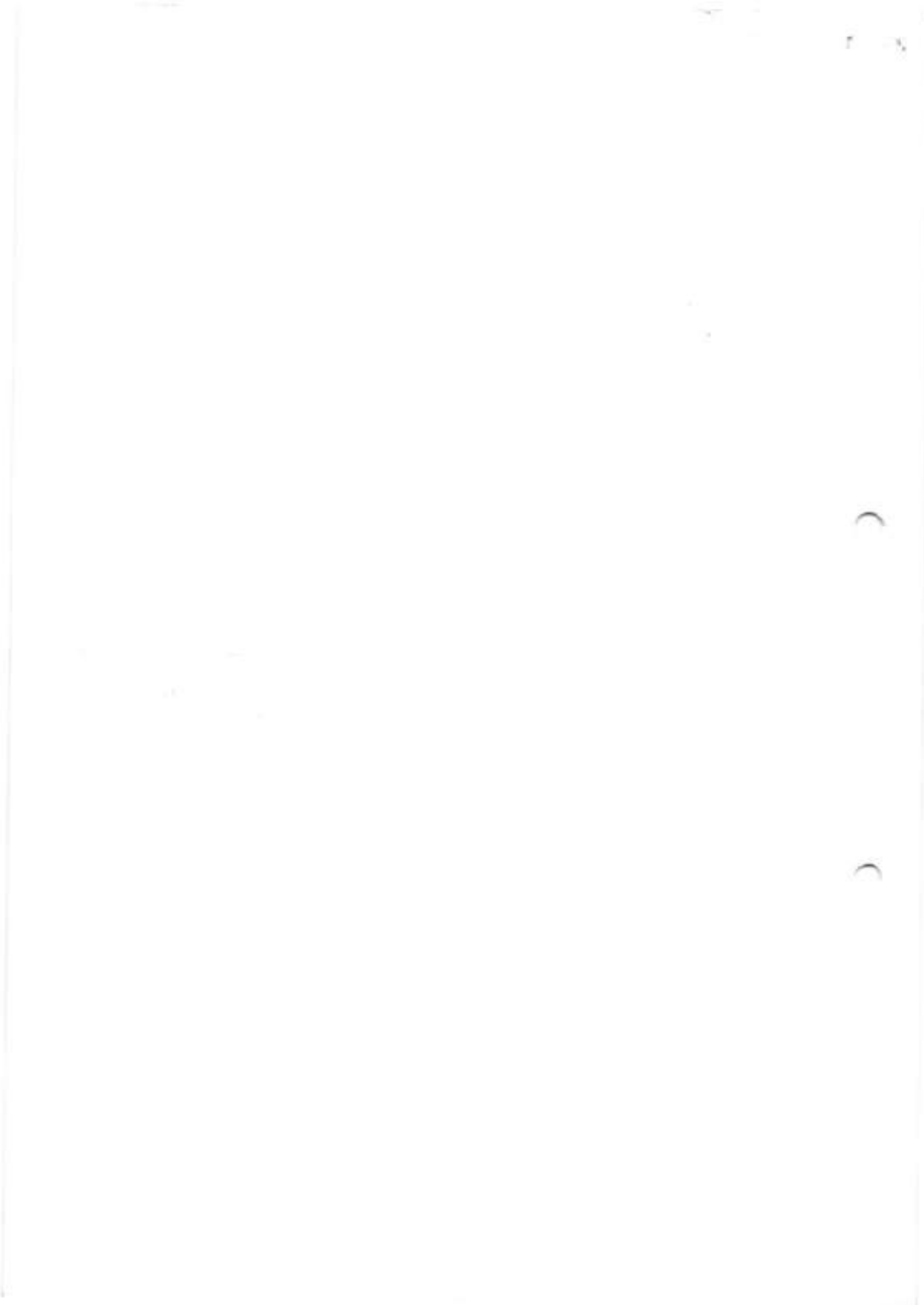
SEC. DE MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO

Data e Hora - Emissão

25/03/2025 13:49:48

Data do Recebimento: 27 / 03 / 2025







OFÍCIO/GAB. n° 205/2025

Ipojuca, 24 de Março de 2025

Ào

Secretário de Meio Ambiente e Controle Urbano.

O Sr. Maurison da Costa Gomes

Assunto: Solicitação de Avaliação do imóvel Escolinha de Surf, referente ao contrato n°008/FMAS/2023. Proprietário Empresa Caminhos de Porto de Administração de imóvel representada por sua sócia Sr. Maria Daniela Ramos Silva.

Ilmo Sr. Secretário;

Cumprimentando, servimo-nos do presente para solicitar avaliação predial (estrutura/valor), no intuito de verificarmos a vantajosidade da renovação contratual para locação de imóvel à disposição desta Secretaria, conforme descrito no endereço abaixo:

Endereço:	Proprietário(a):
Rua Projetada, n° 77, Loteamento Baía de Maracaípe, Quadra A, Lote 4, Maracaípe, Ipojuca/PE, CEP: 55590-000. Destinado ao funcionamento da Escolinha de Surf	Empresa Caminhos de Porto Administração de Imóvel representada por sua sócia Sr. Maria Daniela Ramos Silva Telefone: (81) 9 9711-5916

Sem mais para o momento, coloca-se à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,



Helena Patrícia Costa Alves
Secretária Municipal de Assistência Social

R. Cx. Joo da Silva Leão 140 - Centro - Ipojuca - PE | CEP: 55592-000





IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

Ofício nº 149/2025 – SEMAC

Ipojuca, 08 de abril de 2024.

À
Secretaria de Desenvolvimento Social
Ilma. Sra. Helena Patrícia Costa Alves
Nesta

Prezada Secretária,

Cumprimentando-a cordialmente, servimo-nos do presente para encaminhar Laudo de Avaliação de Imóvel, conforme discriminado abaixo:

- Laudo de Avaliação nº 46/25 de propriedade Empresa Caminhos de Porto Administração de Imóvel representada Srª Maria Daniela Ramos da Silva.

Colocamo-nos à disposição de Vossa Senhoria para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,


Ricardo Coutinho Filho
Secretário de Meio Ambiente e Controle Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPOJUCA
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 046/2025
LOCAÇÃO



PROPRIETÁRIO: Empresa Caminhos de Porto Administração de Imóveis LTDA, Com Área Total Construída de 316,27 m², situado na Rua Projetada, nº 77, Loteamento Baía de Maracaipe, Quadra A, Lote 4, Maracaipe, Ipojuca-PE, CEP.: 55.590-000

BENFEITORIA TOTAL	
Recife, 28 de março de 2025	REV00





FICHA RESUMO

IMÓVEL:

O Imóvel urbano situado na Rua Projetada, nº 77, Loteamento Baía de Maracáipe, Quadra A, Lote 4, Maracáipe, Ipojuca-PE, delimitado pela frente com a Rua Projetada, medindo 16,40m, fundos com área de terceiros, medindo 16,40m, Lado direito com área de terceiros, medindo 22,07m e Lado Esquerdo com área de terceiros, medindo 22,07m perfazendo uma área total do terreno de 316,95 m² e área Construída de 316,27 m².

OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

O objetivo é determinar o valor de mercado para a locação do imóvel e/ou benfeitoria(s) para a Prefeitura Municipal de Ipojuca/PE, qualquer que seja a finalidade, bem como aquele que se definiria em um "Mercado de Concorrência Perfeita". Entende-se como VALOR DE MERCADO, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Rua Projetada, nº 77, Loteamento Baía de Maracáipe, Quadra A, Lote 4, Maracáipe, Ipojuca-PE

PROPRIETÁRIO(S)/EXPROPRIADO(S):

Empresa Caminhos de Porto Administração de Imóveis LTDA

SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Ipojuca/PE - Secretaria de Meio Ambiente

METODOLOGIA, FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Metodologia: Comparação dos dados de Mercado
Fundamentação: Grau II
Precisão: Grau III

LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Equipe Técnica:

Engº. Civil: Raimundo Noriato Camilo Neto – CREA/CE: 060142672-0 (Responsável Técnico)
Engº. Agrônomo: Paulo Silas de Sousa – CREA/CE: 060479852-0

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

R\$ 13.915,88 (treze mil, novecentos e quinze reais e oitenta e oito centavos)

SUMÁRIO

- 1.0 – APRESENTAÇÃO
- 2.0 – IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO
- 3.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO
- 4.0 – PRESSUPOSTO
- 5.0 – VISTORIA
 - 5.1 – Preliminares e Documentação Fotográfica
 - 5.2 – Característica da Região
 - 5.3 – Característica do Terreno
 - 5.4 – Documentação Fotográfica
 - 5.5 – Especificações do imóvel
- 6.0 – ENFOQUE MERCADOLÓGICO
- 7.0 – PROCEDIMENTOS AVALIATÓRIOS
 - 7.1 – Metodologia Adotada
 - 7.2 – Pesquisa de Valores
 - 7.3 – Tratamento Estatístico
 - 7.4 – Estimativa Pontual e Intervalo de Confiança
 - 7.5 – Determinação do Valor de Mercado
- 8.0 – GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO
 - 8.1 – Característica da Amostra
 - 8.2 – Modelo Linear de Regressão
 - 8.3 – Modelos, Grau de Precisão, Grau de Fundamentação e Gráficos
- 9.0 – CONCLUSÃO
- 10.0 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXOS

- I – DADOS DO MERCADO
- II – CROQUI E PLANTA
- III – FICHA DO IMÓVEL
- IV – ORDEM DE SERVIÇO
- V – ART

1.0 - APRESENTAÇÃO

O imóvel foi vistoriado pela equipe de engenharia da Geosolos Consultoria Projetos e Serviços Ltda, onde foi elaborado um Laudo de Avaliação.

O Laudo em questão fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis Rurais).

2.0 - IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

O Imóvel urbano situado na Rua Projetada, nº 77, Loteamento Baía de Maracaipe, Quadra A, Lote 4, Maracaipe, Ipojuca-PE.

Titularidade: De acordo com a Ordem de Serviço emitida pela Prefeitura Municipal de Ipojuca, cópia em anexo, o imóvel pertence a Empresa Caminhos de Porto Administração de Imóveis LTDA.

3.0 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente laudo é a de obter o valor mais provável para o imóvel avaliando. O valor a ser determinado corresponde sempre aquele que num dado instante é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, bem como aquele que se define em um "mercado de concorrência perfeita", utilizando-se metodologia de pesquisa científica. Entende-se como VALOR DE MERCADO, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O valor servirá de base a uma ação de locação amigável a ser promovida pela Prefeitura Municipal de Ipojuca, com a finalidade do Funcionamento da Escola de SURF de Maracaipe.

4.0 - PRESSUPOSTO

Para que seja atingido o objetivo do trabalho, estabelecendo-se as circunstâncias que poderão influir no valor real do imóvel nos elementos a seguir:

- Vistoria realizada nos imóveis avaliando e de referência;
- Pesquisa imobiliária efetuada no mercado imobiliário da região;
- Será considerado pelo avaliador que todos os dados obtidos por informações de terceiros e documentos apresentados são legítimos e de boa fé;
- Não foram averiguados pelo avaliador se existem restrições quanto ao direito de propriedade ou qualquer ônus que pesam sobre o imóvel avaliando;
- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamento de dados;
- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, e
- O avaliador não tem no presente e não contempla no futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo.



5.0 - VISTORIA

5.1 - Preliminares

Para elaboração deste trabalho foi realizada uma vistoria do imóvel objeto da avaliação em março de 2025, com a descrição dos componentes, limites e confrontações, bem como da região geoeconômica envolvida.

5.2 - Característica da Região

Ipojuca é um município da Microrregião de Suape, na Mesorregião Metropolitana do Recife, no estado de Pernambuco, no Brasil. É um dos integrantes da Região Metropolitana do Recife, distante cerca de 43km ao sul da capital pernambucana, seguindo pela PE-060. Ocupa uma área territorial de cerca de 514,8 km², tendo 0,4 km² desse total formando a área urbana municipal, e os 514,4 km² constituindo a zona rural. O município se destaca por possuir o terceiro maior Produto Interno Bruto (PIB) de Pernambuco, impulsionado principalmente pelo turismo no seu litoral, com praias internacionalmente conhecidas, como: Porto de Galinhas, Cupe, Muro Alto, Maracaípe e Serrambi.

Detém o quarto maior PIB industrial do estado e ainda possui um dos principais portos públicos do nordeste e um dos mais tecnologicamente avançados do país, abrangendo, em seu território, o maior estaleiro do hemisfério sul, o Estaleiro Atlântico Sul, responsável pela construção de navios petroleiros, gaseiros, contêineres, de perfuração e plataformas offshore.

Ipojuca ainda abriga, no seu complexo portuário, a Refinaria Abreu e Lima, que processa petróleo pesado, transformando-o majoritariamente em diesel e nafta petroquímica, ambos com propriedades de baixa emissão de enxofre na atmosfera. Localiza-se a 08°23'56" de latitude sul e 35°03'50" de longitude oeste, a uma altitude de 10 metros. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o município tem uma população estimada em 87.926 no ano de 2013 e divide-se basicamente em Distrito-sede, Camela, Nossa Senhora do Ó, São Miguel, Engenhos, Rurópolis e Povoados: Muro Alto, Porto de Galinhas, Cupe, Maracaípe, Serrambi, Toquinhos e Suape.

5.3 - Característica do Terreno

O imóvel foi vistoriado pela equipe de engenharia da Geosolos Consultoria Projetos e Serviços Ltda, onde foi elaborado um Laudo de Avaliação pela sua equipe técnica. Uma edificação, composta de alvenaria rebocada, piso cerâmico, paredes em cerâmica, lajeado, pintura PVA, instalações hidráulicas e elétricas embutidas.

O Imóvel urbano situado na Rua Projetada, nº 77, Loteamento Baía de Maracaípe, Quadra A, Lote 4, Maracaípe, Ipojuca-PE, delimitado pela frente com a Rua Projetada, medindo 16,40m, fundos com área de terceiros, medindo 16,40m, Lado direito com área de terceiros, medindo 22,07m e Lado Esquerdo com área de terceiros, medindo 22,07m perfazendo uma área total do terreno de 316,95 m² e área Construída de 316,27 m².



Fig. 05 - Vista interna.



Fig. 06 - Vista interna.



Fig. 07 - Vista interna.



Fig. 08 - Vista interna.



Fig. 09 - Vista interna.



Fig. 10 - Vista interna.

GEOSOLOS CONSULTORIA PROJETOS E SERVIÇOS LTDA
Rua Zildenia, 1166, Sala 04-b01 - Coité, Eusébio/CE - CEP: 61.760-000.
Pabx.: (85) 30163067 - geosolos@gmail.com

5.5 – Especificações do imóvel

Proprietário: Empresa Caminhos de Porto Administração de Imóveis LTDA
Estrutura: Concreto Armado / Alvenaria de Tijolo Cerâmico.
Paredes: Alvenaria com revestimento em cerâmica e massa única.
Pintura: Látex PVA / Esmalte
Estrutura da Cobertura: Telhas cerâmicas com estrutura de Madeira
Cobertura: Telhas cerâmicas
Teto: PVA
Piso: Cerâmico
Esquadrias: em Alumínio e vidro.
Idade Aparente: 15 anos

6.0 - ENFOQUE MERCADOLÓGICO

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo e depende fundamentalmente dos níveis de ofertas e de demandas, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores como: Níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção, volume de terrenos em zona de incorporação, tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e de procura.

As características físicas do terreno apresentam topografia plana e solo seco que é um atributo desejado, assim como acessibilidade e toda infraestrutura local.

Os investimentos públicos e privados na Região Norte do estado de Pernambuco com a implantação da fábrica da FIAT, dos diversos empreendimentos de grande porte no polo farmacêutico e químico do município de Goiana e na Região Sul com a Refinaria Abreu e Lima, o Estaleiro Atlântico Sul e o Complexo de SUAPE, valorizaram o contexto imobiliário dessas áreas, principalmente no município de Ipojuca que gerou um aumento de preços e durou até o ano de 2014, onde se iniciou uma crise econômica que se alastra até os dias atuais.

Este quadro fez com que o aquecimento dos imóveis rapidamente se transformasse em um esvaziamento acarretando prejuízos econômicos e fiscais nas regiões sul do estado. Por outro lado é importante destacar que no município existem praias internacionalmente conhecidas e que se destacam no litoral e o distrito de Camela é de pequeno porte, possuindo uma atividade econômica baixa, mas impõe algumas restrições para a absorção do imóvel avaliando pelo mercado imobiliário local e vem crescendo nos últimos anos com novos empreendimentos e investimentos públicos.

No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores que pudessem explicar a real situação desse mercado e concluímos que o mesmo encontra-se reagindo bem, com um significativo número de imóveis negociados.

Assim, face ao exposto, entende-se que as perspectivas mercadológicas para o imóvel avaliando são favoráveis, indicando um prognóstico de absorção do mesmo pelo mercado imobiliário em médio/curto prazo, apresentando boa

liquidez, sendo o desempenho de mercado normal, bons números de ofertas e nível de demanda médio.

7.0 - PROCEDIMENTOS AVALIATÓRIOS

7.1 - Metodologia Adotada

O Laudo em questão fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis Rurais).

Para a avaliação de Terreno com Benfeitorias foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, elaborando uma pesquisa amostral de imóveis em vários bairros e distritos da cidade de Ipojuca-PE, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Assim sendo, procedeu-se a uma coleta de dados considerando-se uma amostragem de ofertas. Tal coleta foi baseada em imóveis localizados na região e suas proximidades, similares à do avaliando.

7.2 - Pesquisa de Valores

A pesquisa de valores é a principal etapa do processo avaliatório. Nesta fase o Engenheiro Avaliador investiga o mercado imobiliário de interesse e coleta de dados e informações que lhe permitirão inferir o valor do bem avaliando, com a margem de segurança adotada.

A amostragem foi composta por 60 (sessenta) eventos espontâneos do mercado imobiliário, coletados diretamente com os respectivos corretores de imóveis, vizinhos e/ou proprietários. Desse total, foram utilizados 59 dos eventos na modelagem e tratamento estatístico.

7.3 - Tratamento Estatístico

Os elementos coletados sofreram um tratamento estatístico inferencial, considerando-se para tal os atributos que se mostraram mais significativos. Da pesquisa de valores empreendida na região resultou uma amostra aleatória com aspectos qualitativos e quantitativos coerentes com os recomendados pela NBR 14.653-2.

A presente avaliação busca convicção do valor justo e atual do imóvel ao explicar as variações dos valores obtidos no mercado imobiliário através do ajustamento de uma equação de regressão múltipla, que se baseia em parâmetros que possuam significância comprovada.

Foram pesquisados vários parâmetros para construção do modelo de regressão, porém apenas: Área Construída, Área do Terreno, Estado de

Conservação e distância para o apresentaram-se significativos, e foram quantificados da seguinte forma:

- **ÁREA DO TERRENO (X1):** Variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido à área do terreno dos imóveis pesquisados medida em m²;

- **ÁREA CONSTRUÍDA (X2):** Variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido à área construída dos imóveis pesquisados medida em m²;

- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO (X3):** Variável qualitativa do tipo Códigos Alocados utilizada para explicar as variações de preço de mercado em função do estado de conservação do local no qual está localizado o imóvel, sendo: 0 para mal conservado, 1 para moderadamente conservado e 2 para bem conservado.

- **DISTÂNCIA PARA O MAR (X4):** Variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido à proximidades com o mar dos imóveis pesquisados medida em m;

- **VALOR TOTAL (X5):** Variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido locação dos imóveis pesquisados medida em R\$ (reais);

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra, tem a seguinte forma:

$$\text{Valor total} = (+79,14108355 + 61.214,07753 * \text{Área Construída}^2 - 2.124,938584 / \text{Área Terreno} + 16,78658044 * \text{Conservação} - 0,02513797845 * \text{Distancia Mar})^2$$

7.4 - Estimação Pontual e Intervalo de Confiança

Data de Referência:

Março de 2025.

Dados para a projeção de valores do imóvel avaliado:

- Área Construída = 316,27 m²

- Área do Terreno = 361,95 m²

- Estado de Conservação = 2

- Local = 4

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor total Médio: R\$ 13.915,88

- Valor total Mínimo = R\$ 12.589,85

- Valor total Máximo = R\$ 15.193,11

Precisão: Grau III

7.5 – Determinação do Valor de Mercado

Valor de Mercado do Terreno Avaliando:

R\$ 13.915,88 (treze mil, novecentos e quinze reais e oitenta e oito centavos)

8.0 – GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

8.1 – Característica da Amostra

8.2 – Modelo Linear de Regressão

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	60
Dados utilizados no modelo:	59

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Construída	70,00	850,00	780,00	232,46
Área Terreno	70,00	3.200,00	3.130,00	512,03
Conservação	0,00	2,00	2,00	0,51
Distância Mar	0,00	1.430,00	1.430,00	588,59
Valor total	700,00	29.200,00	28.500,00	5.876,27

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.8820077 / 0.9048728
Coefficiente de determinação:	0.7779376
Fisher - Snedecor:	47.29
Significância do modelo (%):	0.00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%





ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	39169.569	4	9792.392	47.294
Não Explicada	11180.960	54	207.055	
Total	50350.529	58		

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	x^2	4.68	0.00
Área Terreno	$1/x$	-2.45	1.74
Conservação	x	5.45	0.00
Distancia Mar	x	-4.62	0.00
Valor total	$y\%$	15.91	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Construída	x1	0.00	-0.37	0.37	-0.12	0.59
Área Terreno	x2	-0.37	0.00	-0.37	0.39	-0.59
Conservação	x3	0.37	-0.37	0.00	-0.32	0.70
Distancia Mar	x4	-0.12	0.39	-0.32	0.00	-0.57
Valor total	y	0.59	-0.59	0.70	-0.57	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Construída	x1	0.00	0.06	0.13	0.35	0.54
Área Terreno	x2	0.06	0.00	0.05	0.09	0.32
Conservação	x3	0.13	0.05	0.00	0.17	0.60
Distancia Mar	x4	0.35	0.09	0.17	0.00	0.53
Valor total	y	0.54	0.32	0.60	0.53	0.00

8.3 – Modelos, Grau de Precisão, Grau de Fundamentação e Gráficos

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

Valor total = $(+79.14108355 + 61.214,07753 * \text{Área Construída}^2 - 2.124,938584 / \text{Área Terreno} + 15,78658044 * \text{Conservação} - 0,02513797845 * \text{Distancia Mar})^2$

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Pontuação Obtida: 17 Grau de Fundamentação: II					

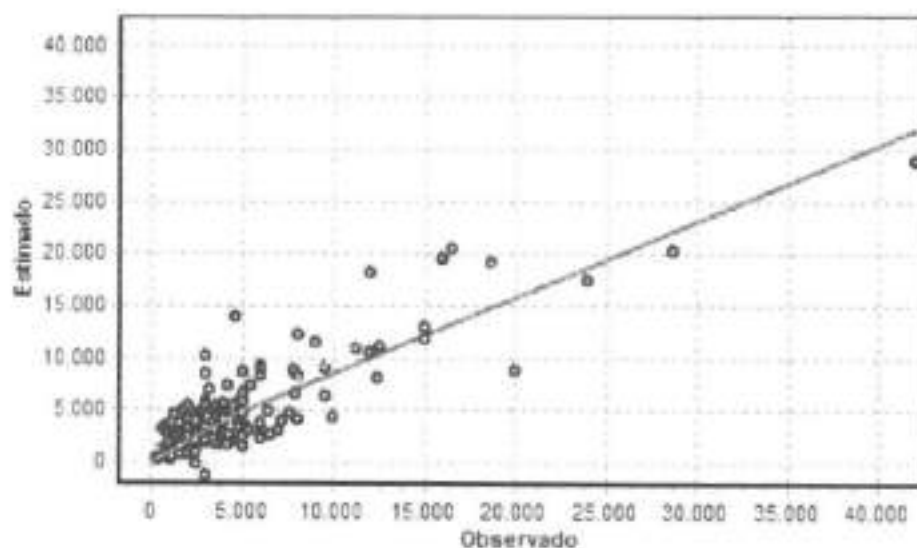
GRAU DE PRECISÃO:

A estimativa do valor do modelo enquadra-se no Grau III de Precisão, com amplitudes do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade de 30,00%.

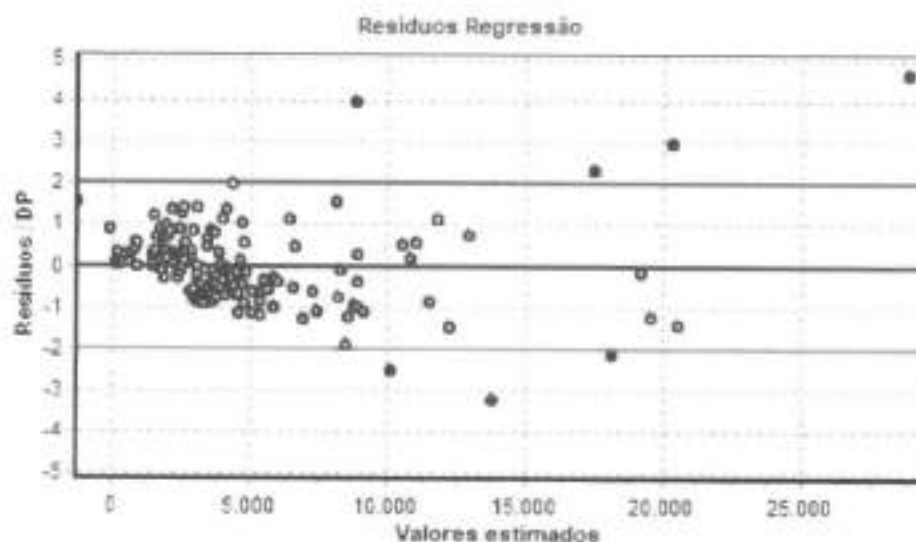
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



9.0 – CONCLUSÃO

Avaliamos o imóvel descrito no corpo deste Laudo com a projeção de valores por meio da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado, elaborado a partir de uma pesquisa amostral de imóveis em vários bairros e distritos da cidade de Ipojuca-PE, previsto na NBR 14653-2 da ABNT e que o presente Laudo Técnico torna-se válido até o período de um ano, desde que mantenha as condições atuais de mercado.

10.0 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo foi digitado com 16 (quinze) laudas, todas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta que vai assinada.

ANEXOS

- I – DADOS DO MERCADO**
- II – CROQUI E PLANTA**
- III – FICHA DO IMÓVEL**
- IV – ORDEM DE SERVIÇO**
- V - ART**


Raimundo Nonato Camilo Neto
Eng°. Civil: CREA/CE: 060142672-0



Dados	Endereço	Informante - Telefone	Área Construída	Área Terreno	Cobertura	Local	Valor Total
1	Rua Manoel Uchoa, 3305 - Porto de Galinhas	Eduardo - 8670-9109	120,00	340,00	1	4	R\$ 4.300,00
2	Rua Manoel Uchoa, 3105 - Porto de Galinhas	Ricardo - 8679-8363	140,00	290,00	0	4	R\$ 4.300,00
3	Rua Manoel Uchoa, 3065 - Porto de Galinhas	Carlos - 8425-9703	110,00	290,00	1	4	R\$ 3.800,00
4	Rua Manoel Uchoa, 2967 - Porto de Galinhas	Eduardo - 8670-9109	160,00	290,00	1	4	R\$ 4.300,00
5	Prça 17, 26 - Porto de Galinhas	Ricardo - 8679-8363	110,00	340,00	1	4	R\$ 3.500,00
6	Prça 21, 136 - Porto de Galinhas	Carlos - 8425-9703	100,00	340,00	1	4	R\$ 2.800,00
7	Rua Beijupira, 145 - Porto de Galinhas	Eduardo - 8670-9109	180,00	340,00	0	4	R\$ 5.300,00
8*	Rua Massaranduba, 320 - Saco de Porto	Marta - 8785-4356	120,00	230,00	0	4	R\$ 1.500,00
9*	Rua Massaranduba, 310 - Saco de Porto	Augusto - 8176-4309	280,00	340,00	1	4	R\$ 2.300,00
10*	Rua Massaranduba, 375 - Saco de Porto	Ricarda - 8425-9703	120,00	200,00	1	4	R\$ 2.300,00
11*	Rua Massaranduba, 240 - Saco de Porto	Ricarda - 8425-9703	120,00	200,00	1	4	R\$ 1.800,00
12*	Rua da Esperança, 275 - Saco de Porto	Carlos - 8679-8363	80,00	240,00	1	4	R\$ 3.000,00
12*	Rua da Esperança, 300 - Saco de Porto	João - 8130-0442	110,00	110,00	1	4	R\$ 2.700,00
14*	Rua da Esperança, 750 - Saco de Porto	Cláudio - 8584-4339	270,00	300,00	1	4	R\$ 4.300,00
15	Av. Delta Mar - Pousada Delta Mar	Lula - 9545-2648	420,00	2.500,00	2	4	R\$ 24.000,00
16	Rua Soóbas, Q. 1º Lote 02A - Pousada Delta Mar	Ronaldo - 9654-7185	800,00	3.200,00	2	4	R\$ 28.700,00
17	Rua das Picheas Naturais, 130 - Pousada Recanto Nubay	Fabio - 2955-8623	320,00	1.000,00	2	4	R\$ 12.550,00
18	Rod. PE 009 Km 07 - Pousada Costa do Mar - Marape II	Tereza - 3465-0243	850,00	2.000,00	2	4	R\$ 14.500,00
19	Rua do Pastoral, 325 - Pousada Colônia Porto	Raigo - 5730-8503	510,00	430,00	1	4	R\$ 9.000,00
20	Rua Epitácio Chaleça, 110 - Maracajá	Luciano 9611-8059	260,00	430,00	1	4	R\$ 5.500,00
21	Av. Delta Mar, Lof. IV, qd L2, Centro - Porto de Galinhas	Rafaela - 5933-2776	310,00	571,00	2	4	R\$ 12.500,00
22	Rua das Picheas Naturais, 100, Centro - Porto de Galinhas	Lula 36455-2777	300,00	1.900,00	1	4	R\$ 8.900,00
23	Prça 5, 218, Centro - Porto de Galinhas	Arnaldo 36104-7500	250,00	980,00	1	4	R\$ 6.000,00
24	Av. Delta Mar, Centro - Porto de Galinhas	Luciana 36834-2405	200,00	500,00	2	4	R\$ 20.000,00
25	Rua Juarez Mendes, prox. a Pousada Parque do Mar - I	Rogério 36588-1304	160,00	560,00	0	4	R\$ 2.500,00
26	Rua Juarez Mendes, v2 ao n° 22 - Marape II	Genel 3408-5221	170,00	210,00	0	4	R\$ 2.000,00
27	Rua Juarez Mendes, prox. ao n° 22 - Marape II	Marcelo 4003-4909	130,00	720,00	0	4	R\$ 3.500,00
28	Rua Juarez Mendes, 10 - Marape II	Rafaela 33178-8823	160,00	340,00	0	4	R\$ 3.000,00
29	Rua Juarez Mendes, 01 - Marape II	Margarete 2125-2606	160,00	290,00	0	4	R\$ 3.900,00
30	Rod. PE 009, Via Local - Marape II	Jurandy 89131-0110	130,00	200,00	0	4	R\$ 2.000,00
31	Rua 08, 23 - Marape II	Lailo - 3503-1835	50,00	140,00	0	4	R\$ 1.500,00
32	Rua Caracina, 132 - Porto de Galinhas	Anderson - 95117-7458	350,00	1.380,00	2	4	R\$ 15.900,00
33	Rua Caracina, 97 - Porto de Galinhas	Hernandes - 4063-0505	200,00	600,00	0	4	R\$ 4.000,00
34	Rua Beijupira, 340 - Porto de Galinhas	Lailo - 56714-1504	180,00	600,00	0	4	R\$ 4.900,00
35	Rua da Poesia, 640 - Porto de Galinhas	Marcelo - 36887-2177	120,00	430,00	0	4	R\$ 1.000,00
36	Rua da Poesia, em frente ao n° 646 - Porto de Galinhas	Fernando - 36468-3184	200,00	800,00	0	4	R\$ 8.000,00
37*	Prça 18, 621 - Porto de Galinhas	Rita - 36903-7590	160,00	500,00	0	4	R\$ 2.000,00
38	Rua Caracina, 231 - Porto de Galinhas	Rita - 36863-7894	180,00	210,00	0	4	R\$ 2.500,00
39*	Prça 05 - Porto de Galinhas	Alma - 29857-7080	250,00	600,00	1	4	R\$ 2.800,00
40*	Foto 02 Av. Bertania, 1080 - Maracajá	Luís 9611-8059	120,00	400,00	1	2	R\$ 1.800,00
41*	Foto 03 Av. Bertania, 1075 - Maracajá	Luís - 8701-0381	110,00	300,00	1	2	R\$ 1.200,00
42*	Foto 04 Av. Bertania, 1060 - Maracajá	Marcelo - 8348-1425	110,00	300,00	1	2	R\$ 1400,00
43	Foto 05 Rua 04, 181 - Maracajá	Ronaldo - 8425-9703	100,00	340,00	0	2	R\$ 850,00
44	Foto 06 Rua Bertania, 217 - Maracajá	Eduardo - 8670-9109	80,00	340,00	0	2	R\$ 550,00
45*	Foto 07 Rua 03, 367 - Maracajá	Marcelo - 5575-8001	100,00	340,00	1	2	R\$ 650,00
46	Foto 08 Rua 03, 166 - Maracajá	Ronaldo - 8425-9703	85,00	340,00	0	2	R\$ 550,00
47	Foto 10 Epitácio Chaleça, 78 - Maracajá	Eron - 3363-7905	180,00	300,00	1	2	R\$ 3.000,00
48	Foto 11 Epitácio Chaleça, 68 - Maracajá	Rita - 2966-6105	120,00	430,00	1	2	R\$ 2.500,00
49	Foto 12 Epitácio Chaleça, 138 - Maracajá	Luciano - 9611-8059	140,00	340,00	1	2	R\$ 2.450,00
50	Foto 13 Epitácio Chaleça, 130 - Maracajá	Luciano - 9611-8059	170,00	430,00	1	2	R\$ 3.100,00



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

CREA-PE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PE20241130077

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco



INICIAL
EQUIPE à PE20241128659

1. Responsável Técnico

RAIMUNDO NONATO CAMILO NETO
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 0601426720
Registro: 01426720PE

2. Dados do Contrato

Contratante: **GEOSOLOS CONSULTORIA PROJETOS E SERVIÇOS LTDA**
RUA Zildenia
Complemento: sala 04-B 01
Cidade: **EUSEBIO**

Bairro: **Coité**
UF: **CE**

CPF/CNPJ: **04.410.021/0001-36**
Nº: **1186**

CEP: **61760000**
ART Vinculada: **PE20241128659**

Contrato: **075/PMI-SEMAG/2023**

Celebrado em: **16/04/2024**

Valor: **R\$ 290.000,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RODOVIA PE-66

Nº: **254**

Complemento: **DIVERSOS**

Bairro: **DIVERSOS**

Cidade: **Ipojuca**

UF: **PE**

CEP: **55590000**

Data de Início: **23/04/2024**

Previsão de término: **23/04/2025**

Coordenadas Geográficas: **-8.498251, -35.069420**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **MUNICÍPIO DE IPOJUCA**

CPF/CNPJ: **11.294.386/0001-08**

4. Atividade Técnica

10 - Coordenação

9 - Avaliação > AGRIMENSURA > PARCELAMENTO DO SOLO > DE DESMEMBRAMENTO > #36.5.4.1 - URBANO
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS
9 - Avaliação > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > #10.8.1.1 - EM ÁREA URBANA

Quantidade	Unidade
170,00	un
170,00	un
170,00	un

14 - Elaboração

66 - Laudo > AGRIMENSURA > CADASTRO TÉCNICO > #36.4.1 - DE LEVANTAMENTO CADASTRAL MULTIFINALITÁRIO
66 - Laudo > AGRIMENSURA > CADASTRO TÉCNICO > DE LEVANTAMENTO CADASTRAL > #36.4.2.1 - URBANO
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS
66 - Laudo > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > #10.8.1.3 - EM ÁREA REGIONAL
66 - Laudo > GEODÉSIA > GEORREFERENCIAMENTO > DE GEORREFERENCIAMENTO > #34.6.1.1 - URBANO

Quantidade	Unidade
170,00	un
170,00	un
170,00	un
170,00	un
170,00	un

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

5. Observações

Serviços Técnicos Especializado de Engenharia de Avaliação de Imóveis Rurais e Urbanos de qualquer natureza, nas quantidades e especificações constantes no Edital do PE Nº 054/PMI-SEMAG/2023 Contrato Nº 075/PMI-SEMAG/2023.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

7. Entidade de Classe

NÃO OPTANTE

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pe.sitac.com.br/publico>, com a chave: aZy5T
Impresso em: 26/04/2024 às 19:17:38 por: p: 177.09.216.164

www.crea-pe.org.br
Tel: (81) 3423-4383

creape@creape.org.br
Fax: (81) 3423-4383

CREA-PE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco



1- IDENTIFICAÇÃO

Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE IPOJUCA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE

Proprietário(a): Empresa Caminhos de Porto Administração de Imóveis LTDA

2 - OBJETIVO

2.1 Modalidade

- ☐
- Venda
-
- ☒
- Locação
-
- ☐
- Seguro
-
- ☐
- Desapropriação

2.2 Finalidade

Obtenção
do Valor de Mercado
para a Locação do Imóvel
Avaliando:

Endereço do Imóvel

Rua Projetada, nº 77, Maracáipe, Ipojuca-PE

Número:
77

Complemento:

Loteamento Baía de Maracáipe, Quadra A, Lote 4

Finalidade:

DESTINA-SE AO FUNCIONAMENTO DA ESCOLA DE SURF DE MARACÁIPE

Cidade:

IPOJUCA

Distrito:

MARACÁIPE

Bairro:

BAIA DE MARACÁIPE

Estado:

PERNAMBUCO

3- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

usos predominantes

- ☐
- Resid. Unifamiliar
-
- ☐
- Resid. Multifamiliar
-
- ☐
- Comercial
-
- ☒
- Mista

infra-estrutura

- ☒
- Água
-
- ☐
- Esgoto
-
- ☒
- Energia Elétrica
-
- ☒
- Telefone

- ☒
- Pavimentação
-
- ☒
- Coleta de lixo
-
- ☒
- Gás (Botijões)
-
- ☒
- Transporte Coletivo

equip. comunitários

- ☒
- Escola
-
- ☒
- Saúde Pública
-
- ☒
- Comércio
-
- ☒
- Segurança Pública

4- TERRENO

Forma	Topografia	Situação	Superfície	Fração Ideal
REGULAR	PLANA	MEIO DE QUADRA	SECA	1,00
Área (m²) 361,95	Frente (m) 16,40	Lado Direito (m) 22,07	Lado Esquerdo (m) 22,07	Fundos (m) 16,40

5- EDIFICAÇÃO

Tipo	Uso	Situação	Nº pavimentos	Nº unid./bl.	Nº Elev.
TERRENO C BENF.	COMUNITÁRIO	MEIO DE QUADRA	01	XXX	XXX

Área Construída	Área Equivalente	Área de Benfeitorias	Nº vagas garagem
Área Const. Padrão Normal 316,27 m²	316,27 m²		
Área Const. Padrão Inferior			cobertas
Área Total 316,27 m²	316,27 m²		descobertas

Divisão Interna: O imóvel possui 04 Terracos, 02 salas, salas, 1 salão e 03 banheiros, conforme croqui em anexo.

Idade Aparente do Imóvel:
15 anos

Características Físicas: Estrutura: Concreto armado e Alvenaria de Tijolos Cerâmicos; Paredes: Alvenaria de Tijolos Cerâmicos revestida com massa única; Pintura: Pintura em PVA; Estrutura da Coberta: Madeira; Coberta: Telhas aparente; Teto: PVC

Data da Vistoria:
MARÇO / 2025

Piso: Cerâmico; Esquadria: Alumínio e vidro com grades de ferro.

Padrão de Acabamento:

☐ alto ☒ normal ☐ baixo ☐ mínimo

Estado de Conservação

☒ bom ☐ regular ☐ ruim

Fechamento das Paredes

☒ alvenaria ☐ madeira ☐ taipa

6- AVALIAÇÃO

Geral	Itemizada Terreno	Benfeitorias	Fruteiras	Outros (Especifique)
Área (m²) 316,27				
Valor unitário Avaliado (R\$/m²) 44,00				
Valor Total (R\$) 13.915,88				
Valor Total = Terreno + Edificação + Benfeitorias + Fruteiras = R\$				

Valor Avaliado:

R\$ 13.915,88 (treze mil, novecentos e quinze reais e oitenta e oito centavos)

7- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO, GRAU DE PRECISÃO E METODOLOGIA:

Fundamentação : Grau II; Precisão: Grau III

Metodologia: Comparativo de Dados de Mercado.

8- DOCUMENTAÇÃO DE TITULARIDADE: Não Fornecido.

9- OBSERVAÇÕES:

9.1) Anexos: I) Documentário Fotográfico; II) Especificações; III) Planta Baixa Tipo Croqui;
IV) Projeção e Análise Estatística; V) Documento de Solicitação da Avaliação

9.2) O local possui boas condições de infraestrutura urbana, podendo os lotes serem utilizado para a finalidade prevista.

28 / 03 / 2025

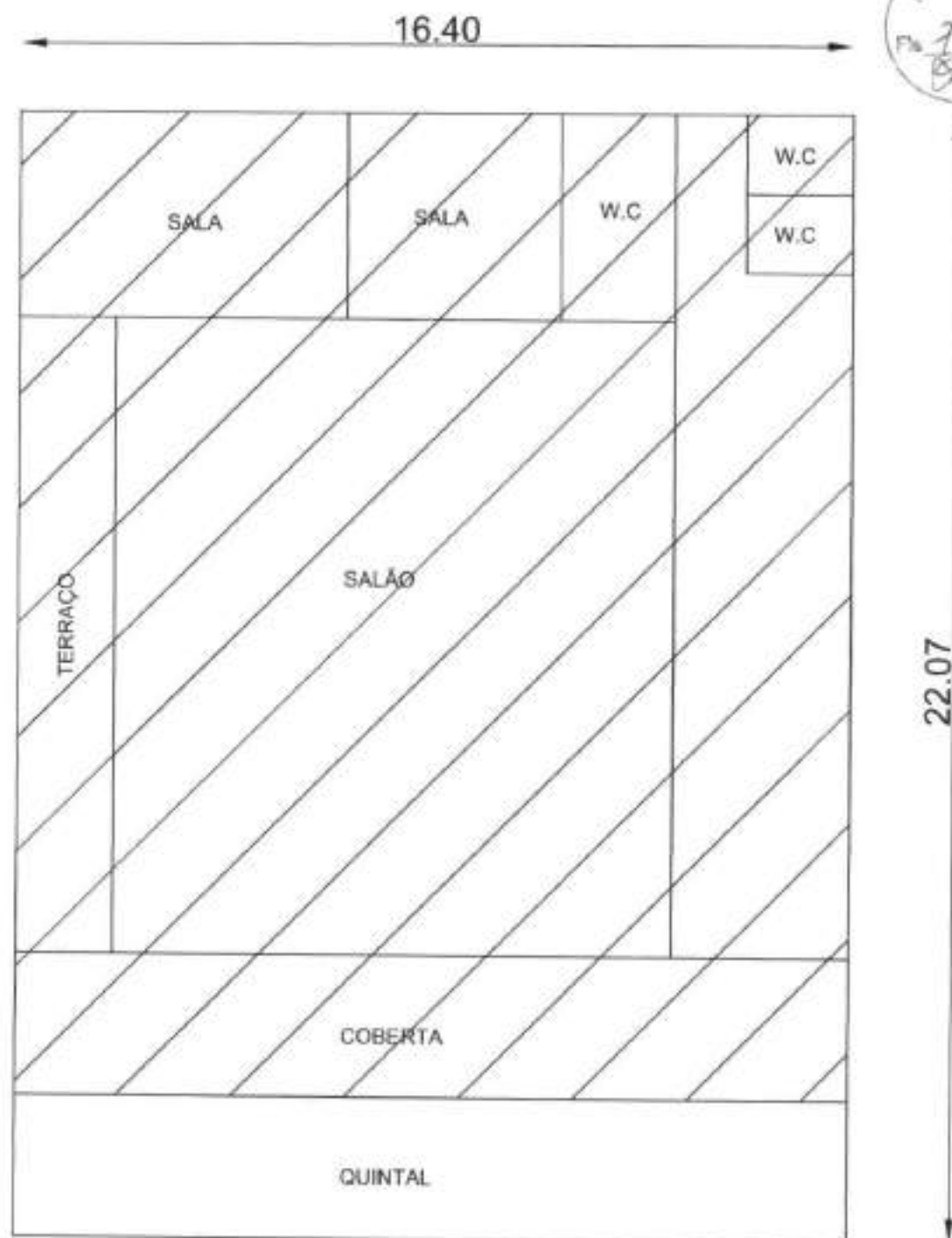
Data

Raimundo Nonato Camilo Neto
Eng.º Civil: CREA/CE: 060142672-0

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPOJUCA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE



CROQUI DA PLANTA BAIXA	END.: Rua Projetada, nº 77, Loteamento Baía de Maracaipe, Quadra A, Lote 4, Maracaipe, Ipojuca-PE. CEP.: 55.590-00	
DESENHO: MATEUS BARBOSA	DATA: 28/03/2025	ESCALA: 1/175
LAUDO Nº 046 / 2025	ÁREA DO TERRENO: 361,95 m²	ÁREA CONSTRUÍDA: 316,27 m²



Rua Projetada, nº 77, Maracaipe

Raimundo Nonato Camilo Neto
Engº. Civil: CREA/CE: 060142672-0



PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO



ORDEM DE SERVIÇO PARA VISTORIA DE LOCAÇÃO

ORDEM DE SERVIÇO Nº 46/2025	
TIPO DE OS: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	PROTOCOLO: 6350/2025
SOLICITAÇÃO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	DATA DE EMISSÃO DA OS 27/03/2025
SOLICITANTE: HELENA PATRÍCIA COSTA ALVES	

SERVIÇO SOLICITADO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
SERVIDOR(ES) EXECUTOR(ES): GEOSOLOS CONSULTORIA PROJETOS E SERVIÇOS LTDA
CONTRATOS: CONTRATO Nº 075/PMI SEMAC/2024

--

ENDEREÇO: RUA PROJETADA, Nº 77, LOTEAMENTO BAIA DE MARACÁPE, QUADRA A, LOTE 4, MARACÁPE, IPOJUCA/PE – CEP 55590-000	
LOCADOR: EMPRESA CAMINHOS DE PORTO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL REPRESENTADA SRª MARIA DANIELA RAMOS DA SILVA	CEL: (81) 9 9711-5916
RESPONSÁVEL PELO RECEBIMENTO DA EQUIPE NO ATO DA VISTORIA: NOME:	
FINALIDADE PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL: IMÓVEL DESTINADO A ESCOLA DE SURF EM MARACÁPE	


MAURISON GOMES
SECRETÁRIO DE MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPOJUCA
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 046/2025
LOCAÇÃO



PROPRIETÁRIO: Empresa Caminhos de Porto Administração de Imóveis LTDA, Com Área Total Construída de 316,27 m², situado na Rua Projetada, nº 77, Loteamento Baia de Maracaípe, Quadra A, Lote 4, Maracaípe, Ipojuca-PE, CEP.: 55.590-000

BENFEITORIA TOTAL	
Recife, 26 de fevereiro de 2025	REV00







FICHA RESUMO

IMÓVEL:

O Imóvel urbano situado na Rua Projetada, nº 77, Loteamento Baía de Maracaipe, Quadra A, Lote 4, Maracaipe, Ipojuca-PE, delimitado pela frente com a Rua Projetada, medindo 16,40m, fundos com área de terceiros, medindo 16,40m, Lado direito com área de terceiros, medindo 22,07m e Lado Esquerdo com área de terceiros, medindo 22,07m perfazendo uma área total do terreno de 316,95 m² e área Construída de 316,27 m².

OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

O objetivo é determinar o valor de mercado para a locação do imóvel e/ou benfeitoria(s) para a Prefeitura Municipal de Ipojuca/PE, qualquer que seja a finalidade, bem como aquele que se definiria em um "Mercado de Concorrência Perfeita". Entende-se como VALOR DE MERCADO, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Rua Projetada, nº 77, Loteamento Baía de Maracaipe, Quadra A, Lote 4, Maracaipe, Ipojuca-PE

PROPRIETÁRIO(S)/EXPROPRIADO(S):

Empresa Caminhos de Porto Administração de Imóveis LTDA

SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Ipojuca/PE - Secretaria de Meio Ambiente

METODOLOGIA, FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Metodologia: Comparação dos dados de Mercado

Fundamentação: Grau II

Precisão: Grau III

LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Equipe Técnica:

Engº. Civil: Raimundo Nonato Camilo Neto – CREA/CE: 060142672-0 (Responsável Técnico)

Engº. Agrônomo: Paulo Silas de Sousa – CREA/CE: 060479852-0

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

R\$ 13.915,88 (treze mil, novecentos e quinze reais e oitenta e oito centavos)



SUMÁRIO

- 1.0 – APRESENTAÇÃO
- 2.0 – IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO
- 3.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO
- 4.0 – PRESSUPOSTO
- 5.0 – VISTORIA
 - 5.1 – Preliminares e Documentação Fotográfica
 - 5.2 – Característica da Região
 - 5.3 – Característica do Terreno
 - 5.4 – Documentação Fotográfica
 - 5.5 – Especificações do imóvel
- 6.0 – ENFOQUE MERCADOLÓGICO
- 7.0 – PROCEDIMENTOS AVALIATÓRIOS
 - 7.1 – Metodologia Adotada
 - 7.2 – Pesquisa de Valores
 - 7.3 – Tratamento Estatístico
 - 7.4 – Estimativa Pontual e Intervalo de Confiança
 - 7.5 – Determinação do Valor de Mercado
- 8.0 – GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO
 - 8.1 – Característica da Amostra
 - 8.2 – Modelo Linear de Regressão
 - 8.3 – Modelos, Grau de Precisão, Grau de Fundamentação e Gráficos
- 9.0 – CONCLUSÃO
- 10.0 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXOS

- I – DADOS DO MERCADO
- II – CROQUI E PLANTA
- III – FICHA DO IMÓVEL
- IV – ORDEM DE SERVIÇO
- V – ART



1.0 - APRESENTAÇÃO

O imóvel foi vistoriado pela equipe de engenharia da Geosolos Consultoria Projetos e Serviços Ltda, onde foi elaborado um Laudo de Avaliação.

O Laudo em questão fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis Rurais).

2.0 - IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

O Imóvel urbano situado na Rua Projetada, nº 77, Loteamento Baía de Maracaípe, Quadra A, Lote 4, Maracaípe, Ipojuca-PE.

Titularidade: De acordo com a Ordem de Serviço emitida pela Prefeitura Municipal de Ipojuca, cópia em anexo, o imóvel pertence a Empresa Caminhos de Porto Administração de Imóveis LTDA.

3.0 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente laudo é a de obter o valor mais provável para o imóvel avaliando. O valor a ser determinado corresponde sempre aquele que num dado instante é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, bem como aquele que se define em um "mercado de concorrência perfeita", utilizando-se metodologia de pesquisa científica. Entende-se como VALOR DE MERCADO, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O valor servirá de base a uma ação de locação amigável a ser promovida pela Prefeitura Municipal de Ipojuca, com a finalidade do Funcionamento da Escola de SURF de Maracaípe.

4.0 - PRESSUPOSTO

Para que seja atingido o objetivo do trabalho, estabelecendo-se as circunstâncias que poderão influir no valor real do imóvel nos elementos a seguir:

- Vistoria realizada nos imóveis avaliando e de referência;
- Pesquisa imobiliária efetuada no mercado imobiliário da região;
- Será considerado pelo avaliador que todos os dados obtidos por informações de terceiros e documentos apresentados são legítimos e de boa fé;
- Não foram averiguados pelo avaliador se existem restrições quanto ao direito de propriedade ou qualquer ônus que pesam sobre o imóvel avaliando;
- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamento de dados;
- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, e
- O avaliador não tem no presente e não contempla no futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo.

5.0 – VISTORIA

5.1 – Preliminares

Para elaboração deste trabalho foi realizada uma vistoria do imóvel objeto da avaliação em fevereiro de 2025, com a descrição dos componentes, limites e confrontações, bem como da região geoeconômica envolvida.

5.2 – Característica da Região

Ipojuca é um município da Microrregião de Suape, na Mesorregião Metropolitana do Recife, no estado de Pernambuco, no Brasil. É um dos integrantes da Região Metropolitana do Recife, distante cerca de 43km ao sul da capital pernambucana, seguindo pela PE-060. Ocupa uma área territorial de cerca de 514,8 km², tendo 0,4 km² desse total formando a área urbana municipal, e os 514,4 km² constituindo a zona rural. O município se destaca por possuir o terceiro maior Produto Interno Bruto (PIB) de Pernambuco, impulsionado principalmente pelo turismo no seu litoral, com praias internacionalmente conhecidas, como: Porto de Galinhas, Cupe, Muro Alto, Maracaípe e Serrambi.

Detém o quarto maior PIB industrial do estado e ainda possui um dos principais portos públicos do nordeste e um dos mais tecnologicamente avançados do país, abrangendo, em seu território, o maior estaleiro do hemisfério sul, o Estaleiro Atlântico Sul, responsável pela construção de navios petroleiros, gaseiros, contêineres, de perfuração e plataformas offshore.

Ipojuca ainda abriga, no seu complexo portuário, a Refinaria Abreu e Lima, que processa petróleo pesado, transformando-o majoritariamente em diesel e nafta petroquímica, ambos com propriedades de baixa emissão de enxofre na atmosfera. Localiza-se a 08°23'56" de latitude sul e 35°03'50" de longitude oeste, a uma altitude de 10 metros. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o município tem uma população estimada em 87.926 no ano de 2013 e divide-se basicamente em Distrito-sede, Camela, Nossa Senhora do Ó, São Miguel, Engenhos, Rurópolis e Povoados: Muro Alto, Porto de Galinhas, Cupe, Maracaípe, Serrambi, Toquinhas e Suape.

5.3 – Característica do Terreno

O imóvel foi vistoriado pela equipe de engenharia da Geosolos Consultoria Projetos e Serviços Ltda, onde foi elaborado um Laudo de Avaliação pela sua equipe técnica. Uma edificação, composta de alvenaria rebocada, piso cerâmico, paredes em cerâmica, lajeado, pintura PVA, instalações hidráulicas e elétricas embutidas.

O Imóvel urbano situado na Rua Projetada, nº 77, Loteamento Baía de Maracaípe, Quadra A, Lote 4, Maracaípe, Ipojuca-PE, delimitado pela frente com a Rua Projetada, medindo 16,40m, fundos com área de terceiros, medindo 16,40m, Lado direito com área de terceiros, medindo 22,07m e Lado Esquerdo com área de terceiros, medindo 22,07m perfazendo uma área total do terreno de 316,95 m² e área Construída de 316,27 m².



Figura 00 – Localização (Google Earth, 2025)

5.4 - Documentação Fotográfica



Fig. 01 – Vista da fachada do imóvel.



Fig. 02 – Vista interna.



Fig. 03 – Vista interna.



Fig. 04 – Vista interna.



Fig. 05 - Vista interna.



Fig. 06 - Vista interna.



Fig. 07 - Vista interna.



Fig. 08 - Vista interna.



Fig. 09 - Vista interna.



Fig. 10 - Vista interna.

5.5 – Especificações do imóvel

Proprietário: Empresa Caminhos de Porto Administração de Imóveis LTDA
Estrutura: Concreto Armado / Alvenaria de Tijolo Cerâmico.
Paredes: Alvenaria com revestimento em cerâmica e massa única.
Pintura: Látex PVA / Esmalte
Estrutura da Cobertura: Telhas cerâmicas com estrutura de Madeira
Cobertura: Telhas cerâmicas
Teto: PVA
Piso: Cerâmico
Esquadrias: em Alumínio e vidro.
Idade Aparente: 15 anos



6.0 - ENFOQUE MERCADOLÓGICO

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo e depende fundamentalmente dos níveis de ofertas e de demandas, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores como: Níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção, volume de terrenos em zona de incorporação, tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e de procura.

As características físicas do terreno apresentam topografia plana e solo seco que é um atributo desejado, assim como acessibilidade e toda infraestrutura local.

Os investimentos públicos e privados na Região Norte do estado de Pernambuco com a implantação da fábrica da FIAT, dos diversos empreendimentos de grande porte no polo farmacêutico e químico do município de Goiana e na Região Sul com a Refinaria Abreu e Lima, o Estaleiro Atlântico Sul e o Complexo de SUAPE, valorizaram o contexto imobiliário dessas áreas, principalmente no município de Ipojuca que gerou um aumento de preços e durou até o ano de 2014, onde se iniciou uma crise econômica que se alastra até os dias atuais.

Este quadro fez com que o aquecimento dos imóveis rapidamente se transformasse em um esvaziamento acarretando prejuízos econômicos e fiscais nas regiões sul do estado. Por outro lado é importante destacar que no município existem praias internacionalmente conhecidas e que se destacam no litoral e o distrito de Camela é de pequeno porte, possuindo uma atividade econômica baixa, mas impõe algumas restrições para a absorção do imóvel avaliando pelo mercado imobiliário local e vem crescendo nos últimos anos com novos empreendimentos e investimentos públicos.

No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores que pudessem explicar a real situação desse mercado e concluímos que o mesmo encontra-se reagindo bem, com um significativo número de imóveis negociados.

Assim, face ao exposto, entende-se que as perspectivas mercadológicas para o imóvel avaliando são favoráveis, indicando um prognóstico de absorção do mesmo pelo mercado imobiliário em médio/curto prazo, apresentando boa liquidez, sendo o desempenho de mercado normal, bons números de ofertas e nível de demanda médio.

7.0 - PROCEDIMENTOS AVALIATÓRIOS

7.1 - Metodologia Adotada

O Laudo em questão fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis Rurais).

Para a avaliação de Terreno com Benfeitorias foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, elaborando uma pesquisa amostral de imóveis em vários bairros e distritos da cidade de Ipojuca-PE, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Assim sendo, procedeu-se a uma coleta de dados considerando-se uma amostragem de ofertas. Tal coleta foi baseada em imóveis localizados na região e suas proximidades, similares à do avaliando.

7.2 - Pesquisa de Valores

A pesquisa de valores é a principal etapa do processo avaliatório. Nesta fase o Engenheiro Avaliador investiga o mercado imobiliário de interesse e coleta de dados e informações que lhe permitirão inferir o valor do bem avaliando, com a margem de segurança adotada.

A amostragem foi composta por 60 (sessenta) eventos espontâneos do mercado imobiliário, coletados diretamente com os respectivos corretores de imóveis, vizinhos e/ou proprietários. Desse total, foram utilizados 59 dos eventos na modelagem e tratamento estatístico.

7.3 - Tratamento Estatístico

Os elementos coletados sofreram um tratamento estatístico inferencial, considerando-se para tal os atributos que se mostraram mais significativos. Da pesquisa de valores empreendida na região resultou uma amostra aleatória com aspectos qualitativos e quantitativos coerentes com os recomendados pela NBR 14.653-2.

A presente avaliação busca convicção do valor justo e atual do imóvel ao explicar as variações dos valores obtidos no mercado imobiliário através do ajustamento de uma equação de regressão múltipla, que se baseia em parâmetros que possuam significância comprovada.

Foram pesquisados vários parâmetros para construção do modelo de regressão, porém apenas: Área Construída, Área do Terreno, Estado de Conservação e distância para o apresentaram-se significativos, e foram quantificados da seguinte forma:

- **ÁREA DO TERRENO (X1):** Variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido à área do terreno dos imóveis pesquisados medida em m²;
- **ÁREA CONSTRUÍDA (X2):** Variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido à área construída dos imóveis pesquisados medida em m²;
- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO (X3):** Variável qualitativa do tipo Códigos Alocados utilizada para explicar as variações de preço de mercado em função do estado de conservação do local no qual está localizado o imóvel, sendo: 0 para mal conservado, 1 para moderadamente conservado e 2 para bem conservado.
- **DISTÂNCIA PARA O MAR (X4):** Variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido à proximidades com o mar dos imóveis pesquisados medida em m;
- **VALOR TOTAL (X5):** Variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido locação dos imóveis pesquisados medida em R\$ (reais);

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra, tem a seguinte forma:

$$\text{Valor total} = (+79,14108355 + 61,214,07753 * \text{Área Construída}^2 - 2.124,938584 / \text{Área Terreno} + 16,78658044 * \text{Conservação} - 0,02513797845 * \text{Distância Mar})^2$$

7.4 - Estimação Pontual e Intervalo de Confiança

Data de Referência:

fevereiro de 2025.

Dados para a projeção de valores do imóvel avaliado:

- Área Construída = 316,27 m²
- Área do Terreno = 361,95 m²
- Estado de Conservação = 2
- Local = 4

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor total Médio: R\$ 13.915,88
 - Valor total Mínimo = R\$ 12.589,85
 - Valor total Máximo = R\$ 15.193,11
- Precisão: Grau III

7.5 – Determinação do Valor de Mercado

Valor de Mercado do Terreno Avaliando:

R\$ 13.915,88 (treze mil, novecentos e quinze reais e oitenta e oito centavos)

8.0 – GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

8.1 – Característica da Amostra

8.2 – Modelo Linear de Regressão

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	60
Dados utilizados no modelo:	59

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Construída	70,00	850,00	780,00	231,46
Área Terreno	70,00	3.200,00	3.130,00	512,03
Conservação	0,00	2,00	2,00	0,51
Distância Mar	0,00	1.430,00	1.430,00	588,59
Valor total	700,00	29.200,00	28.500,00	5.876,27

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.8820077 / 0.9048728
Coefficiente de determinação:	0.7779376
Fisher - Snedecor:	47.29
Significância do modelo (%):	0.00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%



ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	39169.569	4	9792.392	47.294
Não Explicada	11180.960	54	207.055	
Total	50350.529	58		

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Área Construída	x^2	4.68	0.00
Área Terreno	$1/x$	-2.45	1.74
Conservação	x	5.45	0.00
Distancia Mar	x	-4.62	0.00
Valor total	$y\%$	15.91	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Construída	x1	0.00	-0.37	0.37	-0.12	0.59
Área Terreno	x2	-0.37	0.00	-0.37	0.39	-0.59
Conservação	x3	0.37	-0.37	0.00	-0.32	0.70
Distancia Mar	x4	-0.12	0.39	-0.32	0.00	-0.57
Valor total	y	0.59	-0.59	0.70	-0.57	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Construída	x1	0.00	0.06	0.13	0.35	0.54
Área Terreno	x2	0.06	0.00	0.05	0.09	0.32
Conservação	x3	0.13	0.05	0.00	0.17	0.60
Distancia Mar	x4	0.35	0.09	0.17	0.00	0.53
Valor total	y	0.54	0.32	0.60	0.53	0.00

8.3 – Modelos, Grau de Precisão, Grau de Fundamentação e Gráficos

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

$$\text{Valor total} = (+79,14108355 + 61.214,07753 * \text{Área Construída}^2 - 2.124,938584 / \text{Área Terreno} + 16,78658044 * \text{Conservação} - 0,02513797845 * \text{Distancia Mar})^2$$



TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Pontuação Obtida: 17 Grau de Fundamentação: II					

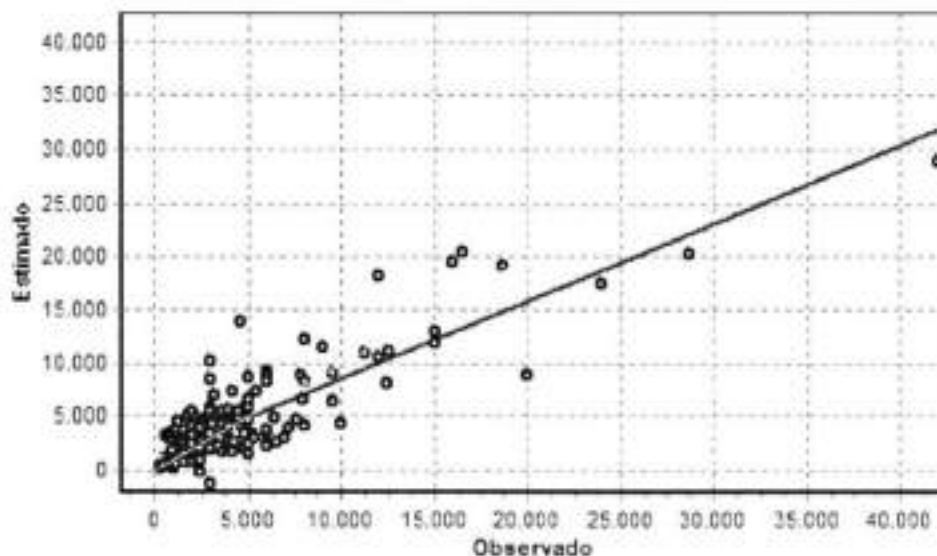
GRAU DE PRECISÃO:

A estimativa do valor do modelo enquadra-se no Grau III de Precisão, com amplitudes do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade de 30,00%.

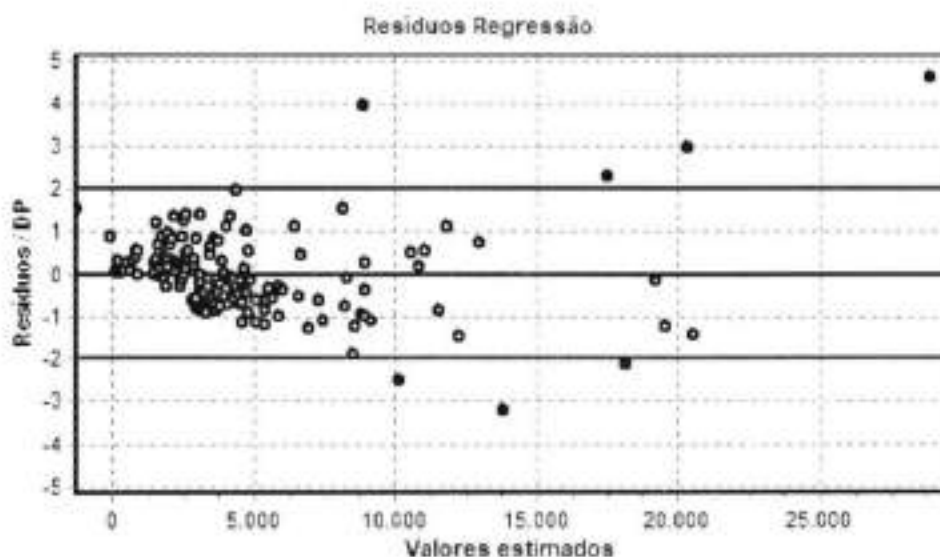
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



9.0 - CONCLUSÃO

GEOSOLOS CONSULTORIA PROJETOS E SERVIÇOS LTDA
Rua Zildenia, 1166, Sala 04-b01 - Coite, Eusébio/CE - CEP.: 61.760-000.
Pabx.: (85) 30163067 - geosolos@gmail.com

Avaliamos o imóvel descrito no corpo deste Laudo com a projeção de valores por meio da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado, elaborado a partir de uma pesquisa amostral de imóveis em vários bairros e distritos da cidade de Ipojuca-PE, previsto na NBR 14653-2 da ABNT e que o presente Laudo Técnico torna-se válido até o período de um ano, desde que mantenha as condições atuais de mercado.

10.0 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo foi digitado com 16 (quinze) laudas, todas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta que vai assinada.

ANEXOS

I - DADOS DO MERCADO

II - CROQUI E PLANTA

III - FICHA DO IMÓVEL

IV - ORDEM DE SERVIÇO

V - ART


Raimundo Nonato Camilo Neto
Engº. Civil: CREA/CE 060142672-0

1- IDENTIFICAÇÃO

Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE IPOJUCA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE

Proprietário(a): Empresa Caminhos de Porto Administração de Imóveis LTDA



2- OBJETIVO

2.1 Modalidade

- ☐
- Venda
-
- ☒
- Locação
-
- ☐
- Seguro
-
- ☐
- Desapropriação

2.2 Finalidade

Obtenção
do Valor de Mercado
para a Locação do Imóvel
Avaliando

Endereço do Imóvel

Rua Projetada, nº 77, Maracaipe, Ipojuca-PE

Número:

77

Complemento:

Loteamento Baía de Maracaipe, Quadra A, Lote 4

Finalidade:

DESTINA-SE AO FUNCIONAMENTO DA ESCOLA DE SURF DE MARACAÍPE

Cidade:

IPOJUCA

Distrito:

MARACAÍPE

Bairro:

BAIA DE MARACAÍPE

Estado:

PERNAMBUCO

3- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

usos predominantes

- ☐
- Resid. Unifamiliar
-
- ☐
- Resid. Multifamiliar
-
- ☐
- Comercial
-
- ☒
- Mista

infra-estrutura

- ☒
- Água
-
- ☐
- Esgoto
-
- ☒
- Energia Elétrica
-
- ☒
- Telefone

- ☒
- Pavimentação
-
- ☒
- Coleta de lixo
-
- ☒
- Gás (Botijões)
-
- ☒
- Transporte Coletivo

equip. comunitários

- ☒
- Escola
-
- ☒
- Saúde Pública
-
- ☒
- Comércio
-
- ☒
- Segurança Pública

4- TERRENO

Forma REGULAR	Topografia PLANA	Situação MEIO DE QUADRA	Superfície SECA	Fração Ideal 1,00
Área (m²) 361,95	Frente (m) 16,40	Lado Direito (m) 22,07	Lado Esquerdo (m) 22,07	Fundos (m) 16,40

5- EDIFICAÇÃO

Tipo TERRENO C BENF.	Uso COMUNITÁRIO	Situação MEIO DE QUADRA	Nº pavimentos 01	Nº unid./bl. XXX	Nº Elev. XXX
Área Const. Padrão Normal	Área Construída 316,27 m²	Área Equivalente 316,27 m²	Área de Benfeitorias m²	Nº vagas garagem	
Área Const. Padrão Inferior	m²	m²		cobertas	
Área Total	316,27 m²	316,27 m²		descobertas	

Divisão Interna: O imóvel possui 04 Terracos, 02 salas, salas, 1 salão e 03 banheiros, conforme croqui em anexo.

Idade Aparente do Imóvel
15 anos

Características Físicas: Estrutura: Concreto armado e Alvenaria de Tijolos Cerâmicos; Paredes: Alvenaria de Tijolos Cerâmicos revestida com massa única; Pintura: Pintura em PVA; Estrutura da Coberta: Madeira; Coberta: Telhas aparente; Teto: PVC

Data da Vistoria:
Fevereiro / 2025

Piso: Cerâmico; Esquadria: Alumínio e vidro com grades de ferro.

Padrão de Acabamento

☐ alto ☒ normal ☐ baixo ☐ mínimo

Estado de Conservação

☒ bom ☐ regular ☐ ruim

Fechamento das Paredes

☒ alvenaria ☐ madeira ☐ taipa

6- AVALIAÇÃO

	Geral	Itemizada Terreno	Benfeitorias	Fruteiras	Outros (Especifique)
Área (m²)	316,27				
Valor unitário Avaliado (R\$/m²)	44,00				
Valor Total (R\$)	13.915,88				
Valor Total = Terreno + Edificação + Benfeitorias + Fruteiras = R\$					

Valor Avaliado:

R\$ 13.915,88 (treze mil, novecentos e quinze reais e oitenta e oito centavos)

7- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO, GRAU DE PRECISÃO E METODOLOGIA:

Fundamentação : Grau II; Precisão: Grau III

Metodologia: Comparativo de Dados de Mercado.

8- DOCUMENTAÇÃO DE TITULARIDADE: Não Fornecido.

9- OBSERVAÇÕES: 9.1) Anexos: I) Documentário Fotográfico; II) Especificações; III) Planta Baixa Tipo Croqui;

IV) Projeção e Análise Estatística; V) Documento de Solicitação da Avaliação

9.2) O local possui boas condições de infraestrutura urbana, podendo os lotes serem utilizado para a finalidade prevista.

26 / 02 / 2025

Data


Raimundo Nonato Camilo Neto
Engº. Civil: CREA/CE: 060142672-0



AVISO DE INTENÇÃO DE CONTRATAR

ÓRGÃO/ENTIDADE: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 172/2025

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 172/2025

MODALIDADE: Inexigibilidade de Licitação Nº 115/2025 – Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021

OBJETO:

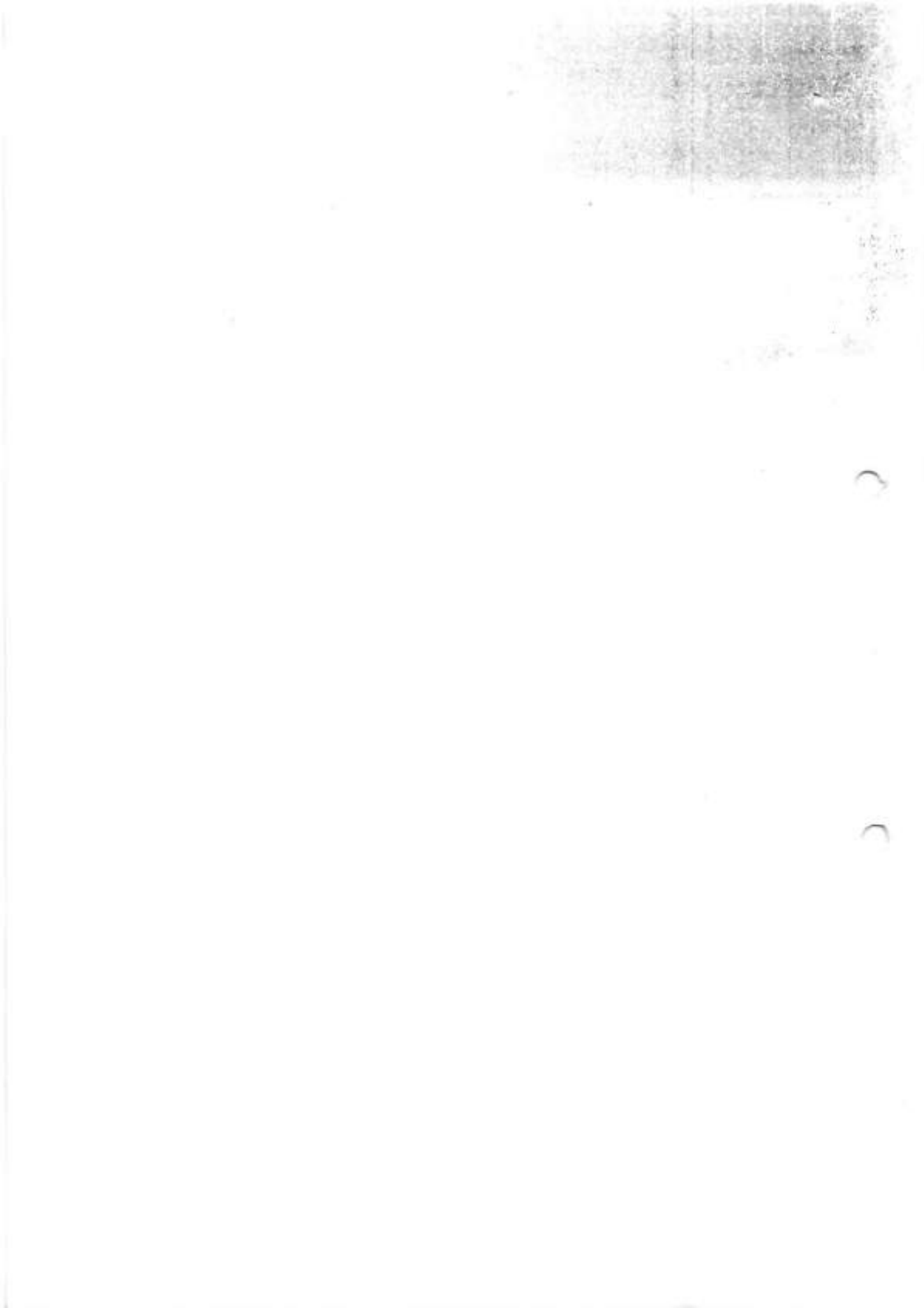
A **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social** torna pública a intenção de contratar pessoa física ou pessoa jurídica para a locação de imóvel, para o funcionamento do **Programa Escolinha de Surf - Maracaípe**.

O imóvel deve atender aos seguintes requisitos de instalação e localização indispensáveis à prestação do serviço público:

- **Localização:** na Rua Projetada, loteamento Baía de Maracaípe, Ipojuca/PE, proximidade com a sede da prefeitura e outros órgãos, e conter a infraestrutura necessária, acessibilidade e outros requisitos dispostos no Termo de Referência.
- **Características físicas:** medindo 16,40m, fundos com área de terceiros, medindo 16,40m, Lado direito com área de terceiros, medindo 22,07m e Lado Esquerdo com área de terceiros, medindo 22,07 m perfazendo uma área total do terreno de 316,27 m² e área Construída de 316,27 m². acessibilidade, infraestrutura elétrica e hidráulica, e outros;
 - ✓ Dispor de boas condições de rede lógica, incluindo cabeamento e oferta de pontos de voz e de dados;
 - ✓ Dispor de boas condições e infraestrutura de instalações de ar-condicionado para instalação e funcionamento.
- **Finalidade:** A locação tem por finalidade a necessidade de um espaço físico para o funcionamento do **Programa Escolinha de Surf - Maracaípe**.

JUSTIFICATIVA:

A locação do imóvel fundamenta-se na inviabilidade de competição, conforme previsto no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que as características de instalação e localização tornam necessária sua escolha, visando à melhor eficiência na prestação do serviço público.





PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

PRAZO PARA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE:

Os interessados que possuam imóvel que atenda aos requisitos acima mencionados poderão apresentar manifestação de interesse no prazo de 03 (três) dias úteis, enviando documentação comprobatória e proposta de locação para o endereço eletrônico e-mail: licitação@ipojuca.pe.gov.br ou protocolado diretamente na sede da Prefeitura, no setor de Licitação, no endereço Rua Cel. de Souza Leão, S/Nº, Centro – Ipojuca – PE, de segunda a sexta das 8h às 14h.

PROPOSTAS:

O e-mail com a proposta deverá indicar o número do processo licitatório e da inexigibilidade de licitação no assunto do e-mail, ex.: PROPOSTA – PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 172/2025 - PROCESSO LICITATÓRIO N 172/2025 – INEXIGIBILIDADE N 115/2025.

A proposta deverá seguir as regras estabelecidas no termo de referência e acompanhada de todos os documentos nele estabelecidos, solicitado através do endereço eletrônico e-mail: licitação@ipojuca.pe.gov.br protocolando diretamente na sede da Prefeitura, no setor de Licitação, no endereço Rua Cel. de Souza Leão, S/Nº, Centro – Ipojuca – PE, de segunda a sexta das 8h às 14h.

AValiação DAS PROPOSTAS:

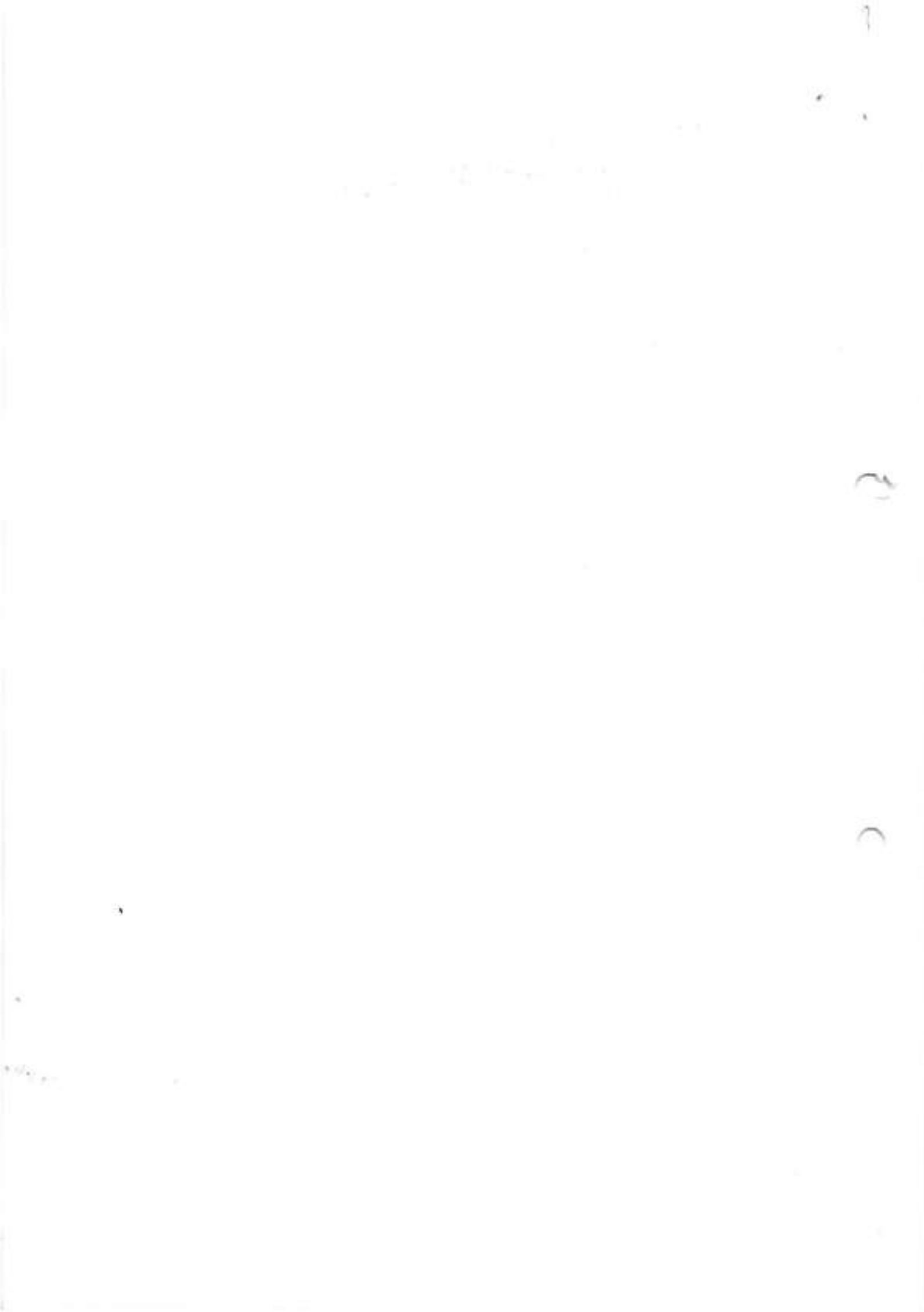
A Administração analisará as manifestações apresentadas considerando a adequação do imóvel às necessidades institucionais, compatibilidade da localização e economicidade da contratação.

Caso não haja imóveis disponíveis que atendam aos critérios estabelecidos, a Administração seguirá com a contratação direta do imóvel identificado, conforme justificativa técnica e legal.

Ipojuca/PE, 11 de julho de 2025.


Helena Patrícia Costa Alves

Secretária de Desenvolvimento Social.





ESTADO DE PERNAMBUCO
MUNICÍPIO DE IPOJUCA

PREFEITURA MUNICIPAL DO IPOJUCA - DIRETORIA DE LICITAÇÃO
INTENÇÃO DE CONTRATAR-INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº
115/2025

AVISO DE INTENÇÃO DE CONTRATAR

ÓRGÃO/ENTIDADE: Secretaria Municipal de
Desenvolvimento Social
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 172/2025
PROCESSO LICITATÓRIO Nº 172/2025
MODALIDADE: Inexigibilidade de Licitação Nº 115/2025 –
Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021

OBJETO:

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social torna pública a intenção de contratar pessoa física ou pessoa jurídica para a locação de imóvel, para o funcionamento do Programa Escolinha de Surf - Maracaipe.

O imóvel deve atender aos seguintes requisitos de instalação e localização indispensáveis à prestação do serviço público:

Localização: na Rua Projetada, loteamento Baía de Maracaipe, Ipojuca/PE, proximidade com a sede da prefeitura e outros órgãos, e conter a infraestrutura necessária, acessibilidade e outros requisitos dispostos no Termo de Referência.

Características físicas: medindo 16,40m, fundos com área de terceiros, medindo 16,40m, Lado direito com área de terceiros, medindo 22,07m e Lado Esquerdo com área de terceiros, medindo 22,07 m perfazendo uma área total do terreno de 316,27 m² e área Construída de 316,27 m², acessibilidade, infraestrutura elétrica e hidráulica, e outros;

Disponer de boas condições de rede lógica, incluindo cabeamento e oferta de pontos de voz e de dados;
Disponer de boas condições e infraestrutura de instalações de ar-condicionado para instalação e funcionamento.

Finalidade: A locação tem por finalidade a necessidade de um espaço físico para o funcionamento do Programa Escolinha de Surf - Maracaipe.

JUSTIFICATIVA:

A locação do imóvel fundamenta-se na inviabilidade de competição, conforme previsto no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que as características de instalação e localização tornam necessária sua escolha, visando à melhor eficiência na prestação do serviço público.

PRAZO PARA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE:

Os interessados que possuam imóvel que atenda aos requisitos acima mencionados poderão apresentar manifestação de interesse no prazo de 03 (três) dias úteis, enviando documentação comprobatória e proposta de locação para o endereço eletrônico e-mail: licitacao@ipojuca.pe.gov.br ou protocolado diretamente na sede da Prefeitura, no setor de Licitação, no endereço Rua Cel. de Souza Leão, S/Nº, Centro – Ipojuca – PE, de segunda a sexta das 8h às 14h.

PROPOSTAS:

O e-mail com a proposta deverá indicar o número do processo licitatório e da inexigibilidade de licitação no assunto do e-



mail, ex.: PROPOSTA – PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 172/2025 - PROCESSO LICITATÓRIO N 172/2025 – INEXIGIBILIDADE N 115/2025.

A proposta deverá seguir as regras estabelecidas no termo de referência e acompanhada de todos os documentos nele estabelecidos, solicitado através do endereço eletrônico e-mail: licitação@ipojuca.pe.gov.br protocolando diretamente na sede da Prefeitura, no setor de Licitação, no endereço Rua Cel. de Souza Leão, S/Nº, Centro – Ipojuca – PE, de segunda a sexta das 8h às 14h.

AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS:

A Administração analisará as manifestações apresentadas considerando a adequação do imóvel às necessidades institucionais, compatibilidade da localização e economicidade da contratação.

Caso não haja imóveis disponíveis que atendam aos critérios estabelecidos, a Administração seguirá com a contratação direta do imóvel identificado, conforme justificativa técnica e legal.

Ipojuca/PE, 11 de julho de 2025.

HELENA PATRÍCIA COSTA ALVES

Secretária de Desenvolvimento Social.

Publicado por:

Givalnildo Medeiros do Nascimento

Código Identificador:57863CF9

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 15/07/2025. Edição 3884

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita

informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>

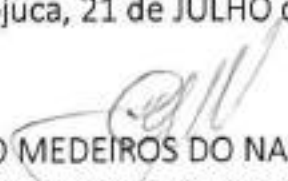


PREFEITURA DO
IPOJUCA
TRABALHO DE VERDADE

CERTIDÃO DE TRANSCURSO DE PRAZO

CERTIFICO que transcorreu “*in albis*” o prazo para apresentação de propostas, conforme Aviso de Intenção de Contratar, publicado no Diário Oficial de 15/05/2025 edição 3884-57863CF9, QUE não houve o recebimento de propostas no prazo conforme demonstrativo (anexo) de histórico de e-mails, do endereço eletrônico informado na publicação de edição supracitada referente ao Processo Administrativo 172/2025 (INEXIGIBILIDADE Nº 115/2025). Cujo objeto é a contratação de pessoa física ou pessoa jurídica para a locação de imóvel, para instalação da ESCOLINHA DE SURF DE MARQACAÍPE DO MUNICÍPIO DO IPOJUCA-PE.

Ipojuca, 21 de JULHO de 2025.


GIVANILDO MEDEIROS DO NASCIMENTO
Agente de Contratação



ESTADO DE PERNAMBUCO
MUNICÍPIO DE IPOJUCA

SEPLAG - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
PORTARIA N.º 04/2025

PORTARIA N.º 04/2025

DISPÕE SOBRE A DESIGNAÇÃO DA
COMISSÃO DE LICITAÇÃO DE SAÚDE DO
MUNICÍPIO DE IPOJUCA.

A SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO
MUNICÍPIO DE IPOJUCA, no uso de suas atribuições
legais, considerando o disposto na Lei n.º 1.530/2009 e na
Lei n.º 1.861/2017 e alterações, que institui gratificações
para membros de Comissões Permanentes e Especiais de
Licitação no âmbito do Poder Executivo Municipal.

RESOLVE:

Art. 1º Fica designada a Comissão de Licitação de Saúde do
Município de Ipojuca, composta pelos seguintes membros:

I – GIVANILDO MEDEIROS DO NASCIMENTO, CPF n.º
830.424.154-49, Presidente da Comissão de
Licitação/Pregoeiro;

II – RAPHAEL VILA NOVA DA CUNHA MATOSO, CPF
n.º 064.224.084-12, Membro da Comissão de Licitação;

III – ROBSON SALUSTIANO DE OLIVEIRA, CPF N.º
065.265.304-94, Membro da Comissão de Licitação.

Art. 2º As atividades da Comissão de Licitação
compreendem a condução de procedimentos licitatórios no
âmbito do Poder Executivo Municipal, de acordo com a
legislação vigente.

Art. 3º Aos membros da Comissão de Licitação, conforme o
disposto no art. 1º, incisos I e II, da Lei n.º 1.530/2009, serão
atribuídas as gratificações correspondentes.

Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua
assinatura, fica revogada a Portaria n.º 02/2025 da
Secretaria de Planejamento e Gestão.

Publique-se, registre-se e cumpra-se.

Ipojuca, 02 de fevereiro de 2025.

VERA LÚCIA ALBUQUERQUE SARMENTO
Secretária de Planejamento e Gestão

Publicado por:
Andreolla Romana Cavalcanti Andrade
Código Identificador:5D20BB3C

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado
de Pernambuco no dia 22/05/2025. Edição 3847

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita
informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>



CHECKLIST – Requisitos do Parecer Referencial nº 02/2025 – PGM - inexigibilidade de licitação, fundamentado no art. 74, V da Lei 14.133/2021

(Procuradoria Geral do Município – PGM)

Setor demandante:	SEC. DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL
Data de Recebimento:	10/07/2025
Data da análise:	21/07/2025
Objeto do Processo:	CONTRATAÇÃO DE pessoa física para <u>INEX. LOCAÇÃO PARA ESCOLINHA DE SURF DE MARACÁPE DA SEC. DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL</u> , do Município do Ipojuca-PE
Modalidade:	INEXIGIBILIDADE 115/2025

Nº	REQUISITO	SIM	NÃO
1	Documento de Formalização de Demanda (DFD) emitido pelo setor competente, com justificativa clara da necessidade, descrição do objeto, quantidade estimada, data pretendida, grau de prioridade e identificação do responsável.	X	☐
2	Estudo Técnico Preliminar (ETP)	X	☐
3	Publicação em site oficial com vistas a identificar a existência de outros imóveis que possam atender à necessidade da Administração	X	☐
4	Termo de Referência (TR) detalhado, mesmo que simplificado, com objeto, justificativa, condições de execução, critérios de medição/pagamento e justificativa da inexigibilidade com a demonstração inequívoca da exclusividade do imóvel.	X	☐
5	Proposta de Preço detalhada, com informações sobre tributos e encargos.		X
6	Nota Técnica da Assessoria Jurídica do órgão, abordando: (i) laudo de avaliação; (ii) enquadramento na inexigibilidade de licitação.		X
7	Documentos de comprovação da propriedade do imóvel.	☐	X
8	Laudo de Avaliação, e Declaração de Compatibilidade de Preços subscrita pelo setor competente	X	☐
9	Declaração de Disponibilidade Orçamentária (DDO) atualizada, com indicação da dotação orçamentária e previsão de empenho integral para o exercício financeiro.	☐	X
10	Documentação de Habilitação completa, incluindo regularidade fiscal, trabalhista, jurídica, de IPTU e inexistência de débitos com as concessionárias de energia e água..	X	☐
11	Designação/Portaria do Atente de Contratação ou Agente Público responsável, indicando quem analisou a conformidade da instrução processual	X	☐
12	Minuta Contratual Padronizada preenchida conforme orientações, com declaração de conformidade pelo responsável.	☐	X
13	Autorização da Autoridade Competente, com comprovação da validação dos requisi-	☐	X



Nº	REQUISITO	SIM	NÃO
	tos legais (art. 72 da Lei 14.133/2021 e publicação no PNCP no prazo legal.	☐	☐
14	Cópia do Parecer Referencial da PGM E DA CGM anexados aos autos para registro..	☐	☒
15	Declaração de cumpre os requisitos legais assinada pela autoridade competente	☐	☒

CONCLUSÃO

Solicito, juntada aos autos do processo epigrafado dos documentos nos termos do quadro acima, para prosseguimento do feito, Em se cumprido os requisitos proceda-se a ratificação pela Autoridade Competente.

IPOJUCA, 21 de JULHO de 2025.

Nome do técnico responsável pela análise:	GIVANILDO MEDEIROS DO NASCIMENTO
Matrícula:	80040
Assinatura:	