



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0004/2025	
PRFEITURA MUNICIPAL DE MIRANGABA-BA	
MODALIDADE: INEXGIBILIDADE DE LICITAÇÃO	Nº 004/2025
ÓRGÃO: SECRETARIA MUNICIPAL SAÚDE	
OBJETO: LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITO NA RUA DUQUE DE CAXIAS, S/N, CENTRO, MIRANGABA, BAHIA, DE PROPRIEDADE DA SRA. AGNAILDE CALMIRA SANTANA, COM ÁREA DE 58,60M², DESTINADO PARA BASE DE APOIO AOS AGENTES MUNICIPAIS DE ENDEMIAS DO MUNICÍPIO DE MIRANGABA – BAHIA.	
CONTRATADA: AGNAILDE CALMIRA SANTANA CPF Nº 730.030.778-72 e RG Nº 7.138.839-4.	
FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: ART. 74, INC. V, “C” DA LEI Nº 14.133/21.	
VALOR ESTIMADO: R\$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS).	
VIGÊNCIA: DE 06 DE JANEIRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2025.	
EXERCÍCIO: 2025	



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

OFÍCIO 004/2025

Aos Srs.

DANIELA DOS SANTOS;
ANTONIO MELLO MAIA JUNIOR;
DENIVALDO BENTO DE DEUS;

Servidores deste Município de Mirangaba.

Assunto: Designação da Equipe de Planejamento para Avaliação da Necessidade de Sede para Instalação e funcionamento da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia.

Prezados,

Apraz em cumprimentá-lo, vimos, por conduto da presente missiva, informar aos Srs. que, em virtude da crescente demanda e da importância estratégica da funcionalidade da Instalação e funcionamento da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia. Dessa forma, gostaria de informar que vocês foram designados para compor a Equipe de Planejamento que conduzirá essa análise.

De antemão, cumpre-nos salientar que a implantação de uma sede adequada para a base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia. Se faz necessário pelas seguintes razões:

A locação de um imóvel para servir como base de apoio aos agentes municipais de endemias é uma medida importante para fortalecer as ações de controle e prevenção de doenças transmitidas por vetores em Mirangaba, Bahia. Essa base de apoio pode servir como ponto de encontro, armazenamento de equipamentos e materiais, além de oferecer um local estratégico para o planejamento e coordenação das atividades dos agentes.

É fundamental que o imóvel escolhido esteja bem localizado, de fácil acesso para os agentes e para as comunidades atendidas, e que ofereça as condições necessárias para o desenvolvimento das atividades, como espaço suficiente para reuniões, área de armazenamento adequada e infraestrutura básica de apoio.

Além disso, é importante que a locação do imóvel seja feita de acordo com as normas e regulamentações locais, garantindo a transparência e legalidade do processo. Isso inclui a elaboração de um contrato de locação que estabeleça os direitos e deveres das partes envolvidas, bem como os prazos e condições de pagamento.

Por fim, é fundamental que a base de apoio seja adequadamente equipada e mantida, garantindo assim o bom funcionamento das atividades dos agentes municipais de endemias e contribuindo para a promoção da saúde e bem-estar da população de Mirangaba.

No entanto, ocorre que o município não titulariza propriedade de imóvel com características semelhantes e que esteja desocupado. Aliado a isso, temos que a essencialidade dos serviços que serão prestados no prédio encarece, sem laivo de dúvidas, a locação pretendida pela Administração, porquanto haverá de assegurar o continuísmo dos serviços, bem como, irretorquivelmente, garantirá a otimização da gestão desta secretaria.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Nesta trilha, asseveramos que o imóvel ambicionado, efetivamente adequado, para atender às necessidades da Administração Municipal, consigna os seguintes fatores preponderantes para sua escolha:

1. Centralização e Eficiência Operacional: Um espaço dedicado ao funcionamento da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia, proporcionará a centralização das atividades, permitindo uma gestão mais eficiente, integração de processos e facilitando o acesso aos recursos necessários para o desempenho das funções.

2. Atendimento ao Crescimento da Demanda: O aumento da demanda por serviços relacionados à tributação requer uma estrutura física que possa comportar equipes qualificadas e recursos tecnológicos adequados para garantir o atendimento ágil e eficaz às demandas da população.

3. Melhoria no Atendimento ao Contribuinte: A presença física do Setor em uma sede própria facilitará o atendimento presencial aos contribuintes, promovendo um ambiente mais acolhedor e acessível.

Diante desses aspectos, a implementação de uma sede para funcionamento da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia, é uma medida estratégica que visa otimizar a gestão fiscal, fortalecer a eficiência operacional e melhorar a prestação de serviços à comunidade.

Portanto, a missão da equipe é realizar uma avaliação detalhada das opções disponíveis para atender às necessidades para instalação e funcionamento da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia. Solicito que considerem alternativas como a aquisição de imóvel, locação de imóvel pronto para o funcionamento do setor, locação de imóvel para futura adequação, entre outras possíveis soluções.

Nesse sentido, então, são responsabilidades da Equipe de Planejamento:

1. Realizar um levantamento das necessidades específicas da Instalação e funcionamento da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia para garantir um ambiente de trabalho funcional e eficiente.

2. Analisar as opções de aquisição, locação ou adaptação de imóveis, considerando custos, localização e demais critérios relevantes.

3. Elaborar o Estudo Técnico Preliminar com as conclusões e recomendações, justificando a escolha da alternativa mais adequada.

Sua dedicação e competência são fundamentais para o sucesso dessa iniciativa. Conto com o comprometimento de cada membro da equipe para a conclusão exitosa dessa tarefa, crucial para o desenvolvimento e eficiência da Instalação e funcionamento da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia.

Sem mais para o momento, renovo votos de estima e consideração.

Mirangaba, Bahia, em 06 de janeiro de 2025.

ADIL DE SOUZA CUNHA
Secretária Municipal de Saúde
Decreto nº. 011, de 02 de janeiro de 2025.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Ao Exma. Sra.

ADIL DE SOUZA CUNHA

Secretária Municipal de Saúde

Prezada Secretária,

Encaminhamos em abaixo o Estudo Técnico Preliminar solicitado, cuja finalidade é buscar a melhor alternativa para a Instalação e funcionamento da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 Equipe de Planejamento

Nome	Matrícula	Setor de lotação
Daniela dos Santos	10933	Secretaria de Administração
Antônio Mello Maia Junior	7130	Secretaria de Administração
Denivaldo Bento de Deus	56	Secretaria de Saúde

2. DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL

2.1. Descrição da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Busca-se com a contratação intentada a instalação e funcionamento da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia, medida, essa, que se justifica em virtude das seguintes razões:

1. Centralização e Eficiência Operacional:

A centralização das atividades da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia em uma sede própria permitirá otimizar a eficiência operacional por meio da integração de processos. A proximidade física entre as equipes facilitará a comunicação e a troca de informações, resultando em processos mais ágeis e eficientes. Adicionalmente, a estrutura adequada permitirá a implementação de tecnologias modernas e sistemas informatizados, contribuindo para a automação de tarefas e a melhoria dos serviços prestados.

2. Atendimento ao Crescimento da Demanda:

O crescimento constante da demanda por serviços relacionados à tributação exige uma estrutura física capaz de acomodar equipes qualificadas e equipamentos modernos. Uma sede própria proporcionará o espaço necessário para a expansão das operações, permitindo a contratação de novos profissionais e a implementação de soluções tecnológicas avançadas. Isso garantirá a capacidade da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba –



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Bahia de lidar de forma eficaz com o aumento das demandas da população e do mercado local.

3. Melhoria no Atendimento ao Contribuinte:

A presença física da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia em uma sede adequada proporcionará um ambiente mais acolhedor e acessível para o atendimento presencial aos contribuintes. Salas confortáveis, estrutura organizada e profissionais treinados contribuirão para uma experiência positiva, fortalecendo a relação entre o órgão fiscalizador e a comunidade. Além disso, a sede própria permitirá a implementação de canais de atendimento multicanal, incluindo plataformas online e teleatendimento, para ampliar a acessibilidade e eficiência nos serviços prestados.

Assim, tendo em conta tal necessidade e considerando, ainda, que a locação anteriormente efetivada teve sua vigência encerrada, indispensável se faz a formalização de novo contrato, com vistas a satisfazer os anseios da Administração Municipal, bem como de todos os cidadãos mirangabenses.

2.2. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Compras (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

O Plano de Contratações Anual ainda não foi formulado por esta Municipalidade.

2.3. Descrição dos requisitos da contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

O imóvel que deverá ser utilizado como sede da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia deverá ter as seguintes características mínimas:

- Número mínimo de ambientes e suas especificidades: Trata-se de um imóvel bem localizado, com uma área total medindo 58,60m² (cinquenta e oito metros e sessenta centímetros quadrados), constituído por: uma sala de 15m² (quinze metros quadrados) um quarto de 15m² (quinze metros quadrados), um quarto de 8m² (oito metros quadrados), uma cozinha de 14m² (quatorze metros quadrados), um banheiro de 3m² (três metros quadrados) e uma área de circulação de 2m² (dois metros quadrados), perfazendo uma área construída total de 57m² (cinquenta e sete metros quadrados). O imóvel está localizado em via pavimentada, com fácil acesso ao comércio, escolas e diversos órgãos, em região privilegiada da cidade, todos em perfeito estado de conservação e bem amplos.
- Localização e suas especificidades: Rua Duque de Caxias, nº 218, Centro, Mirangaba, Bahia.
- Proximidade de outros órgãos públicos: Fácil acesso ao comércio, escolas e diversos órgãos, em região privilegiada da cidade.

O contrato deverá ser firmado com prazo máximo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, de acordo com o juízo de conveniência e oportunidade do Chefe do Poder Executivo Municipal, o qual estará arrimado em latente interesse público, conforme previsto pela legislação de regência.

2.4. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

O imóvel que servirá de sede para base de apoio aos agentes municipais de endemias do



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Município de Mirangaba – Bahia deverá ser suficiente para acomodar, pelo menos, 7 servidores e recepcionar, no mínimo, 10 pessoas, ao mesmo tempo, em sua recepção.

3. PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

3.1. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa, que teve como base tanto do histórico de contratações, como o quanto entabulado por outros órgãos públicos, pôde ser observado que, em matéria de soluções para o funcionamento de setores dessa natureza, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

a) Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Entidade adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

b) Locação: As formas mais comuns de locação são:

I - Locação 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;

II - Locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - Locação *built to suit* – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

c) Construção em área pertencente ao Município: Nessa hipótese teríamos a construção do ambiente que acomodaria o Setor, podendo ser a ampliação de um imóvel já pertencente ao Município ou construção em área ainda não edificada.

3.2. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação) (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021);

Tendo como referência as hipóteses elencadas no item anterior, após pesquisa de mercado, foram apurados os seguintes valores:



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

a) Aquisição: Nas áreas tidas como prioritárias pelo Município, não há notícias de imóveis à venda. Todavia, mensurando o valor de mercado de imóvel que possa atender as necessidades da Administração, sobretudo as características almejadas, chegamos aos seguintes preços: entre R\$ 100.000,00 e R\$ 120.000,00.

b) Locação: Para a locação tradicional, após avaliação prévia, pôde ser verificado que apenas um imóvel está apto à locação, tendo como estimativa de R\$ 400,00 até R\$ 800,00.

Importante salientar que as demais modalidades de locação não se adequam as necessidades da Administração.

c) Construção em área pertencente ao Município: Após levantamento, pudemos aferir que o Município não possui imóvel que tenha a possibilidade de ampliação ou área sem edificação para a construção de um ambiente que atenda aos anseios da Municipalidade.

Além disso, cumpre ressaltar ainda que a elaboração de projeto e construção de área dessa natureza implicaria em elevados custos para o Poder Público Municipal, podendo ultrapassar a casa dos R\$ 200.000,00

3.3. Resultados pretendidos (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Diante das hipóteses elencadas no item anterior, avaliando os resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, alcançamos as seguintes conclusões:

a) Aquisição:

I - Aspectos Econômicos:

Investimento Inicial: A compra de um imóvel requer um grande investimento inicial, incluindo o valor do imóvel, custos de transação e possíveis reformas ou adaptações necessárias.

Custos de Manutenção: Após a aquisição, a Prefeitura será responsável pelos custos de manutenção e reparos, além de adaptações outras eventualmente necessárias.

Valorização/Desvalorização: O valor do imóvel pode sofrer variações ao longo do tempo, o que pode impactar positiva ou negativamente no patrimônio municipal.

II - Aspectos Técnicos:

Disponibilidade de Opções: Deve-se avaliar a disponibilidade de imóveis adequados as necessidades da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba-Bahia.

Localização: A localização do imóvel adquirido é crucial para garantir acessibilidade e conveniência para os cidadãos e funcionários.

b) Locação:

I - Aspectos Econômicos:



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Custos Mensais: A locação envolve custos mensais fixos, proporcionando previsibilidade no orçamento.

Flexibilidade: A locação oferece flexibilidade, permitindo a mudança para um espaço maior ou mais adequado, conforme as necessidades do setor evoluem.

Ausência de Investimento Inicial Significativo: Não há um grande desembolso inicial comparado à aquisição.

II - Aspectos Técnicos:

Disponibilidade de Imóveis para Locação: Deve-se avaliar a disponibilidade de imóveis para locação que atendam aos requisitos técnicos da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia.

Contrato de Locação: É crucial elaborar um contrato de locação que atenda às necessidades da Prefeitura.

c) Construção de um imóvel em área do Município:

I - Aspectos Econômicos:

Investimento: A construção requer investimento considerável, desde o projeto, até a conclusão da obra, além de todas as observações atinentes a aquisição de um imóvel, o que pode ter impacto nas finanças municipais.

Custos de Manutenção e Operacionais: A Prefeitura será responsável pelos custos contínuos de manutenção e operacionais do novo imóvel.

II - Aspectos Técnicos:

Projeto e Execução: É necessário um planejamento detalhado do projeto, bem como uma execução eficiente para garantir a entrega no prazo.

Assim, a opção de locação apresenta vantagens econômicas significativas em termos de flexibilidade, custos mensais previsíveis e ausência de investimento inicial elevado. Além disso, a disponibilidade de imóveis para locação pode oferecer opções imediatas, enquanto a construção envolveria um processo mais demorado.

Em relação aos resultados práticos, voltados aos resultados, das hipóteses elencadas, temos que as três hipóteses alcançam os mesmos objetivos, que são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos utentes;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pelos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia.

Revela-se, portanto, até o momento, a locação de um imóvel como a opção mais vantajosa economicamente e tecnicamente, considerando a flexibilidade e os custos mais controlados.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

3.4. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Em nenhuma das hipóteses revela-se vantajoso ou, mesmo, viável o parcelamento da contratação, haja vista que estamos diante de uma só demanda, que é a utilização de um imóvel para acolher aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia com todas as suas subdivisões.

3.5. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Tendo em conta as três hipóteses aventadas, passamos a analisá-las sob o prisma dos eventuais impactos ambientais:

a) Aquisição de um imóvel:

I - Impactos Ambientais:

Uso de Recursos Naturais: A construção e manutenção de um imóvel adquirido podem envolver a utilização de recursos naturais, como madeira, energia e água.

Localização: Dependendo da localização escolhida, a aquisição de um novo imóvel pode implicar na alteração do ecossistema local.

II - Avaliação Ambiental:

A aquisição de um imóvel pode resultar em impactos ambientais significativos, principalmente se envolver a degradação de áreas naturais.

b) Locação de um imóvel:

I - Impactos Ambientais:

Menor Uso de Recursos Naturais: A locação geralmente envolve menos uso de recursos naturais em comparação com a construção de um novo imóvel.

Adaptação de Espaços Existente: A locação de um imóvel existente pode implicar em menos alterações ambientais do que a construção.

II - Avaliação Ambiental:

A locação tende a ter impactos ambientais menores, pois aproveita espaços já existentes, reduzindo a necessidade de novas construções e minimizando a pressão sobre os recursos naturais.

c) Construção de um imóvel em área do Município:

I - Impactos Ambientais:

Degradação de Áreas Verdes: A construção de um novo imóvel pode resultar na degradação de áreas verdes e na perda de habitats naturais.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Consumo de Recursos na Construção: A fase de construção pode envolver um consumo significativo de recursos naturais, energia e emissões de carbono.

II - Avaliação Ambiental:

A construção de um novo imóvel implica em impactos ambientais substanciais, contribuindo para a degradação ambiental e aumento na pegada de carbono.

Considerando os impactos ambientais, a opção de locação de um imóvel ainda se destaca como a alternativa mais sustentável. Ela minimiza o uso de recursos naturais, aproveita espaços já existentes e reduz a pressão sobre o meio ambiente em comparação com as opções de aquisição ou construção.

4. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

4.1. Descrição da solução escolhida (inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso) (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Considerando a análise abrangente das opções de aquisição, locação e construção do imóvel para a sede da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia, é evidente que a locação se destaca como a escolha mais vantajosa em diversos aspectos, englobando aspectos econômicos, técnicos e ambientais.

a) Aspectos Econômicos:

I - Aquisição de um Imóvel:

A aquisição demandaria um investimento inicial significativo, onerando as finanças municipais. Custos de manutenção, impostos e eventuais desvalorizações seriam adicionais, impactando a sustentabilidade financeira.

II - Construção de um Imóvel:

O processo de construção implica em altos investimentos e financiamento, aumentando a carga financeira municipal. Custos operacionais e de manutenção se somariam, comprometendo recursos que poderiam ser direcionados para serviços essenciais.

III - Locação de um Imóvel:

Os custos mensais fixos da locação proporcionam previsibilidade orçamentária.

Ausência de investimento inicial expressivo libera recursos para outras necessidades imediatas do município.

Flexibilidade na locação permite adaptações conforme as demandas dos agentes de endemias evoluem.

b) Aspectos Técnicos:



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

I - Aquisição de um Imóvel:

A busca por um imóvel adequado pode ser demorada, e as opções podem ser limitadas.

A localização precisa atender às necessidades dos agentes de endemias, o que pode ser desafiador.

II - Construção de um Imóvel:

O processo de licenciamento e aprovações pode ser demorado, afetando a implementação efetiva dos agentes de endemias.

A execução do projeto requer planejamento minucioso, envolvendo riscos de atrasos e custos adicionais.

III - Locação de um Imóvel:

A disponibilidade de imóveis para locação pode oferecer opções imediatas.

A flexibilidade permite ajustes conforme as necessidades do setor se desenvolvem.

Contratos de locação podem ser elaborados para atender especificamente aos requisitos da Prefeitura.

c) Aspectos Ambientais:

I - Aquisição de um Imóvel:

Risco de degradação ambiental, dependendo da localização do imóvel adquirido.

II - Construção de um Imóvel:

Consumo significativo de recursos naturais na construção.

Degradação de áreas verdes e habitats naturais.

III - Locação de um Imóvel:

Menor uso de recursos naturais, aproveitando espaços já existentes.

Redução da pressão sobre o meio ambiente em comparação com a construção.

Diante da análise abrangente, é claro que a locação de um imóvel emerge como a escolha mais equilibrada e sustentável para o Município de Mirangaba, Bahia. A opção de locação não apenas oferece benefícios econômicos e técnicos, mas também demonstra um compromisso efetivo com a preservação ambiental, minimizando os impactos negativos associados à aquisição e construção.

Além disso, conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel se dá em virtude desse ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da sede dos agentes de endemias. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

ampla rede de outros serviços nos seus arredores.

Portanto, recomenda-se a locação do imóvel para sede dos agentes de endemias, pois essa escolha não apenas atende às necessidades práticas e financeiras da Prefeitura, mas também reflete uma abordagem consciente e responsável em relação aos recursos naturais e ao meio ambiente local. Essa decisão resguardará os interesses municipais a longo prazo, promovendo uma gestão eficiente e sustentável.

4.2. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento dos agentes de endemias durante a vigência do Contrato.

4.3. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Não há contratação correlata ou interdependente.

5. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Diante da análise criteriosa das opções disponíveis para atender à necessidade de instalação da sede dos agentes de endemias, é evidente que a locação de um imóvel se destaca como a escolha mais adequada e vantajosa em vários aspectos, ainda que tenhamos encontrado apenas um imóvel que atende em completude as necessidades da Municipalidade.

Em termos econômicos, a opção de locação apresenta-se como a mais sustentável, uma vez que demanda um investimento inicial significativamente menor em comparação à aquisição ou construção de um novo imóvel. Os custos mensais fixos proporcionam previsibilidade ao orçamento municipal, liberando recursos que podem ser direcionados para outras necessidades prioritárias.

Do ponto de vista técnico, a locação oferece vantagens em termos de disponibilidade imediata de opções, permitindo a rápida implementação da sede dos agentes de endemias. A flexibilidade inerente à locação possibilita ajustes conforme as demandas do setor evoluem, garantindo uma adaptação eficiente às necessidades municipais em constante transformação. Além disso, a formalização de contratos de locação pode ser agilizada, permitindo a instalação do setor em um prazo mais curto em comparação com as alternativas de aquisição ou construção.

No que diz respeito à localização, a locação permite escolher um imóvel estrategicamente situado para atender tanto aos requisitos práticos dos agentes de endemias, mormente quanto as necessidades de acessibilidade para os cidadãos e funcionários municipais. Essa flexibilidade na escolha da localização contribui para a eficiência operacional do setor, promovendo uma prestação de serviços mais eficaz.

Além disso, ao considerar os impactos ambientais, a locação se mostra como a opção mais sustentável, uma vez que minimiza o uso de recursos naturais e evita a degradação de áreas verdes associada à construção ou aquisição de novos imóveis.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Em síntese, a locação de um imóvel para a instalação dos agentes de endemias emerge como a escolha mais completa e alinhada às necessidades e valores do Município de Mirangaba. A combinação de benefícios econômicos, flexibilidade técnica, rapidez na formalização do contrato e impactos ambientais reduzidos faz da locação a estratégia mais eficiente e eficaz para atender à demanda municipal. Sua implementação não apenas otimizará a gestão de recursos, mas também promoverá uma administração pública ágil, adaptável e sustentável.

6. Anexos

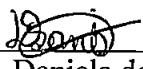
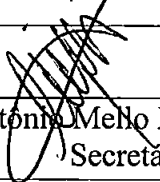
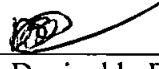
Com vistas a instruir o presente ETP, encaminhamos em anexo os seguintes documentos:

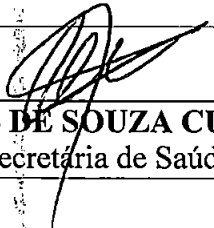
- a) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- b) Avaliação prévia - Pesquisa de Preços/Justificativa de Preços;
- c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Por fim, está ora incluso também mapa de riscos atinente a sugestão apresentada.

Assim, encaminhamos este Estudo Técnico Preliminar para análise e deliberação, pelo órgão demandante, acerca do acolhimento ou não da avaliação empreendida, bem como da formalização da contratação sugerida

Mirangaba, Bahia, 06 de janeiro de 2025.

 Daniela dos Santos Presidente	 Antônio Mello Maia Junior Secretário	 Denivaldo Bento de Deus Secretário
---	--	--

☒ Aprovado ☐ Não aprovado	 ADIL DE SOUZA CUNHA Secretária de Saúde
Em: 06/01/2025	



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

CERTIFICAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO

A Equipe de Planejamento, designada através do Ofício nº 004/2025, certifica, sob as penas da lei, que não há imóveis público vagos e disponíveis que atendam ao objeto almejado, bem como que resta inviabilizado o compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal, tendo em vista, sobretudo, a localização, número mínimo de ambientes, dentre outros elementos tidos como indispensáveis para a contratação buscada.

Mirangaba, Bahia, 06 de janeiro de 2025.

DANIELA DOS SANTOS

Presidente da Comissão de Avaliação de Imóvel.

ANTÔNIO MELLO MAIA JUNIOR

Secretário

DENIVALDO BENTO DE DEUS

Secretário



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

AVALIAÇÃO PRÉVIA - PESQUISA DE PREÇOS/JUSTIFICATIVA DE PREÇOS

A Equipe de Planejamento, que assina o presente instrumento, levou a efeito avaliação prévia das alternativas aventadas para base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia, as quais apresentaram os seguintes valores:

a) Aquisição de imóvel:

Entre R\$ 100.000,00 e R\$ 120.000,00

b) Locação de imóvel:

Entre R\$ 400,00 e R\$ 800,00

c) Construção de imóvel:

Acima de R\$ 200.000,00



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

JUSTIFICATIVAS QUE DEMONSTREM A SINGULARIDADE DO IMÓVEL

Como já demonstrado anteriormente a singularidade do imóvel em questão pode ser justificada com base em diversos aspectos que ressaltam suas características únicas e adequação às necessidades da secretaria solicitante, vejamos:

Metragem e Distribuição Interna: A área total de aproximadamente medindo 58,60m² (cinquenta e oito metros e sessenta centímetros quadrados), constituído por: uma sala de 15m² (quinze metros quadrados) um quarto de 15m² (quinze metros quadrados), um quarto de 8m² (oito metros quadrados), uma cozinha de 14m² (quatorze metros quadrados), um banheiro de 3m² (três metros quadrados) e uma área de circulação de 2m² (dois metros quadrados), perfazendo uma área construída total de 57m² (cinquenta e sete metros quadrados). O imóvel está localizado em via pavimentada, com fácil acesso ao comércio, escolas e diversos órgãos, em região privilegiada da cidade, todos em perfeito estado de conservação e bem amplos, demonstra ser um espaço significativo, atendendo às necessidades espaciais da secretaria, pois tão amplitude é capaz de suportar o uso de diversas mesas, cadeira, armários e outros móveis, sendo assim a disposição do imóvel permite uma organização eficiente, otimizando o uso do espaço.

Outra característica a ser observada é a **Infraestrutura Interna em Perfeito Estado:** O banheiro com uma área que permitir a boa locomoção no seu ambiente interno, o que acaba contribuindo para a comodidade dos usuários do espaço.

Ainda há de se ponderar a **Localização Estratégica:** O imóvel está situado em uma via pavimentada, o que não apenas facilita o acesso, mas também garante uma infraestrutura adequada para o trânsito de veículos e pedestres, promovendo a acessibilidade ao local. Além da facilidade de acesso o imóvel também se encontra em **Endereço Privilegiado:** A localização na Rua Duque de Caxias, nº218, Centro, Mirangaba, Bahia, destaca-se como um endereço estratégico e de fácil identificação, pois é umas das principais ruas do município. Isso facilita não apenas o acesso dos funcionários, mas também de visitantes e colaboradores externos.

No mais, por estar localizada **Proximidade a Órgãos Públicos e Serviços Essenciais** a facilidade de acesso ao comércio, escolas e diversos órgãos públicos na região enriquece a conveniência do imóvel. A proximidade com essas entidades é crucial para a dinâmica operacional da secretaria e promove uma integração eficaz com a comunidade.

Posto isso, a combinação de uma área bem distribuída, infraestrutura interna em ótimo estado, localização estratégica em via pavimentada e proximidade a importantes serviços e órgãos públicos fazem deste imóvel uma opção singular e ideal para atender às demandas da secretaria solicitante.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

MAPA DE RISCOS

Documento que apresenta os riscos, controles e responsáveis pelas ações preventivas.

1. Dados do Processo:

Objeto:	Locação de imóvel para base de apoio dos agentes municipais de Endemias do município de Mirangaba – Bahia.
----------------	--

2. Fase de Análise:

Planejamento da Contratação	Gestão do Contrato
-----------------------------	--------------------

3. Riscos:

Risco 01:	Atraso no andamento do processo		
Probabilidade:	() Baixa	(X) Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(X) Alto
Dano(s): Descontinuidade dos serviços de instalação da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia, com a possível suspensão das atividades.			
Ação(ões) Preventiva(s): Contato prévio com a eventual contratada, para colheita da documentação necessária. Tornar o processo prioritário, dentro do rol de demandas apresentadas ao setor de contratações.			Responsável: Secretaria Municipal de Saúde
Ação(ões) de Contingência: Segregar os servidores que compõe aos Agentes de Endemias nas sedes das outras secretarias, enquanto outra alternativa não é efetivada.			Responsável: Secretaria Municipal de Saúde

3. Riscos:

Risco 02:	Irregularidade Fiscal do Locador		
Probabilidade:	() Baixa	(X) Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(X) Alto
Dano(s): Impossibilidade de contratação dos serviços por irregularidade fiscal.			
Ação(ões) Preventiva(s): Verificação da regularidade fiscal do locador, junto ao Setor de Licitações, antes de iniciar o processo de Inexigibilidade .			Responsável: Secretaria Municipal de Saúde



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Ação(ões) de Contingência: Entrar em contrato com a locadora para regularização fiscal em tempo hábil .

Responsável:
Secretaria Municipal de Saúde

3. Riscos:

Risco 03: Alienação do imóvel durante a locação

Probabilidade: (X) Baixa () Média () Alta

Impacto: () Baixo (X) Médio () Alto

Dano(s): Descontinuidade dos serviços da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia, com a possível suspensão das atividades.

Ação(ões) Preventiva(s): Cláusula relativa ao direito de manutenção da locação pelo prazo de vigência e valores.

Responsável:
Setor de Contratos

Ação(ões) de Contingência: Segregar os servidores que compõe aos agentes de Endemias nas sedes das outras secretarias, enquanto outra alternativa não é efetivada.

Responsável:
Secretaria Municipal de Saúde

3. Riscos:

Risco 04: Encerramento do contrato antes do fim do prazo de vigência

Probabilidade: (X) Baixa () Média () Alta

Impacto: () Baixo () Médio (X) Alto

Dano(s): Descontinuidade dos serviços da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia, com a possível suspensão das atividades.

Ação(ões) Preventiva(s): Cláusula relativa à indenização dos valores relativos à benfeitorias.

Responsável:
Setor de Contratos

Ação(ões) de Contingência: Segregar os servidores que compõe aos agentes de Endemias nas sedes das outras secretarias, enquanto outra alternativa não é efetivada.

Responsável:
Secretaria Municipal de Saúde

3. Riscos:

Risco 05: Análise e/ou Gerenciamento de risco impreciso

Probabilidade: (X) Baixa () Média () Alta

Impacto: () Baixo () Médio (X) Alto



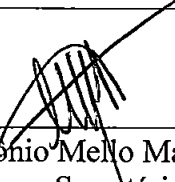
Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Dano(s): comprometimento dos estudos e das ações de mitigação dos riscos relativos à contratação e gestão do contrato.	
Ação(ões) Preventiva(s): Considerar os riscos relevantes e tratá-los durante toda a fase do processo.	Responsável: Equipe de Planejamento da Contratação/ Fiscal do contrato
Ação(ões) de Contingência: Considerar as ações e as lições desenvolvidas por outras contratações caso o risco se materialize.	Responsável: Secretaria Municipal de Saúde

4. Responsáveis pela elaboração do Mapa de Riscos:

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que materializa o Gerenciamento de Riscos da presente contratação.

 Daniela dos Santos Presidente	 Antônio Mello Maia Junior Secretário	 Denivaldo Bento de Deus Secretário
Mirangaba - Bahia, 06 de janeiro de 2025.		



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE/DEMANDANTE E OBJETO
UNIDADE REQUISITANTE/DEMANDANTE: Secretaria Municipal de Saúde
RESPONSÁVEL DELA DEMANDA: Adil da Silva Cunha
OBJETO: Locação de imóvel para a instalação e funcionamento da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia.
TIPO DE OBJETO: ☐ Serviço não continuado ☐ Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra ☐ Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra ☒ Locação ☐ Material de consumo ☐ Material permanente / equipamento
QUANTIDADE DE MATERIAL/SERVIÇO DA SOLUÇÃO A SER CONTRATADA CONSIDERADA A EXPECTATIVA DE CONSUMO ANUAL: Locação de 01 (um) imóvel para a instalação e funcionamento da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia.
SUGESTÃO DO IMÓVEL A SER LOCADO E RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO: De acordo com a avaliação empreendida pela Equipe de Planejamento designada, o imóvel que se adequa em perfeição às necessidades de instalação e funcionamento da Secretaria de Saúde, tendo em conta, sobretudo, sua dimensão e localização, é aquele sito à Rua Duque de Caxias, nº218, Centro, Mirangaba, Bahia Por essa razão, sugerimos a locação desse imóvel.
SUGESTÃO DA FORMA DE CONTRATAÇÃO: ☐ Pregão Eletrônico. ☐ Pregão Presencial. ☐ Concorrência. ☐ Inexigibilidade de licitação – fornecedor e prestador exclusivo (I, do art. 74, da 14.133/21) ☐ Inexigibilidade de licitação – serviços artísticos (II, do art. 74, da 14.133/21) ☐ Inexigibilidade de licitação – serviços técnicos (III, do art. 74, da 14.133/21) ☐ Inexigibilidade de licitação – credenciamento (IV, do art. 74, da 14.133/21) ☒ Inexigibilidade de licitação – aquisição ou locação de imóvel (V, do art. 74, da 14.133/21) ☐ Dispensa de licitação em razão do valor (inciso I e II, do art. 75, da 14.133/21). ☐ Dispensa de licitação em razão de licitação deserta ou fracassada (III, do art. 75, da 14.133/21) ☐ Dispensa de licitação emergencial (VIII, do art. 75, da 14.133/21) ☐ Dispensa de licitação (outras)



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

JUSTIFICATIVA:

Tendo em conta que, após avaliação detida, levada a cabo por conduto do ETP, apenas um imóvel foi considerado apto para atender as necessidades dos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia, sugerimos que a contratação se dê através de **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/21.

ESTIMATIVA PREMILINAR DO VALOR DA CONTRATAÇÃO E FONTE DE RECURSOS:

A estimativa preliminar do valor da contratação é de: **R\$ 500,00** (quinhentos reais)
O estudo que deu ensejo a esta estimativa encontra-se anexo.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 3.01 - Fundo Municipal de Saúde.

AÇÃO: 2.047 – Manutenção das Ações do Fundo Municipal de Saúde; 2.049 – Manutenção das Ações de Vigilância em Saúde.

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36.00 - Outros Serv. de Terceiros - Pessoa Física

FONTE DE RECURSO: 1.500.1002 - 1.600.0000

CLASSIFICAÇÃO PROGRAMÁTICA: 10.122.0006.2.047; 10.305.0006.2.049

PRAZOS

DATA DA APROVAÇÃO DO ETP PELA AUTORIDADE COMPETENTE: 06/01/2025

DATA ESTIMADA DE DISPONIBILIZAÇÃO DO BEM/SERVIÇO: 06/01/2025

GRAU DE PRIORIDADE: (X) Alta () Média () Baixa

JUSTIFICATIVA:

Busca-se com a contratação intentada implantar da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia, medida, essa, que se justifica em virtude das seguintes razões: Ocorre, todavia, que o município não titulariza propriedade de imóvel outro com características semelhantes e que esteja desocupado. Aliado a isso, temos que a essencialidade dos serviços que serão prestados no prédio encarece, sem laivo de dúvidas, a locação pretendida pela Administração, porquanto haverá de assegurar o continuísmo dos serviços, bem como, irretorquivelmente, garantirá a otimização da gestão desta secretaria.

VINCULAÇÃO OU DEPENDÊNCIA COM O OBJETO DE OUTRO DFD:

Não há contratação correlata ou interdependente.

DEMANDA INÉDITA NA ADMINISTRAÇÃO?

() SIM (X) NÃO

Mirangaba, Bahia, 06 de janeiro de 2025.


ADIL DE SOUZA CUNHA

Secretária Municipal de Saúde
Decreto nº. 011, de 02 de janeiro de 2025.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

GABINETE DO PREFEITO

DESPACHO DE AUTORIZAÇÃO DE ABERTURA DE PROCESSO PARA CONTRATAÇÃO

A/C: Comissão de Contratação

REFERÊNCIA: Locação de imóvel para a instalação da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia.

Em resposta ao ofício expedido pela unidade demandante, solicitando a locação de imóvel para a instalação da base de apoio aos agentes municipais de endemias do Município de Mirangaba – Bahia, **AUTORIZO ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO** e determino o encaminhamento ao setor de Licitações para demais providências administrativas - autuação e numeração rubricada das páginas do Documento de Formalização de Demanda e documentos inclusos, com anexação de capa, para fins de formalização.

Após autuação, determino o envio do processo, nessa ordem, para os seguintes setores:

- 1) Comissão de Avaliação de Bens Imóveis - Avaliação do imóvel indicado pela Demandante;
- 2) Agente de Contratação – Colheita da documentação atinente à habilitação mínima da eventual contratada;
- 3) Setor de Tributos - Certidão de matrícula do imóvel atualizada, com registro em nome do(a) proprietário (a) do imóvel a ser locado, que deve estar em nome do contratado;
- 4) Equipe de Planejamento – Confecção do Termo de Referência;

Ultimadas tais providências, retornem os autos ao Gabinete para direcionamento acerca das demais providências.

Mirangaba – Bahia, 06 de janeiro de 2025.

DIRCEU MENDES RIBEIRO
Prefeito Municipal, de Mirangaba



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

OFÍCIO Nº 004/2025

Ao Exmo. Sr.
Dirceu Mendes Ribeiro
Prefeito Municipal

Exa.,

Cumprimentando-o, conforme solicitado, encaminho em anexo laudo de avaliação do imóvel localizado na Rua Duque de Caxias, nº218, Centro, Mirangaba, Bahia, confeccionado por esta Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, para ciência e adoção das medidas cabíveis.

Sem mais para o momento, renovo votos de estima e consideração.

Daniela dos Santos
Presidente da Comissão de Avaliação de Valor Imobiliário

Antônio Mello Maia Junior
Secretário

Denivaldo Bento de Deus
Secretário



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 004/2025

Endereço do imóvel: Rua Duque de Caxias, nº218, Centro, Mirangaba, Bahia.

Mirangaba, Bahia, 06 de janeiro de 2025.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Duque de Caxias, nº218		
CIDADE: Mirangaba	UF: Bahia	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Locação de imóvel		
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: Agentes de Endemias		
SOLICITANTE E/OU INTERESSADO: Secretaria Municipal de Saúde.		
PROPRIETÁRIO: Agnailde Calmira Santana		
TIPO DO IMÓVEL: Térreo		
ÁREA DO IMÓVEL: 58,60m ² (cinquenta e oito metros e sessenta centímetros quadrados).		
ÁREA DO TERRENO: 58,60m ² (cinquenta e oito metros e sessenta centímetros quadrados)		ÁREA CONSTRUÍDA: 58,60m ² (cinquenta e oito metros e sessenta centímetros quadrados)
METODOLOGIA: Comparativa Direto de Dados de Mercado		
ESPECIFICAÇÃO: Grau de fundamentação e Grau de precisão		
PRESSUPOSTOS E RESSALVAS: Não Há.		
VALOR MÍNIMO DO CAMPO DE ARBITRIO DO IMÓVEL: R\$ 400,00		VALOR MÁXIMO DO CAMPO DE ARBITRIO DO IMÓVEL: R\$ 800,00
VALOR ADOTADO NA AVALIAÇÃO: R\$ 500,00		



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

ÍNDICE

1 – SOLICITANTE:.....	X
2 – OBJETIVO:	X
3 – FINALIDADE.....	X
4 – PROPRIETÁRIO:.....	X
5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	X
6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	X
6.1 – LOCALIZAÇÃO	X
6.2 – ACESSO.....	X
6.3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	X
6.4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	X
6.4.1 – TERRENO	X
6.4.2 – DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:	X
7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	X
8 – METODOLOGIA.....	X
8.1 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	X
8.2 – APROVEITAMENTO EFICIENTE.....	X
9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	X
9.1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	X
9.2 – GRAU DE PRECISÃO.....	XX
10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO.....	XX
11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	XX
12 – CONCLUSÃO:.....	XX
13 – ANEXOS.....	XX

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

ANEXO II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

ANEXO III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO IV – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 004/2025

Em atendimento à solicitação da Secretaria Municipal de Saúde, delegou-se aos servidores Daniela dos Santos, Antônio Mello Maia Junior e Denivaldo Bento de Deus, a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado na Rua Duque de Caxias, nº 218, Centro, Mirangaba, Bahia

1 – SOLICITANTE:

Gabinete do Prefeito Municipal.

2 – OBJETIVO:

Determinar o valor venal do imóvel.

3 – FINALIDADE:

Subsidiar o processo de locação do imóvel.

4 – PROPRIETÁRIO:

Estado de Bahia, registrado sob zoneamento 01.01.007.0088.001

5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado na Rua Duque de Caxias, nº 218, Centro, Mirangaba, Bahia, onde funciona a sede da casa de apoio para os Agentes de Endemias, para o qual o Prefeito Municipal solicita a avaliação. Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel foram considerados os quantitativos do projeto apresentado, informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 06 de janeiro de 2025 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

6.1 – LOCALIZAÇÃO:

Rua Duque de Caxias, nº218, Centro, Mirangaba, Bahia

6.2 – ACESSO:

Rua Duque de Caxias, nº218, Centro, Mirangaba, Bahia

6.3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações suaves. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade farto serviço de transporte público, etc., e com grande densidade de ocupacional: residencial e comercial.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

6.4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel urbano onde funciona a sede do agente de endemias e demais órgãos desta Entidade, constituídos de várias edificações e benfeitorias. A área utilizada possui formato regular com aproximadamente 58,60m², conforme Projeto arquitetônico apresentado, e informação Básica para Edificações - Prefeitura Municipal de Mirangaba.

6.4.1 – TERRENO:

Área de 58,60m² (cinquenta e oito metros e sessenta centímetros quadrados), situada nesta cidade, totalmente murada, possui formato regular sem declive. Localiza-se segundo o Plano Diretor e Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Lei nº 7.166 de 27.08.96, Decreto nº 17.273, de 4 de fevereiro de 2020 - Regulamenta os Títulos V a IX da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019), zoneamento 01.01.007.0088.001

6.4.2 – DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

As benfeitorias avaliadas possuem como principais características:

Prédio 01 - Área 58,60m² (cinquenta e oito metros e sessenta centímetros quadrados)

Ocupação: Térreo

Prédio de 1 pavimento, com fachada em pintura com tinta PVA, esquadrias de ferro, vidro liso.

Piso: Cerâmica, ardósia e cimento liso.

Paredes: Pintadas a látex.

Forro: PVC e telha de amianto.

Instalação elétrica: Embutida, iluminação em lâmpadas fluorescentes tubulares, em bom funcionamento.

Instalação Hidráulica: Em bom funcionamento.

Padrão de acabamento: Normal.

Estado de conservação: Reparos simples.

Idade aparente: 15 anos

Kia= 0,659

DEMAIS BENFEITORIAS:

VEDAÇÕES DE MURO PERIMETRAL:

Muro de alvenaria no entorno do Complexo.

Estado de conservação: Boa

7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

8 – METODOLOGIA:

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias).

Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Para a avaliação de benfeitorias, pelo método de reedição, no presente trabalho será utilizado o CUB (Custo Unitário Básico) da tabela do SINDUSCON-MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil em Minas Gerais), devidamente depreciados em relação ao “estado novo” pela tabela de “Hoss Heideck” e de acordo com a norma 14.653-4 (Empreendimentos), incidindo BDI – Benefícios e Despesas Indiretas de 15% sobre as benfeitorias. Algumas benfeitorias serão atribuídas verbas conforme composições de custos para sua construção baseadas em informativos orçamentários da construção civil.

8.1 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.*

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

8.2 – APROVEITAMENTO EFICIENTE:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: *“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.*

9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – ITEM 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.				

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 7 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES – ITEM 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem à exigência da norma no grau II, consequentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU II**.

9.2 – GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – ITEM 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2

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



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II**.

10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local, topografia e ajuste.

O que prevê a NBR 14653-2:

*1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos**

2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis

3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	58,60m ²	400,00	600,00	800,00

Acrescentou-se ao terreno o valor das benfeitorias e edificações determinando assim, o valor atual de mercado deste imóvel.

Os cálculos de valores do terreno, benfeitorias e edificações existentes no imóvel estão demonstrados na memória de cálculo – Anexo I, parte anexa integrante ao presente laudo de avaliação.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

QUADRO RESUMO

ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	58,60m²	400,00	600,00	800,00
Edificações/ Benfeitorias	-----			
TOTAL		-----	-----	-----

12 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor Venal mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 500,00** (quinhentos reais).

O presente laudo foi elaborado constando folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Mirangaba - Bahia, 06 de janeiro de 2025.

FELIPE FREIRE SILVA
Diretor de Engenharia
CREA-BA nº 052065324-6



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

13 – ANEXOS

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

ANEXO II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

ANEXO III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO IV – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL

1.0 AVALIAÇÃO

1.1 PESQUISA MERCADOLÓGICA

Nº	FONTE	CONTATO	CARACTERÍSTICAS	AREA	VALOR	RS/M²
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						

1.2 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS FONTES

Foram adotados os seguintes fatores de correção com o objetivo de realizar o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os de bem avaliado.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO												
Fontes	Valores			Fatores Homogeneizantes					Valor ajustado			
	Preço (R\$)	Área(m²)	R\$/m²	F _o	F _{tr}	F _q	F _{aj}	F _{com}	R\$/m²			
1	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-			
2	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-			
3	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-			
4	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-			
5	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-			
6	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-			
7	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-			
8	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-			
9	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-			
10	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-			
11	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-			
12	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-			
13	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-			
Média aritmética (X) Desvio padrão (S) $X = \frac{\sum_{i=1}^n x}{n}$ $S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x - X)^2}{n - 1}}$ Intervalo de confiança $L(80\%) = X \pm \frac{S \cdot T}{\sqrt{n - 1}}$ n: nº de fontes válidas Xs: média saneada T: t de student				Média Aritmética:					-			
				lim. inf 70%:					-			
				lim. sup 130%:					-			
				fontes expurgadas:					0			
				Média Saneada:					-			
				Desvio Padrão:					0			
				Intervalo de Confiança:					0			
				T de Student:					0			
				Intervalo de Confiança:					Limite Inferior:		-	
Limite Superior:		-										
FAIXA DE ARBITRAMENTO												
Endereço do Imóvel avaliando								5.000,00m²				
Valor Mínimo:				-				R\$		-		
Valor Médio:				-				R\$		-		
Valor Máximo:				-				R\$		-		

Adotamos o valor de **R\$ 800,00 (oitocentos reais)** como o valor mais representativo do mercado de valor venal, correspondente ao terreno, objeto da presente avaliação em Mirangaba/BA.

2.0 - VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para o cálculo de reedição da benfeitoria foi utilizada a Tabela de Custos Unitários de Construção do Sinduscon - MG, abaixo reproduzida:

2.2 - EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS:

Para o cálculo das edificações e benfeitorias usaremos o método da quantificação de custo da forma simplificada.

$$VB = S \times P/m^2 \times Kia \times Kadm \times BDI$$

VB = Valor da benfeitoria = ?

S = Área construída = ?

P/m² = Preço por metro quadrado (CUB - SINDUSCON/BA - AGOSTO/2020)

Kia = Fator idade aparente = ?

Kadm = Fator Administração 10% = 1,10

BDI = Bônus de Bonificação Indireta = 15% = 1,15



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2020

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Agosto/2020. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte); ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.511,78	R-1	1.845,95	R-1	2.241,78
PP-4	1.385,15	PP-4	1.736,29	R-8	1.802,55
R-8	1.313,05	R-8	1.501,40	R-16	1.883,94
PIS	1.009,64	R-16	1.455,84		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.726,72	CAL-8	1.864,69
CSL-8	1.471,34	CSL-8	1.610,90
CSL-16	1.966,72	CSL-16	2.152,78

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.558,96
GI	799,61

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Agosto/2020)

Número Índice: 223,419 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: 1,69%

Sinduscon-MG

Data de emissão: 31/08/2020 09:01



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

QUADRO - EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

QUADRO DA AVALIAÇÃO						
Prédio	Área (m²)	CUB R\$/m²	K _{ad}	K _{ia}	BDI	R\$
1	1,00	1.471,34	1,10	0,659	1,15	R\$ -
2	1,00	1.471,34	1,10	0,659	1,15	R\$ -
3	1,00	1.471,34	1,10	0,659	1,15	R\$ -
4	1,00	1.471,34	1,10	0,944	1,15	R\$ -
5	1,00	1.471,34	1,10	0,785	1,15	R\$ -
6	1,00	1.471,34	1,10	0,659	1,15	R\$ -
7	1,00	1.471,34	1,10	0,979	1,15	R\$ -
8	1,00	1.471,34	1,10	0,884	1,15	R\$ -
9	1,00	1.471,34	1,10	0,805	1,15	R\$ -
10	1,00	1.471,34	1,10	0,805	1,15	R\$ -
11	1,00	1.471,34	1,10	0,805	1,15	R\$ -
12	1,00	1.471,34	1,10	0,933	1,15	R\$ -
VERBAS						
Pista de Atletismo						R\$ 1,00
Area para prática de Atletismo de Campo						R\$ 1,00
Quadras Poliesportiva						R\$ 1,00
Campo de Futebol						R\$ 1,00
Piscina de Adulto						R\$ 1,00
Pavimentação Asfáltica						R\$ 1,00
Vedações de Muro Perimetral						R\$ 1,00
TOTAL						R\$ 0,00