

Referente Edital de CP: 61043/2023-CP

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

ESPECIFICAÇÕES

1. DO OBJETO:

Alienação de Imóvel localizado na Av. dos Constituintes, nº 87, Bairro Centro, CEP: 62.350-000 - Ubajara - CE, medindo 1.210,00 m², matrícula 798.

Trata-se de O imóvel Comercial Urbano objetivado situa-se na Avenida dos Constituintes, no início (cruzamento) da Avenida Monsenhor Gonçalo Eufrásio, Avenida de grande potencial comercial e Especulação imobiliária, onde estão localizados alguns equipamentos importantes como Banco do Brasil, Posto de Combustível, Galerias Comerciais, Restaurantes, Empresas de Materiais de Construção, irrigação, Pousadas e Hotéis. Trata-se de um Prédio Comercial, encravado em um **terreno** de formato regular, medindo 22,00m (vinte e dois metros) de frente (norte) e fundo (sul), por 55.00m (cinquenta e cinco metros) de profundidade (leste/oeste), com área total de 1.210.00 m² (um mil, duzentos e dez metros quadrados) e segundo a matrícula número 798, com último lançamento de averbação AV-3-798, tem uma área construída de 356.30 m² (trezentos e cinquenta e seis metros e trinta centímetros quadrados).

Edificação com área total construída de 356.30 m² (trezentos e cinquenta e seis metros e trinta centímetros quadrados), com pé direito de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), com 1 (um) pavimento, muro de contorno de parte do terreno, com estacionamento no pátio frontal externo, prédio com layout hospitalar, tendo recepção, 5 (cinco) Salas de atendimento, 3 (três) Banheiros, uma Copa, um pequeno auditório, um depósito, uma varanda lateral coberta e um quintal. O prédio tem aproximadamente 50 (cinquenta) anos que foi executado, todo em alvenaria, coberto com madeiramento e telha cerâmica, piso interno em revestimento cerâmico, paredes com pintura látex, esquadrias de portas em madeira e janelas em alumínio e vidro. Toda estrutura existente está necessitando de manutenções e reparos, Piso interno com falhas e pintura descascando, paredes com revestimentos deslocando, instalações sanitárias precisando de reparos, interruptores e lâmpadas faltando, algumas fiações expostas, instalações hidráulicas dos banheiros aparentes, loucas antigas, tomeiras com problemas, coberta com infiltrações, portas com problemas de cupins e defeitos em fechaduras. Prédio não tem iluminação natural adequada, não conta com subestação própria de energia, não tem o sistema de combate a incêndio e pânico instalado.

1.1 Modalidade de Contratação

A contratação será feita através de LICITAÇÃO na modalidade CONCORRÊNCIA PÚBLICA, do tipo MAIOR OFERTA, por lote.

2. JUSTIFICATIVA

Tendo em vista a falta de interesse público na manutenção de um prédio comercial, a atual recessão



nacional que afeta todos os setores da sociedade, em especial as administrações municipais, por serem mais vulneráveis, e a premente necessidade de recursos para custear as despesas públicas e promover as melhorias sociais e urbanísticas necessárias para a melhoria de vida da população Ubajarense, torna-se imperiosa uma licitação para alienação do bem objeto deste certame.

3. OBJETIVO

O objetivo desta licitação é a alienação de um imóvel de propriedade do Município de Ubajara conforme especificações descritas neste TERMO DE REFERÊNCIA.

A(s) incorporações ao patrimônio, descrição(ões), localização(ões), preço(s) mínimo(s) de venda, sinal(is)/princípio de pagamento e valor(es) da(s) caução(ões) dos bens imóveis encontram-se detalhados a seguir.

O imóvel objeto da presente alienação será vendido no estado de conservação e regularidade em que se encontra e na forma apresentada neste Termo, entendendo-se que o interessado está ciente da condição do bem antes da sessão pública, não cabendo quaisquer reclamações posteriores.

A venda será feita *ad corpus*, caracterizando-se como meramente enunciativas as referências às dimensões do imóvel. As diferenças de medidas, áreas e confrontações que porventura venham a ser encontradas no imóvel não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para o Município de Ubajara, não ensejarão a devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação da área descrita.

4. ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

4.1. O imóvel a ser alienado tem as seguintes características:

LOTE ÚNICO

DESCRIÇÃO	ESPECIFICAÇÃO	VALOR AVALIAÇÃO	ESTADO DE OCUPAÇÃO
Terreno	O imóvel Comercial Urbano objetivado situa-se na Avenida dos Constituintes, no início (cruzamento) da Avenida Monsenhor Gonçalo Eufrásio, Avenida de grande potencial comercial e Especulação imobiliária, onde estão localizados alguns equipamentos importantes como Banco do Brasil, Posto de Combustível, Galerias Comerciais, Restaurantes, Empresas de Materiais de Construção, irrigação, Pousadas e Hotéis. Trata-se de um Prédio Comercial, encravado em um terreno de formato regular, medindo 22,00m (vinte e dois metros) de frente (norte) e fundo (sul), por 55,00m (cinquenta e cinco metros) de profundidade (leste/oeste), com área total de 1.210,00 m ² (um mil,	R\$ 4.500.000,00	Desocupado



	<p>duzentos e dez metros quadrados) e segundo a matrícula número 798, com último lançamento de averbação AV-3-798, tem uma área construída de 356.30 m² (trezentos e cinquenta e seis metros e trinta centímetros quadrados).</p> <p>Edificação com área total construída de 356.30 m² (trezentos e cinquenta e seis metros e trinta centímetros quadrados), com pé direito de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), com 1 (um) pavimento, muro de contorno de parte do terreno, com estacionamento no pátio frontal externo, prédio com layout hospitalar, tendo recepção, 5 (cinco) Salas de atendimento, 3 (três) Banheiros, uma Copa, um pequeno auditório, um depósito, uma varanda lateral coberta e um quintal. O prédio tem aproximadamente 50 (cinquenta) anos que foi executado, todo em alvenaria, coberto com madeiramento e telha cerâmica, piso interno em revestimento cerâmico, paredes com pintura látex, esquadrias de portas em madeira e janelas em alumínio e vidro. Toda estrutura existente está necessitando de manutenções e reparos, Piso interno com falhas e pintura descascando, paredes com revestimentos deslocando, instalações sanitárias precisando de reparos, interruptores e lâmpadas faltando, algumas fiações expostas, instalações hidráulicas dos banheiros aparentes, loucas antigas, torneiras com problemas, cobertura com infiltrações, portas com problemas de cupins e defeitos em fechaduras. Prédio não tem iluminação natural adequada, não conta com subestação própria de energia, não tem o sistema de combate a incêndio e pânico instalado.</p>		
--	--	--	--

4.2. Planta do Imóvel

5. VISTORIA

Os bens serão franqueados para vistoria no endereço do imóvel: Av. dos Constituintes, nº 87, Bairro Centro, CEP: 62.350-000 - Ubajara - CE.

A vistoria poderá ser realizada por qualquer interessado, não sendo obrigatória para fins de participação no certame, sendo que o COMPRADOR não poderá desistir da compra em virtude de alegações quanto ao estado do bem, cabendo, portanto, a verificação, pelo interessado, no ato da vistoria.

6. VALOR MÍNIMO DA PROPOSTA

Av. Monsenhor Gonçalo Eufrásio, nº 962, Bairro Centro - CEP: 62.350-000
Ubajara - CE
CNPJ: 07.735.541/0001-07



LOTE	QUANTIDADE	VALOR MÍNIMO
Único	1	R\$ 4.500.000,00

7. DO PAGAMENTO

À VISTA:

a) De acordo com a proposta do LICITANTE/PROPONENTE vencedor será exigida, após a adjudicação da venda e da respectiva publicação no Diário Oficial, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantia mínima correspondente a 10 % (dez por cento) do valor proposto. O recolhimento deste valor deverá ser feito no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da respectiva convocação.

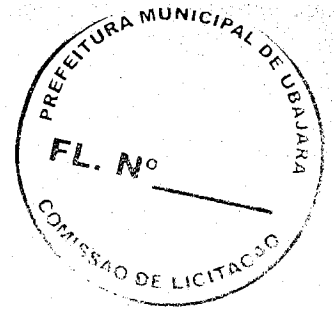
b) O saldo do preço deverá ser pago até a data da assinatura da escritura de compra e venda a ser lavrada no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a partir da publicação da adjudicação do imóvel ao LICITANTE VENCEDOR no Diário.

c) O recolhimento será efetuado mediante depósito em moeda corrente nacional (Real), podendo ser por meio de: (i) Cheque administrativo nominativo ao Município de Ubajara, através da SEGET; (ii) Transferência Eletrônica Disponível - TED em conta corrente de titularidade do Tesouro Municipal - Banco: Banco do Brasil (BB), Agência 532-0, Operação 006, Conta nº 15145-9, CNPJ 07.735.541/0001-07 e (iii) Depósito Bancário em conta corrente de titularidade Tesouro Municipal - Banco: Banco do Brasil (BB), Agência 532-0, Operação 006, Conta nº 15145-9, CNPJ 07.735.541/0001-07.

8. DA CAUÇÃO

Nos termos da legislação vigente, constitui exigência para participar desta Licitação, o recolhimento da quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor mínimo estipulado para o lote, a título de caução.

A caução do LICITANTE/PROPONENTE vencedor constituir-se-á na oportunidade em que for formalizada a transação objeto desta Concorrência, como parte do pagamento da venda do imóvel.



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Imóvel Urbano
Antiga Secretaria de Educação
Bairro Centro
Ubajara-CE, junho de 2023


Thiago Rodrigues Aragão Ponte
ENGENHEIRO CIVIL
CPF: 016.818.893-52
CREA: 57435



1



Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	3
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	3
3. FINALIDADE.....	3
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
5. PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO.....	4
6. VISTORIA DATA DA PERÍCIA.....	4
7. LOCALIZAÇÃO.....	5
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
9. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
10. METODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO.....	5
11. PESQUISA DE MERCADO.....	5
13. CÁLCULOS DIRETOS.....	6
14. RESULTADOS.....	7
15. RESPONSÁVEL(EIS) PELO LAUDO.....	8
16. ANEXOS.....	9


ENGENHEIRO CIVIL
CPF 018.618.653-02
CREA 87411

 2 





1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETARIO - SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Ubajara, Pessoa Jurídica de direito Público, inscrito no CNPJ nº 07.735.541/0001-07, sito a Rua Juvêncio Luiz Pereira, 514, bairro Centro, Ubajara, Ceará.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel.

3. FINALIDADE

Determinação de valor de mercado do imóvel e sua liquidez para comprovar patrimônio junto a instituições financeiras e outros interesses.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

PRESSUPOSTOS

- Este laudo segue as orientações das Normas Técnicas da ABNT: Avaliação de Bens, NBR 14653-1:2019 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e NBR 5676 (Avaliações de Imóveis Urbanos). Tem como subsídios a documentação / informações obtidas:

- Matrícula do Imóvel Numero 798 atualizada datada de 07 de junho de 2019, anotados no cartório 2º OFICIO da Comarca de Ubajara.;

- Levantamento de 2 (duas) transações imobiliárias de imóveis com características e localização muito semelhantes e 1(uma) oferta de imóvel para venda na Mesma avenida.

- Em informações constatadas "in loco", quando da vistoria ao imóvel;

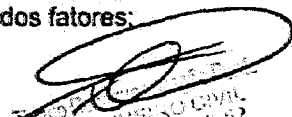
- O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.

RESSALVAS

O presente Laudo de Avaliação possui as seguintes ressalvas

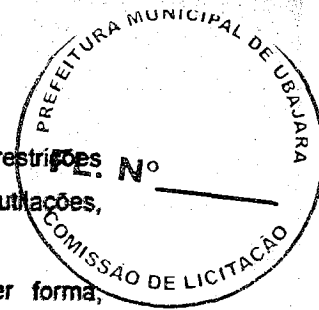
• O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões;

• Para a propriedade em estudo foi empregado o método melhor recomendado, com pesquisa de mercado e devida compatibilização e homogeneização dos fatores;


ENGENHEIRO CIVIL
CPF: 018.018.622-02
CREA: 17435
3

• Considerou-se, para o imóvel avaliando, que este se encontra livre de restrições ou passivos que possam impactar negativamente em sua avaliação, tais como mutações, passivos ambientais, etc.

• Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;



FATORES LIMITANTES

• A avaliação se baseia: Na documentação fornecida.

• Em informações constatadas in loco quando da vistoria do imóvel, realizada em 20 de abril de 2022.

• Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários e entidades de financiamento.

5. PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

Limitações e Reservas Técnicas do Trabalho

Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade do autor do presente trabalho solicita-se que seja ele expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo "Ad Corpus". Nessa avaliação, foi computado como correto, o elemento documental existente, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo não são de responsabilidade do profissional. As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.


Princípios Éticos

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;


ENGENHEIRO CIVIL
CPF: 018.818.693-42
CREA: 57.111.111-4



6. VISTORIA DATA DA PERICIA TÉCNICA

A vistoria foi realizada no dia 13 (treze) de junho de 2023, as 9:30 horas (nove horas e trinta minutos), a visita levou aproximadamente 1 (uma) hora.


7. LOCALIZAÇÃO

O imóvel Comercial Urbano objetivado situa-se na Avenida dos Constituintes, no início (cruzamento) da Avenida Monsenhor Gonçalo Eufrásio, Avenida de grande potencial comercial e Especulação imobiliária, onde estão localizados alguns equipamentos importantes como Banco do Brasil, Posto de Combustível, Galerias Comerciais, Restaurantes, Empresas de Materiais de Construção, irrigação, Pousadas e Hotéis.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de um Prédio Comercial, encravado em um terreno de formato regular, medindo 22,00m (vinte e dois metros) de frente (norte) e fundo (sul), por 55,00m (cinquenta e cinco metros) de profundidade (leste/oeste), com área total de 1.210,00m²(um mil duzentos e dez metros quadrados) e segundo a matrícula número 798, com último lançamento de averbação AV-3-798, tem uma área construída de 356,30 m² (trezentos e cinquenta e seis metros e trinta centímetros quadrados).

Edificação com área total construída de 356,30 m² (trezentos e cinquenta e seis metros e trinta centímetros quadrados), com pé direito de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), com 1 (um) pavimento, muro de contorno de parte do terreno, com estacionamento no pátio frontal externo, prédio com layout hospitalar, tendo recepção, 5 (cinco) Salas de atendimento, 3 (três) Banheiros, uma Copa, um pequeno auditório, um depósito, uma varanda lateral coberta e um quintal. O prédio tem aproximadamente 50 (cinquenta) anos que foi executado, todo em alvenaria, coberto com madeiramento e telha cerâmica, piso interno em revestimento cerâmico, paredes com pintura latex, esquadrias de portas em madeira e janelas em alumínio e vidro. Toda estrutura existente está necessitando de manutenções e reparos, Piso interno com falhas e pintura descascando, paredes com revestimentos deslocando, instalações sanitárias precisando de reparos, interruptores e lâmpadas faltando, algumas fiações expostas, instalações hidráulicas dos banheiros aparentes, loucas antigas, torneiras com problemas, coberta com infiltrações, portas com problemas de cupins e defeitos em fechaduras. Prédio não tem iluminação natural adequada, não conta com subestação própria de energia, não tem o sistema de combate a incêndio e pânico instalado.


Thiago Rodrigues de Almeida
ENGENHEIRO CIVIL
CPF 015.619.653-52
CREA: 57496 5



9. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A Avenida dos Constituintes é a continuação da Rodovia CE-187, entrada da Cidade, a principal Avenida de Ubajara, o Imóvel está no cruzamento entre Av dos Constituintes com Avenida Monsenhor Gonçalo Eufrásio, que são as principais vias da cidade, em frente ao Banco do Brasil, ao lado do Banco 24 horas, e Posto de combustível, em uma área de forte especulação imobiliária, contemplada por imóveis comerciais, praças, complexo comercial, bancos, Escola. Bairro do Centro, com boa iluminação e arborização, pavimentação asfáltica em bom estado com boa sinalização, redes de telefone, coleta de lixo, rede de abastecimento de água.

10. MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO

Para determinação a metodologia adotada na avaliação do imóvel, após ter verificado a existência de outros imóveis sendo oferecidos para venda ou já vendidos, nas imediações, farei a opção pelo método comparativo já que possui os pressupostos necessários para tal método.

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização.

11. PESQUISA DE MERCADO


Os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto:

- Localização
- Área do Imóvel
- Atividades ali executadas
- Benfeitorias feitas no Imóvel
- Estrutura e características do imóvel
- Infraestrutura da área
- Padrão de edificações ali existentes

12. CÁLCULO DIRETO

Foram obtidos elementos de pesquisa de Imóveis no próprio bairro do avaliado, terrenos na área disponível a venda e consulta a corretores da cidade. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

$$Vi = Vt + Ve$$


Tiago Rodrigues dos Santos
ENGENHEIRO CIVIL
CPF: 015.610.840-12
CREA: 6



Vi = Valor do imóvel

Ve = Valor da edificação

Vt = Valor do terreno

Como os imóveis obtidos para comparação também tem edificação com a mesma idade e na mesma proporção da área do terreno, com a taxa de ocupação e com depreciação semelhantes ao imóvel vistoriado a formula será aplicada direta para o metro quadrado

$VI = A \times \text{valor de mercado}$

Onde:

A = area da edificação

Valor de mercado = media aritmética dos valor encontrados na pesquisa

PESQUISA DE MERCADO

Amostra 01 = R\$ 1.934,23/m²

Imóvel Comercial (antiga Escola Privada) situado na Rua Jose Agapito Pereira, a 12,00m (doze metros) da Avenida dos Constituintes

Medida: 11,00m (onze metros) de Frente (leste) x 47,00 (quarente e sete metros) de fundos, dando 517,00 m² (quinhentos e dezessete metros quadrados) de área total.

Area construída: 374.00 m² (trezentos e setenta e quatro metros quadrados)

Valor da Negociação: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

Anexo planta de situação e localização.

Amostra 02 = R\$ 2.551,02/m²

Imóvel residencial (Casarão antigo) situado na Rua Juvêncio Luiz Pereira esquina com a Rua Manoel Miranda, próximo ao mercado do Povo, e supermercados diversos.

Medida: 7,00m (sete metros) na Rua Juvêncio Luiz Pereira (oeste) x 56,00 (cinquenta e seis) na Rua Manoel Miranda (norte), dando 392,00 m² (trezentos e noventa e dois metros quadrados) de área total.

Valor da Negociação: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

Anexo planta de situação e localização.

Amostra 03 = R\$ 4.897,96/m²


Imóvel residencial (Casarão antigo) situado na Avenida dos Constituintes, vizinho ao Hotel Paraíso, próximo a Praça do relógio, em frente a Zenir Moveis.

Medida: 7,00m (sete metros) frente (norte) x 35,00m (trinta e cinco metros) de profundidade, dando 245,00 m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados) de área total.

Area construída: 140,00m² (cento e quarenta metros quadros)

Valor da Liquidez: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos reais)

Anexo planta de situação e localização.


Thiago Rodrigues Araújo Pontes
ENGENHEIRO CIVIL
CPF 019.015.655-82
CREA 57-75



Desta forma para esta imóvel será aplicado a média aritmética dos imóveis levantado na pesquisa de mercado. Serão usados a amostra 02 e amostra 03, por terem características mais semelhantes.

Valor de mercado = (amostra 02 + amostra 03)/2

Valor de mercado = (R\$ 2.551,02/m² + R\$ 4.897,96/m²)/2

Valor de mercado = R\$ 3.724,49/m² (três mil, setecentos e vinte e quatro reais e quarenta e nove centavos por m²)

O valor final do Imóvel, será expresso dentro da fórmula:

$V_i = A \times \text{valor de mercado}$

Onde:

A = area da edificação

Valor de mercado = média aritmética dos valores encontrados na pesquisa

Assim, teremos

$V_i = 1.210,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.724,49/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 4.506.632,90$ (Quatro milhões quinhentos e seis mil, seiscentos e trinta e dois reais e noventa centavos)

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO = R\$ 4.506.632,90 (QUATRO MILHOES QUINHENTOS E SEIS MIL, SEISCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E NOVENTA CENTAVOS)

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se ofertas de alguns imóveis semelhantes nas imediações disponíveis à venda. Corretores e Imobiliárias locais indicam procura para venda deste tipo de imóvel, contudo o alto valor inviabiliza a sua venda há médio prazo no contexto atual da economia.

CONCLUSÃO

Dessa forma foi encontrado o valor justo se hoje qualquer interessado comprasse o imóvel. Por ser a avaliação, matéria sem exatidão científica e considerando os fatores de liquidez desse imóvel, avaliando o imóvel em **R\$ 4.500.000,00** (quatro milhões e quinhentos mil reais).


ANEXOS

Matricula Atualizada do imóvel

Relatório fotográfico

Pesquisa de mercado de três amostras de vendas e ofertas


Planta de Situação e Localização


INSSO CONSULTOR FISCAL
ENGENHEIRO CIVIL
CPF: 016.810.853-52
CREA: 57433

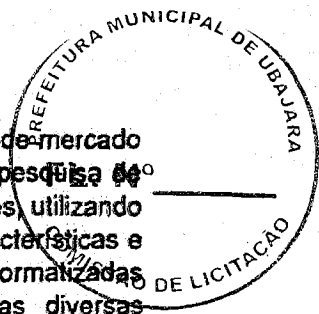
ENCERRAMENTO DO LAUDO TÉCNICO

Com base no exposto, localização, qualidade do imóvel, demanda, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, o imóvel urbano parte da pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normalizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).

Ubajara/CE, Junho de 2023.



THIAGO RODRIGUES ARAGÃO PONTES
CREA-CE 57435



SEC. DE EDUCACAO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBAJARA COMARCA DE UBAJARA - GOIÁS	MATRÍCULA	Nº 798
	REGISTRO GERAL	05.02.1982
		-1-



MATRÍCULA

MATRÍCULA Nº 798. - Data: 05.02.1982. - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Um terreno alto atual Avenida Dr. Joaquim Fontenele, ex constituinte do antigo sítio Marinheiro, nesta cidade e Comarca de Ubajara, Estado de Goiás, com dimensão de 22,0 m no norte; frente 22,0 m (vinte e dois metros) ao sul, fundos 55,0 m ao nascente, lateral direita e 55,0 m (cinquenta e cinco metros) ao poente, lateral esquerda, área total de 1.210,00 m² (mil e duzentos e dez metros quadrados), cadastrado no Projeto CIATA sob Nº CI-2.012.0049.001-360, limitado ao Norte, frente, com a Avenida Dr. Joaquim Fontenele; ao Sul, fundos, com a Prefeitura Municipal; ao Nascente, lateral direita, com Vicente Mangusto de Aguiar e ao Poente, lateral esquerda, com Posto Alcântara e Cia. Ltda, Manoel Marcos Portela, Aloisio de Oliveira Vasconcelos, Expedito F. de Oliveira, Francisco Rodrigues da Silva, Francisca Rodrigues da Silva, Francisca Alice Silva e Gerardo Pierre de Kenezes. - PROPRIETÁRIOS - Sociedade de Assistência e Proteção à Maternidade e à Infância de Ubajara, inscrita no CGC do Fº sob o Nº CI-2.012.0049.001-360, com sede nesta cidade. REGISTRO ANTIGUIDADE Nº 1.776, às fls. 18 do Livro Nº 3-D, datado de 26.07.1950, neste Cartório-Matutino de Assinaturas; devido à titular por compra a Antônio José Pereira e sua mulher Rita Belarmina Pereira, conforme escritura pública datada de 26.07.1950, pelo então Tabelião de Ubajara - Laurecino de Oliveira Vasconcelos. -

Ubajara, 05 de fevereiro de 1982
O Oficial do Registro

Juliano de Souza

AV 1-798. - Data: 05.07.1982. - Procedeu-se a esta averbação nos termos do requerimento feito ao titular deste cartório, por Antônio Fernando Figueira, brasileiro, casado, médico, residente e domiciliado nesta cidade, o qual apresentou uma DECLARAÇÃO expedida pelo Projeto CIATA, datada de 05.02.1980, para constar a construção de um prédio no terreno objeto desta Matrícula, o qual tem o Nº 87 da Avenida Dr. Joaquim Fontenele, medindo e limitando-se ao norte, frente, 16,0 m (dezesseis metros), com a dita Avenida; ao Sul, fundos, 15,0 m (quinze metros), com Prefeitura Municipal; ao Poente, lateral direita, com, digo, direita, 15,0 m (quinze metros), com Vicente Mangusto de Aguiar e ao Poente, lateral esquerda, 15,0 m (quinze metros) com Posto Alcântara e Cia. Ltda, Manoel Marcos Portela, Aloisio de Oliveira Vasconcelos, Expedito F. de Oliveira, Francisco Rodrigues da Silva, Francisca Rodrigues da Silva, Francisca Alice Silva e Gerardo Pierre de Kenezes, com área total coberta de 182,0 m² (cento e oitenta e dois metros quadrados, no valor total (terreno e prédio) de Cr. \$ 600.000,00 (seiscentos mil cruzeiros). Vale o concerto - AV 1-798. O referido é verdade. Dou fé.

Ubajara, 05 de fevereiro de 1982
O Oficial do Registro

Juliano de Souza

AV 2-798. - Data: 05.02.1982. - Nos termos da escritura pública translativa de imóvel desapropriado lavrada em 05.02.1982, às fls. 79 e v. do Livro de Notas Diversas Nº 08, pelo 2º Tabelião de Ubajara - Julio Pereira de Sousa, o imóvel objeto da presente Matrícula e da AV 1-798 acima, avaliado na importância de Cr. \$ 600.000,00 (seiscentos mil cruzeiros), foi desapropriado pela Prefeitura Municipal de Ubajara, representada neste ato pelo Prefeito, digo, pelo Prefeito Municipal - Sr. Sebastião Lima de Aguiar, brasileiro, casado, coronel nato e agrônomo, residente e domiciliado nesta cidade, por força do Decreto Nº 163, de 18.09.1981, figurando como expropriada a Sociedade de Assistência e Proteção à Maternidade e à Infância de UBAJARA NO VERSO.-

[Handwritten signatures and initials]



CONTINUAÇÃO DO R 2-798.-
de Ubajara. Não há condições. O referido é verdade. Dou fé.
Ubajara, 05 de fevereiro de 1982
O Oficial do Registro
[Signature]

AV-3-798. - DATA: 07/06/2019. - Proceda-se a esta averbação, a requerimento do MUNICÍPIO DE UBAJARA DO ESTADO DO CEARÁ, na matrícula retro citada e qualificado, cujo requerimento datado de 10/05/2019, com firma reconhecida neste Cartório, prenotado aos 07/06/2019, às fls. 66, do livro de Protocolo 1-C, sob nº 9.992, instruído de planta e memorial descritivo assinados e acompanhados da ART nº CE20190468342, Boletim do Cadastro Imobiliário, para fazer constar que no terreno objeto desta matrícula, está edificado o prédio da Secretaria de Educação do Município, com área construída de 356,30m² (trezentos e cinquenta e seis vírgula trinta metros quadrados), localizado na av. dos Constituintes, nº 87, no Centro, nesta cidade de Ubajara, Estado do Ceará, inscrito no IPTU sob nº 69 e localização cartográfica nº 01.01.003.0129.001. O referido é verdade. Dou fé.

Ubajara (CE), 07 de junho de 2019.
[Signature]
José Ildemar Mendonça de Sousa
Escrivente Substituto

TRIBUNAL DE JUSTIÇA - CE	EMPLIMENTOS	44,69
LEI 14.238/10	FERMOJU	399
	SELO	16,37
	Nº SELO	RB 244.652
	OUTROS	6,20
	VLS	11000

CERTIDÃO

CERTIFICO que da Matrícula nº 798, não consta nenhum outro lançamento além dos que figuram na presente cópia que confere com o original existente no arquivo deste Cartório. O referido é verdade. Dou fé.

Ubajara, 07 de junho de 2019.

[Signature]
José Ildemar Mendonça de Sousa
Escrivente Substituto

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

SELO DE AUTENTICIDADE 12

REGISTRAR UNIFORMES 04

CERTIDÃO Nº AK 516494

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

[Signature]

[Signature]



GOVERNO MUNICIPAL DE
UBAJARA

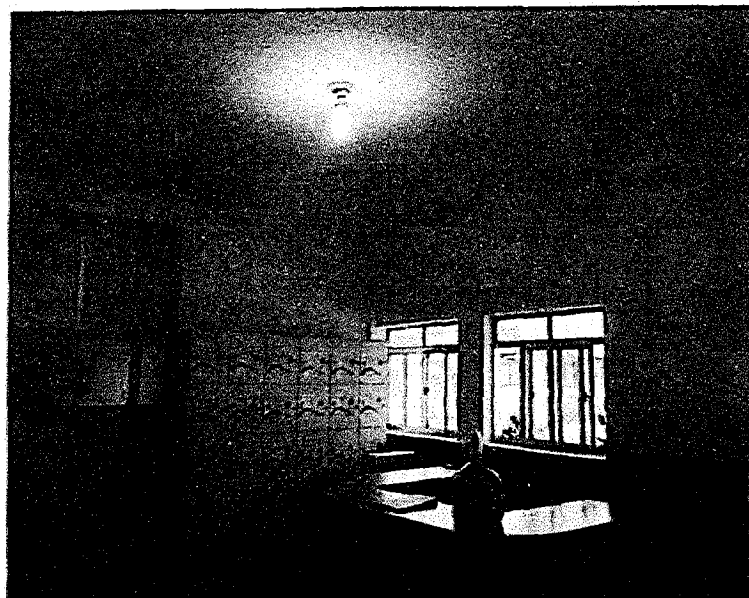
UNIDOS RECONSTRUINDO COM O POVO

Secretaria de Obras,
Transportes e Serviços Urbanos

RELATÓRIO FOTOGRAFICO

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAJARA
FL. N° _____
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Assunto: Fotos da situação atual do Prédio Público Sede da Secretaria de Educação, em Ubajara.



[Handwritten signatures]

[Handwritten scribble]

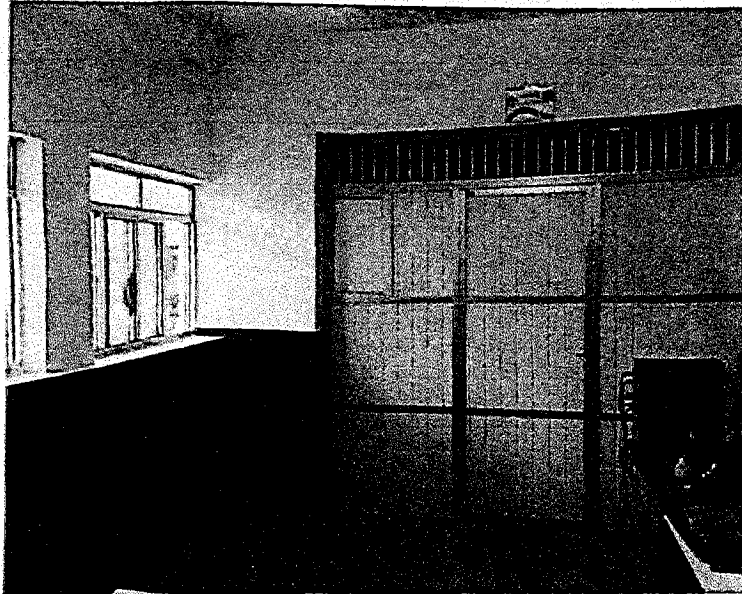
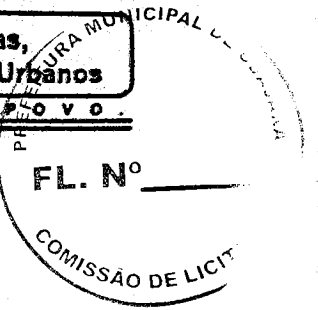


GOVERNO MUNICIPAL DE

UBAJARA

UNIDOS . RECONSTRUINDO COMO O POVO .

Secretaria de Obras,
Transportes e Serviços Urbanos



[Handwritten signature]

[Handwritten scribble]



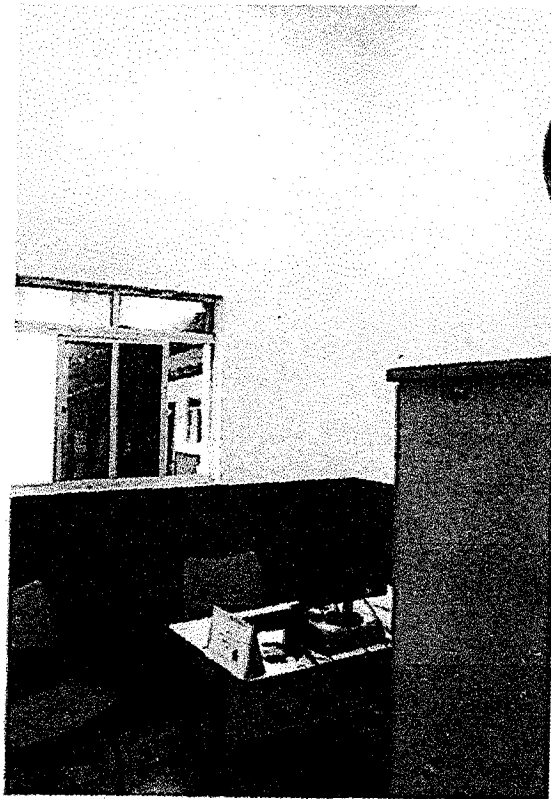
GOVERNO MUNICIPAL DE

UBAJARA

UNIDOS. RECONSTRUINDO COMO OVO

Secretaria de Obras,
Transportes e Serviços Urbanos

SECRETARIA MUNICIPAL DE
FL. N° _____
COMISSÃO DE LICITACAO



[Handwritten signature]

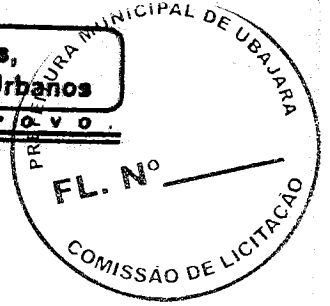
[Handwritten mark]



GOVERNO MUNICIPAL DE
UBAJARA

UNIDOS. RECONSTRUINDO COM O POVO.

Secretaria de Obras,
Transportes e Serviços Urbanos



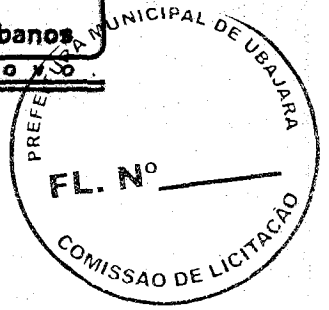
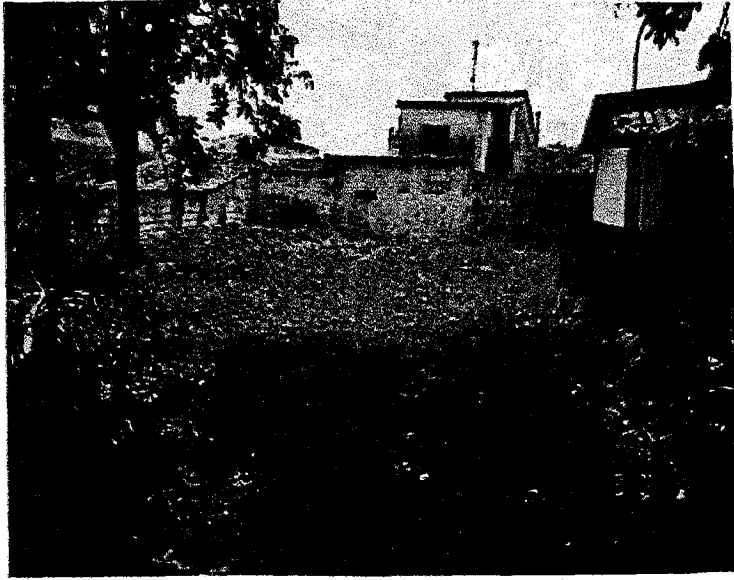


GOVERNO MUNICIPAL DE

UBAJARA

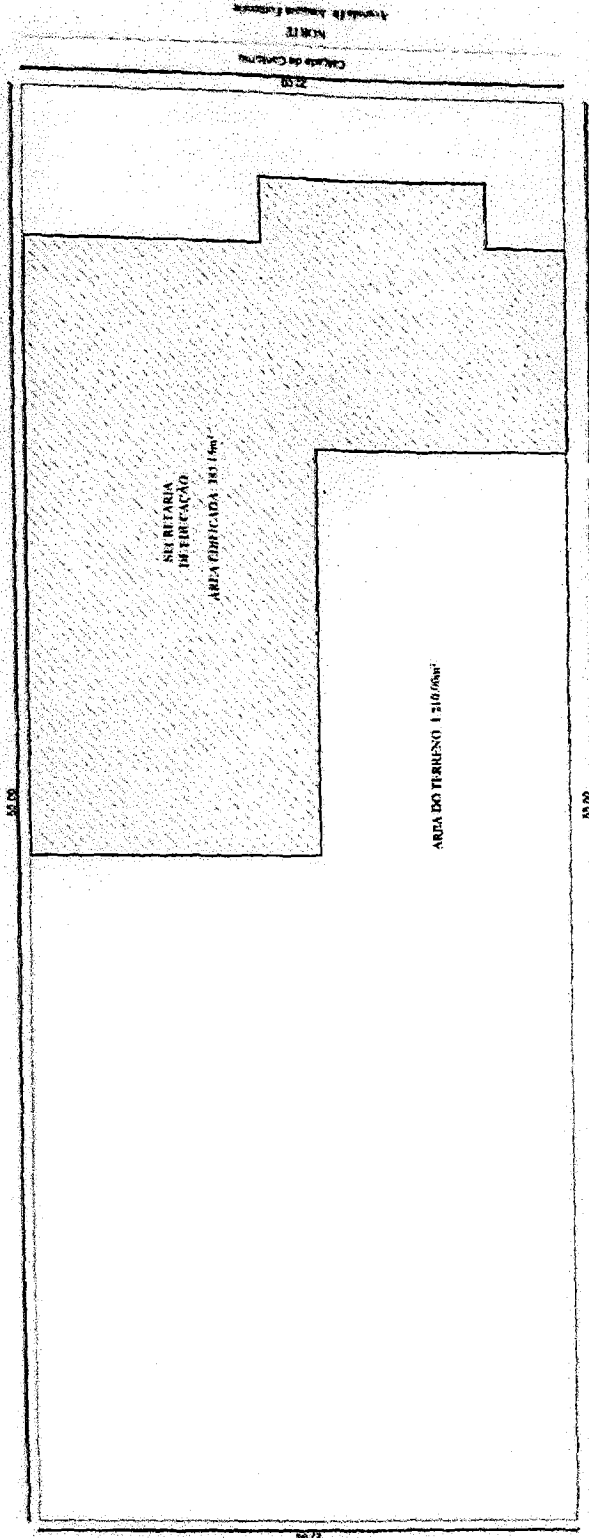
UNIDOS. RECONSTRUINDO COM O POVO.

Secretaria de Obras,
Transportes e Serviços Urbanos





LEGENDA
 Posto Alameda e Cia. Ltda. Manoel Marcos Pontes,
 Manoel de Oliveira Vasconcelos, Engenheiro Civil,
 Alameda, Francisco Rodrigues de Silva, Francisco
 Rodrigues da Silva, Elmira Alice Silva e Cláudio
 Duarte de Aguiar.



LEGENDA
 Manoel de Aguiar

01 PLANTA DE SITUAÇÃO
 Escala: 1/250

PLANIMETRIA DO TERRENO
 PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAJARA

PLANTA DE SITUAÇÃO
 DATA: 01/01/2018
 MARCO: 01/01

Thilago Rodrigues Aragão Pontes
 Engenheiro Civil
 CREA-CE 67435

TÍTULO
 SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
 AV. DOS CONSTITUINTES
 CENTRO
 MUNICÍPIO DE UBAJARA

PONTOS DE COORDENAMENTO (UTM)		
PONTO	LONGITUDE	LATITUDE
P1	286883 E	9573644 S
P2	286861 E	9573653 S
P3	286916 E	9573653 S
P4	286884 E	9573653 S



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAJARA
 COMISSÃO DE LICITAÇÃO
 FL. Nº

1428-370
 LEVANTAMENTO
 PLANALTIMÉTRICO DO
 TERRENO RECEBENTE
 AO PRÉDIO DA
 SECRETARIA DE SAÚDE
 PLANTA DE
 LOCALIZAÇÃO
 DATA Maio 2019 FOLHA 01/01

Thiago Rodrigues Aragão
 Pontes
 Engenheiro Civil
 CREC/CE 37435

01 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
 Escala: 1/500

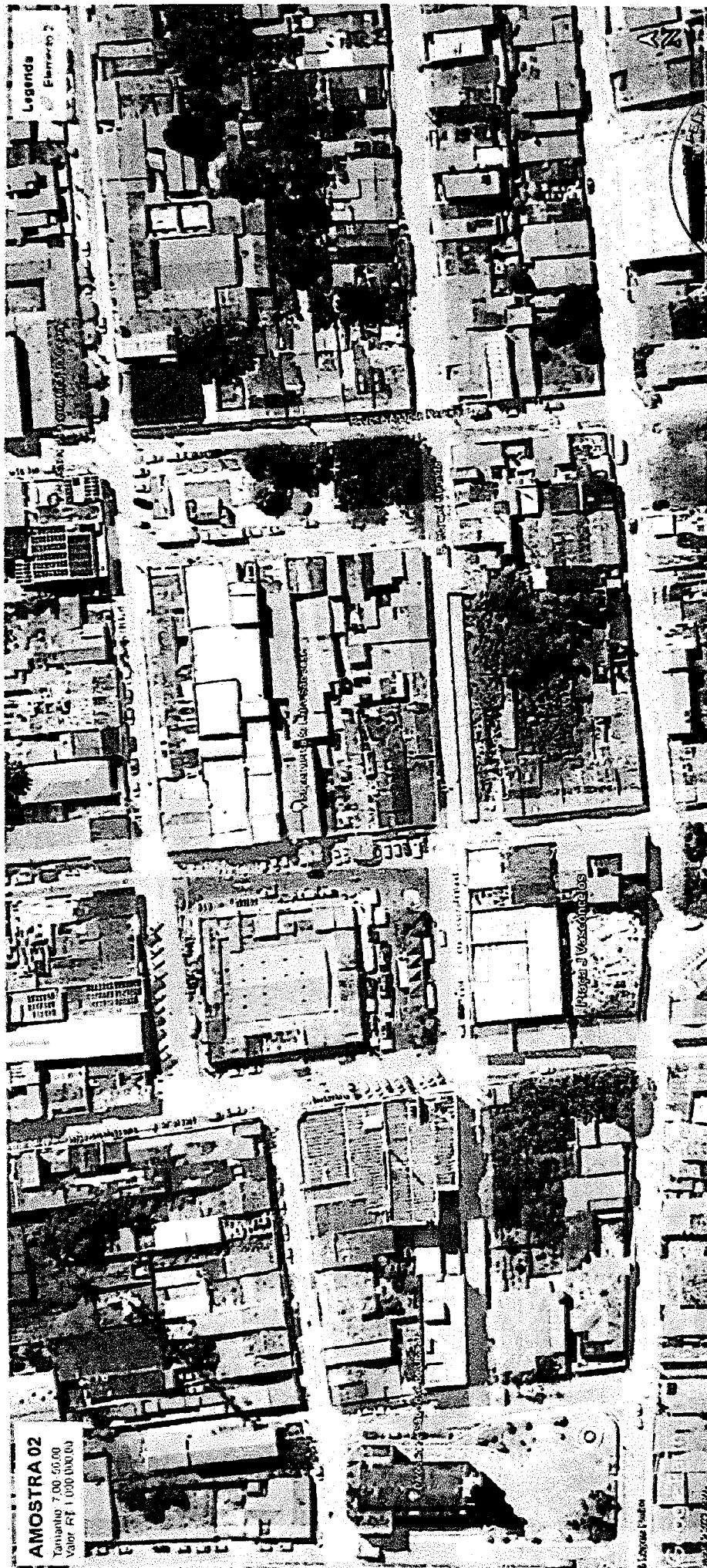
GOVERNO MUNICIPAL DE
UBAJARA
 SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
 AV. DOS CONSTITUINTES
 CENTRO
 MUNICÍPIO DE UBAJARA



MUNICIPAL DE UBAJARA
No _____
ÃO DE LICITAÇÃO

AMOSTRA 03
Tamanho: 7.000x35.00
Valor: R\$: 1.100.000,00



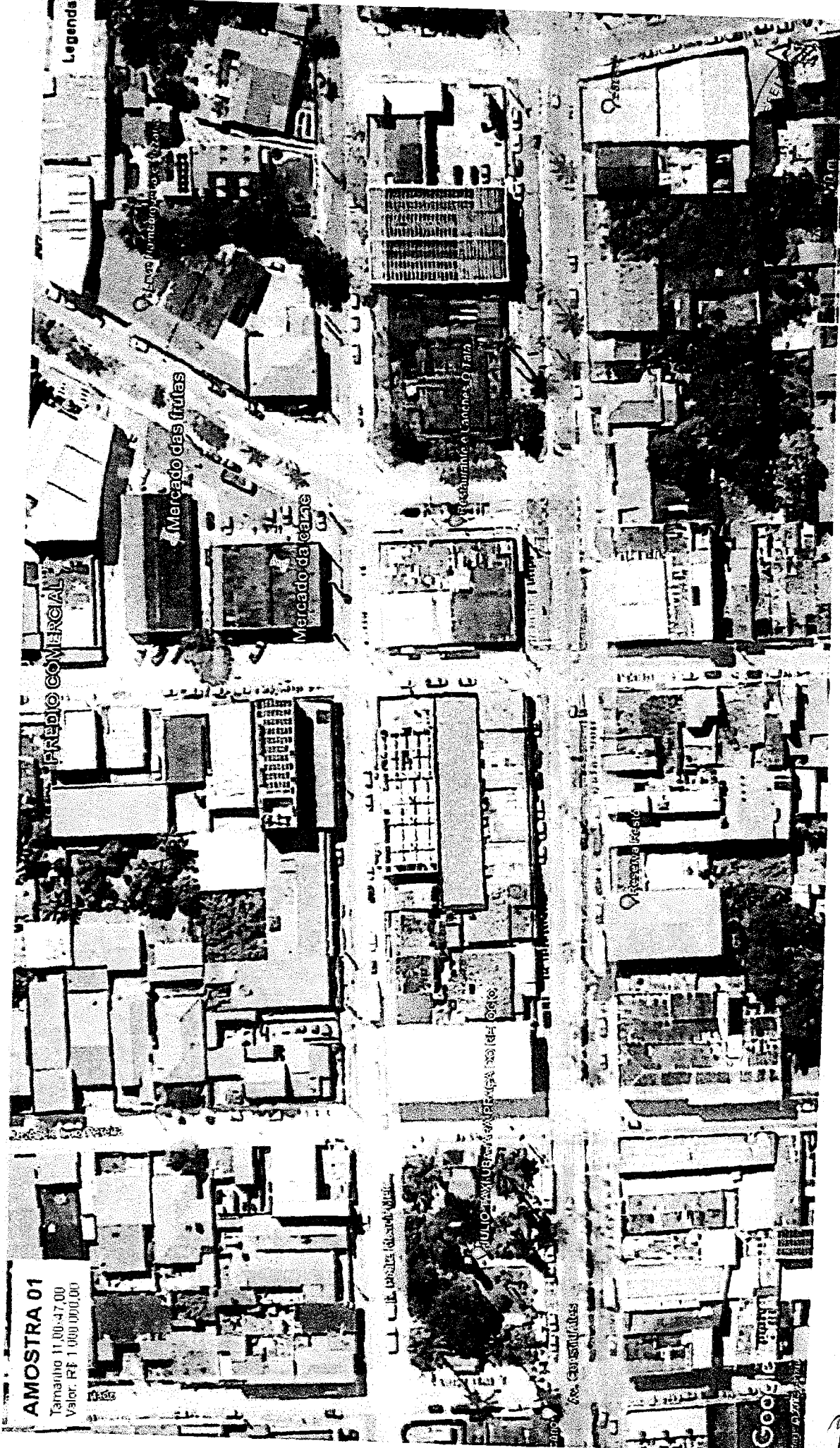
AMOSTRA 02
Cobertura 7 00 50,00
Valor R\$ 1 000 000,00

Legenda
Elementos

SECRETARIA MUNICIPAL DE UBAJARA
L. N° _____
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



AMOSTRA 01
Tamanho 11,00x47,00
Valor R\$ 1.000.000,00

FRENDO COMERCIAL

Mercado das frutas

Mercado da carne

Escola Formoso Soares

Farmácia e Cachaças O Fala

Sistema Gestão

Google Earth

Zona de Conservação

MUNICÍPIO DE UBATUBA
DE LICITAÇÃO



ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS

1. Preço Ofertado: R\$ _____ (_____)

2. Nome do Licitante:

3. Qualificação

3.1 Pessoa física

Naturalidade:	Estado Civil:	Profissão:
Identidade:	Órgão Expedidor:	CPF:
Endereço:		
Telefone para contato:		
E-mail para contato:		

3.2 Pessoa jurídica

Razão Social:		
CNPJ:		
Nome do representante legal:		
Naturalidade:	Estado Civil:	Profissão:
Identidade:	Órgão Expedidor:	CPF:
Endereço:		
Telefone para contato:		
E-mail para contato:		

DECLARAÇÃO: Declaro(ramos), expressamente, de acordo com as normas e condições constantes do Edital referente ao objeto da presente licitação, submetendo ao que ali está estipulado e que, vencedor, aceito o imóvel na situação em que se encontra.

Declaro(ramos), ainda, não ser servidor ou dirigente da Prefeitura Municipal de Ubajara e/ou [órgão da Administração Pública Municipal (direta ou indireta)].

Local e Data

Assinatura

ANEXO III - MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO Nº

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM DE UM LADO O MUNICÍPIO DE UBAJARA POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE GOVERNO E DE OUTRO A EMPRESA _____, PARA O FIM QUE NELE DECLARA.

Aos XX (XX) dias do mês de XXXXXX do ano de 2023 (dois mil e vinte e três), a Prefeitura Municipal de Ubajara, , através da Secretaria de Governo, com sede na Av. Monsenhor Gonçalo Eufrásio, nº 962 – Bairro Centro – CEP: 62.350-000 – Ubajara – Ceará – CNPJ nº 07.735.541/0001-07, daqui por diante denominada **CONTRATANTE**, neste ato representado por sua Secretária, o **Sra. SUSENILDA COSTA BARROS**, e a Empresa _____, estabelecida em _____, Estado do _____, com endereço à _____, inscrita no CNPJ sob o n.º _____, daqui por diante denominada **CONTRATADA**, neste ato representado pelo o Sr. _____, resolvem firmar o presente contrato, tendo em vista a **CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 01.043/2023-CP**, tudo em conformidade com a Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações, e a proposta da contratada, que ficam fazendo parte deste contrato, independente de transcrição.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui-se objeto deste Contrato a **Alienação do imóvel pertencente a Secretaria de Governo do município de Ubajara – CE, situado na Avenida dos Constituintes, no início (cruzamento) da Avenida Monsenhor Gonçalo Eufrásio, Avenida de grande potencial comercial e Especulação imobiliária, onde estão localizados alguns equipamentos importantes como Banco do Brasil, Posto de Combustível, Galerias Comerciais, Restaurantes, Empresas de Materiais de Construção, irrigação, Pousadas e Hotéis. Trata-se de um Prédio Comercial, encravado em um terreno de formato regular, medindo 22,00m (vinte e dois metros) de frente (norte) e fundo (sul), por 55.00m (cinquenta e cinco metros) de profundidade (leste/oeste), com área total de 1.210.00 m² (um mil, duzentos e dez metros quadrados) e segundo a matrícula número 798, com último lançamento de averbação AV-3-798, tem uma área construída de 356.30 m² (trezentos e cinquenta e seis metros e trinta centímetros quadrados) e área total construída de 356.30 m² (trezentos e cinquenta e seis metros e trinta centímetros quadrados), com pé direito de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), com 1 (um) pavimento, muro de contorno de parte do terreno, com estacionamento no pátio frontal externo, prédio com layout hospitalar, tendo recepção, 5 (cinco) Salas de atendimento, 3 (três) Banheiros, uma Copa, um pequeno auditório, um depósito, uma varanda lateral coberta e um quintal. O prédio tem aproximadamente 50 (cinquenta) anos que foi executado, todo em alvenaria, coberto com madeiramento e telha cerâmica, piso interno em revestimento cerâmico, paredes com pintura látex, esquadrias de portas em madeira e janelas em alumínio e vidro. Toda estrutura existente está necessitando de manutenções e reparos, Piso interno com falhas e pintura descascando, paredes com**

revestimentos deslocando, instalações sanitárias precisando de reparos, interruptores e lâmpadas faltando, algumas fiações expostas, instalações hidráulicas dos banheiros aparentes, louças antigas, torneiras com problemas, coberta com infiltrações, portas com problemas de cupins e defeitos em fechaduras. Prédio não tem iluminação natural adequada, não conta com subestação própria de energia, não tem o sistema de combate a incêndio e pânico instalado, conforme Anexos do Edital.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VINCULAÇÃO AO INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO

2.1. A Contratante e a Contratada vinculam-se plenamente ao instrumento convocatório, bem como a proposta formulada, os quais, independentemente de transcrição, fazem parte integrante deste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO PARA INÍCIO DOS SERVIÇOS

3.1. A Contratada deverá iniciar as atividades de construção do empreendimento no prazo de até 30 (trinta) dias após a aprovação dos projetos executivos.

3.2. O prazo para execução da implantação do empreendimento será de no máximo 02 (dois) anos, nos termos do Art. 21, §2º da Lei 1718 de 20 de Março de 2018.

CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

4.1. A CONTRATADA, durante a vigência deste Contrato, comprometer-se-á:

- a) cumprir integralmente as disposições deste termo;
- b) responsabilizar-se pela perfeição do objeto contratado, sendo ainda responsável por quaisquer danos pessoais ou materiais, inclusive contra terceiros, ocorridos durante a sua execução ou deles decorrentes;
- c) responsabilizar-se e zelar pelo pagamento de suas dívidas a favor de terceiros envolvidos na execução do objeto contratual, em particular no que se refere às contribuições devidas à Previdência Social, Obrigações Trabalhistas, Seguros e aos Tributos à Fazenda Pública em geral.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

5.1. O Município de Ubajara compromete-se durante a vigência deste Contrato, a:

- a) acompanhar e fiscalizar junto a Contratada, através da Secretaria de Governo, a execução do objeto contratual;
- b) Zelar pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas contratuais;
- c) entregar o imóvel à Contratada totalmente desafetado no ato de assinatura do contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DAS SANÇÕES

6.1. No caso de inadimplemento das obrigações firmadas, parcial ou total, o Município de Ubajara através de sua Administração, poderá aplicar as penalidades previstas na Lei nº 8.666/93, garantida sempre a prévia defesa, aplicando-se ainda as seguintes multas:

- a) 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso, até o limite de 10% (dez por cento), sobre o valor do investimento no caso de não atendimento dos prazos estabelecidos nos termos de compromisso deste Edital, superiores a 60 (sessenta) dias;
- b) 1% (hum por cento) sobre o valor total do investimento, pelo descumprimento de qualquer item do Edital ou Cláusula Contratual.

6.2. A Administração Municipal poderá, comprovada a ocorrência de força maior, deixar de aplicar



as penalidades acima previstas. Tal conduta estará condicionada a comprovação do evento.

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS ENCARGOS DA CONTRATADA

7.1. Constituem-se encargos da contratada, sob pena de **DEVOLUÇÃO INTEGRAL AO MUNICÍPIO, INCLUSIVE COM AS BENFEITORIAS REALIZADAS**, as seguintes obrigações:

1. Gerar ao final do 1º ano de funcionamento o mínimo de 20 (vinte) empregos diretos, atingindo ao final do 2º ano de funcionamento o mínimo de 30 (trinta) empregos diretos;
2. Contratar no mínimo 05 (cinco) Empregado com idade acima de 50 (cinquenta) anos, residentes em Ubajara;
3. Contratar no mínimo 05 (cinco) Estagiários, estudante de 2º grau, universitário ou de curso técnico de instituição de ensino sediada em Ubajara;
4. Contratar no mínimo 05 (cinco) técnicos de nível médio e/ou de curso superior, residente em Ubajara;
5. Contratar no mínimo 20% (vinte por cento) do quadro de funcionários à procura de primeiro emprego;
6. Conclusão dos projetos executivos em no máximo 06 (seis) meses contados da escritura pública do termo de doação da área;
7. Conclusão das obras em no máximo 02 (dois) ano contados da escritura pública do termo de doação da área, nos termos do Art. 21, §2º da Lei 1718 de 20 de Março de 2018, e consequente aprovação dos projetos executivos pelo Município bem como desafetação do imóvel;
8. O Contratante poderá pedir prorrogação do prazo de implantação desde que devidamente justificado, tenha efetuado no mínimo 50% (cinquenta por cento) da obra projetada, nos termos do Art. 23, I e II da Lei 1718 de março de 2018.
9. Desenvolver suas atividades comerciais por um período mínimo de 10 (dez) anos;
10. O Licitante poderá pedir prorrogação do prazo de implantação desde que devidamente justificado, tenha efetuado no mínimo 50% (cinquenta por cento) da obra projetada, nos termos do Art. 23, I e II da Lei 1718 de março de 2018;

CLÁUSULA OITAVA - DO FINANCIAMENTO

8.1. Caso a CONTRATADA necessite oferecer o imóvel em garantia do financiamento cujo propósito seja a consecução do objeto deste contrato, o imóvel será dado como garantia para o órgão financiador e em 2º grau em favor do CONTRATANTE.

CLÁUSULA NONA - DO VALOR DO INVESTIMENTO

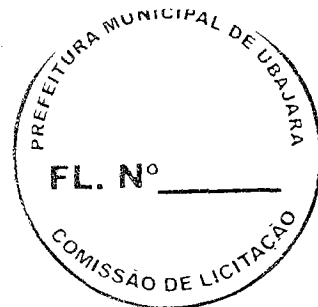
9.1. O valor global do investimento é da ordem de R\$ _____ (_____).

CLÁUSULA DÉCIMA - DA VIGÊNCIA

10.1. O presente termo vigorará pelo prazo mínimo de 02 (dois) anos nos termos do Art. 21º. § 2º da Lei Municipal nº 1718, de 20 de Março de 2018. Período após o qual será feita uma auditoria para verificação do atendimento às condições da licitação inerente, pelo que fica renovado nos termos do Art. 24, I da Municipal nº 1718, de 20 de Março de 2018.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais e as previstas na legislação vigente, podendo a **rescisão efetivar-se conforme as**



determinações dos artigos 77 e 78, combinados com os artigos 79 e 80 da Lei 8.666 de 21 de junho de 1993.

11.2. Em caso de Rescisão a que se trata o item 11.1 será aplicada a Clausula de reversão a que se refere o Art. 20, combinado com o 21 e §3º da Lei 1718 de 20 de março de 2018.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

12.1. Fica eleito o foro desta cidade de Ubajara, Município do Estado do Ceará, para dirimir qualquer questão decorrente do presente instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem de acordo, firmam o presente termo em 03 (três) vias e na presença de duas testemunhas que também o assinam.

Ubajara - CE, ____ de _____ de 2023.

Susenilda Costa Barros
Secretária de Educação
CONTRATANTE

CONTRATADA