



**Estado do Ceará
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Secretaria de Administração e Infraestrutura
Gerência de Suprimentos e Logística**

Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

1. DO OBJETO

1.1 Termo de Referência para locação de imóvel tipo galpão a fim de sediar a depósito de bens móveis do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, conforme condições e exigências contidas neste instrumento:

1.1.1 Quadro resumido do objeto:

ITEM	DESCRIÇÃO
1	Locação de imóvel

1.1.2 Quadro de anexos

ANEXO	DESCRIÇÃO
I	Especificações e Quantidades

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1 Finalidade da locação:

2.1.1 A necessidade do objeto é explicitada pela Coordenadoria de Patrimônio do TJCE, acerca da abertura de processo para locação de um Galpão do tipo condomínio, pela necessidade de ampliação de espaço físico para armazenar de forma adequada os bens patrimoniais do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará.

2.1.2 Em virtude dos programas de Reestruturação Judiciária e do Projeto + Interior, iniciados no ano de 2019 e que terão continuidade ao longo de todo o ano de 2020, os quais contemplarão a aquisição de novos bens para a substituição e modernização do mobiliário e equipamentos nas comarcas da Capital e interior, com o objetivo de tornar a estrutura das unidades judiciárias mais modernas e adequadas para permitir a prestação de serviços com maior qualidade e eficiência.

2.2 Estrutura Atual:

2.2.1 Atualmente todos os 7 galpões pertencentes a estrutura do Tribunal operam com a capacidade máxima para o armazenamento dos bens móveis. A falta de espaço físico nos galpões existentes geram dificuldades na logística de movimentações e remanejamentos, armazenamento de novos bens e tratativas de substituição de bens obsoletos e inservíveis.

2.2.2 Dessa forma, será indispensável a ampliação de espaço físico, a qual se dará por meio da locação de um galpão para permitir tanto a entrada quanto o envio dos novos bens adquiridos para as comarcas, como também para abrigar o recolhimento dos bens obsoletos e inservíveis, que seguirão posteriormente para os processos de avaliação, separação e formação de lotes para leilão ou doação.

2.2.3 Diante do exposto, a Coordenadoria de Patrimônio reitera sobre a necessidade de locação de um Galpão do tipo condomínio para uma melhor gestão patrimonial e logística dos atendimentos das demandas de reestruturação e modernização das unidades judiciárias, evitando, assim, atrasos, acúmulo e armazenamento inadequado de bens móveis, falhas no controle de distribuição e deterioração dos bens adquiridos.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO



evitando, assim, atrasos, acúmulo e armazenamento inadequado de bens móveis, falhas no controle de distribuição e deterioração dos bens adquiridos.

2.3 Da avaliação do imóvel:

2.3.1 O imóvel objeto da locação tem a estrutura e dimensões físicas necessárias para o desenvolvimento das atividades, para armazenamento (25 mil bens entre mesas, cadeiras, computadores, eletros, aparelhos de ar-condicionado, etc) e demais serviços; segurança para estes bens, docas para carga e descarga dos caminhões de transporte, instalações como cozinha/copa e banheiros para os funcionários, escritório para as atividades administrativas etc. Além de dispor de transporte coletivo de fácil acesso, estar bem localizado na cidade com fácil entrada e saída das rotas para o interior e unidades da capital. Foram realizadas buscas por imóvel e foi identificado o galpão que atende à demanda de espaço e estrutura mínima suficiente para comportar os serviços e servidores/funcionários e demais colaboradores do judiciário.

2.3.2 Para melhor embasar decisão da Administração quanto aos custos da locação e de acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, conforme documento anexado aos autos.

2.4. Da dispensa de licitação

2.4.1 A referida locação é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

3.1 Área de 1.800 m²;

3.2 Conterá, no mínimo:

3.2.1 1 copa;

3.2.2 4 banheiros;

3.2.3 1 depósito;

3.2.4 1 escritório;

3.2.5 1 recepção;

3.2.6 1 recepção;

3.2.7 3 locais de observação.

3.3 Sistema de iluminação natural e elétrica;

3.4 Docas elevadas exclusivas;

3.5 Pontos de tomadas elétricas;

3.6 Vigilância eletrônica e armada 24hs;

3.7 Portaria 24hs;

3.8 Sistema de prevenção e combate ao fogo; detectores de fumaça/calor;

3.9 Estacionamento externo;

3.10 Estacionamento interno com no mínimo três (03) vagas privativas de automóveis e duas (02) vagas

(Handwritten signatures and initials)



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO



para carga e descarga de caminhões.

3.11 O horário de funcionamento do condomínio será, preferencialmente, das 7hs às 19hs nos dias úteis.

4. DAS PROPOSTAS

4.1 Na proposta serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:

- a) Endereço do imóvel;
- b) Número de pavimentos;
- c) Área de expediente (total e por pavimento);
- d) Área total do imóvel;
- e) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);
- f) Cópia autenticada do Registro de imóvel;

4.2 A proposta deverá ser entregue em formulário próprio, datada e assinada, contendo nome ou razão social da empresa, endereço completo, telefone e e-mail, ramo empresarial a que se dedica e indicação dos seus sócios, além do endereço do imóvel e a metragem de sua área comum e privativa.

4.3 Todos os valores deverão estar expressos em moeda nacional corrente e com validade não inferior a 60 (sessenta) dias.

5. DA CONTRATAÇÃO

5.1 As obrigações decorrentes da presente Dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de contrato, celebrado entre o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, doravante denominada LOCATÁRIA, e a proponente adjudicatária, doravante denominada LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 8.666/93, e das demais normas pertinentes.

5.2 Para a efetivação do contrato será necessário apresentar os seguintes documentos:

- 5.2.1** Escritura do imóvel ou contrato de compra e venda;
- 5.2.2** Cadastro nacional de pessoa jurídica – CNPJ;
- 5.2.3** Cédula de identidade e CPF, em caso de pessoa física;
- 5.2.4** Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal;
- 5.2.5** Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da locadora;
- 5.2.6** Certidão negativa do FGTS;
- 5.2.7** Certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias;
- 5.2.8** Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.
- 5.2.9** Certidão de Falência, Concordata e Recuperação Judicial;



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO



6. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

6.1. As despesas decorrentes do presente contratação correrão por conta do orçamento vigente do Tribunal de Justiça, na dotação a ser indicada pelo setor Financeiro.

7. DO PAGAMENTO

7.1 Os pagamentos serão realizados através de compensação bancária da fatura até o 5º dia útil do mês subsequente ao da locação após a disponibilização do documento de cobrança por parte da LOCADORA. A fatura será atestada pela unidade recebedora juntamente à apresentação de certidões que comprovem a regularidade da empresa com o fisco Federal, Estadual e Municipal, FGTS, INSS e débitos trabalhistas. Os documentos de cobrança devem ser apresentados 15 dias antes do seu vencimento.

7.1.1 Constatada a situação de irregularidade da LOCADORA, será providenciada sua advertência, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do TJCE.

7.1.2 Nenhum pagamento isentará a LOCADORA das suas responsabilidades e obrigações assumidas no contrato.

7.1.3 O Tribunal de Justiça do Ceará não se responsabiliza por qualquer despesa bancária, nem por qualquer outro pagamento não previsto neste Termo de Referência.

7.2 O aluguel não pago na data apazada, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, ficará sujeito à multa de 1% (um por cento) e juros de mora de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso. Os demais encargos não pagos na data do vencimento sofrerão a multa prevista nas respectivas contas.

8. DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO CONTRATUAL DOS SERVIÇOS

8.1 A entrega do imóvel dar-se-á em até 1 (um) dia útil após a assinatura do contrato, mediante assinatura do Termo de Entrega das chaves;

8.2 No Laudo de Avaliação, a ser realizado pela CONTRATANTE/LOCATÁRIO, constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;

8.3 Qualquer alteração na área interna e/ou externa do armazém deverá ter aprovação prévia por escrito da LOCADOR;

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

9.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

9.2 Apresentar Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros no prazo de 30(trinta) dias, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período ou a critério da Administração;

9.3 Fornecer declaração comum, atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de



Termo de Referência



LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato.

9.4 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

9.5 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

9.6 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.7 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

9.8 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

9.9 Pagar as taxas de administração imobiliária, se couber, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

9.10 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

9.11 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

9.12 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9.13 Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato;

9.14 Atender com presteza a solicitação do Gestor e do Fiscal do Contrato.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO TJCE

10.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados no Termo de Contrato;

10.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

10.3 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

10.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

10.5 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



Termo de Referência



LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

10.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

10.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

10.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

10.9 Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

10.10 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

10.11 Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

10.12 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADORA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

10.13 Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

10.14 Notificar a LOCADORA por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;

11. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 Fica estipulada a multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independente de qualquer formalidade. Fica entendido que se a rescisão for motivada pelo LOCATÁRIO, não perderá o LOCADOR, com a cobrança ou recebimento da multa, o direito de exigir do LOCATÁRIO o que lhe for devido pelos aluguéis.

11.2 O contrato, nos casos previstos na legislação, será cancelado pela Presidência do Tribunal de Justiça após formalização da Secretaria de Administração e Infraestrutura, sendo assegurado ao fornecedor o direito à ampla defesa e ao contraditório.

12. DA RESCISÃO CONTRATUAL



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO



12.1 AO LOCATÁRIO poderá rescindir o Contrato decorrente da locação, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, tudo nos termos dos itens 12.7 e 12.8 abaixo.

12.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

12.4 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará obrigada a pagar uma multa de 10% (dez por cento) em relação ao saldo de contrato mais pro rata die.

12.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.6 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento, com antecedência de 90 (noventa) dias.

12.7 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12.8 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos.

13. DO REAJUSTE

13.1. O valor do aluguel poderá ser reajustado, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que o novo valor seja compatível com os preços do mercado.

14. DO GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO E DO CONTRATO

14.1 O contrato será gerido pela **GERÊNCIA DE SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA DO TJCE**. A fiscalização será exercida pela **COORDENADORIA DE PATRIMÔNIO DO TJCE**, no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

14.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

14.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO



observados.

14.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

14.5 Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, definindo as providências e os prazos para a realização das correções consideradas pertinentes.

14.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

14.7 As decisões e providências que ultrapassarem a competência dos representantes deverão ser solicitadas aos seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas necessárias;

14.8 A CONTRATADA deverá manter preposto, aceito pela CONTRATANTE, durante o período de vigência do Contrato, para representá-la sempre que for necessário;

14.9 A CONTRATANTE comunicará por escrito à CONTRATADA as irregularidades encontradas na execução dos serviços, definindo as providências e os prazos para a realização das correções consideradas pertinentes.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo TJCE, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o art. 578 do Código Civil.

15.2 O contrato decorrente deste Termo de Referência continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

15.3 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

15.4 Os casos omissos ou situações não explicitadas neste projeto básico reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

16. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

16.1 O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado dentro do limite legal, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

16.2 Em caso de alienação do imóvel objeto da locação, este contrato permanecerá vigente até o seu término.

16.3 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

Handwritten signature



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO



Fortaleza, 14 de janeiro de 2020.

Cilene Santos

Cilene Santos

Analista Judiciária

Tatyana Barbosa Matias
Coordenadora de Patrimônio

Naiana Ribeiro de Lemos
Naiana Ribeiro de Lemos
Gerente de Suprimentos e Logística



Termo de Referência
LOCAÇÃO DE GALPÃO



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GERÊNCIA DE SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA

ANEXO I – ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES

Locação de imóvel tipo galpão a fim de sediar a depósito de bens móveis doo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO GALPÃO	TIPO	QUANT. A LOCAR
1	<ul style="list-style-type: none">- Área de 1.800 m²;- Conterá, no mínimo:<ul style="list-style-type: none">1 copa;4 banheiros;1 depósito;1 escritório;1 recepção;3 locais de observação.- Sistema de iluminação natural e elétrica;- Docas elevadas exclusivas;- Pontos de tomadas elétricas;- Vigilância eletrônica e armada 24hs;- Portaria 24hs;- Sistema de prevenção e combate ao fogo; detectores de fumaça/calor;- Estacionamento externo;- Estacionamento interno com no mínimo três (03) vagas privativas de automóveis e duas (02) vagas para carga e descarga de caminhões.- O horário de funcionamento do condomínio será, preferencialmente, das 7hs às 19hs nos dias úteis.	LOCAÇÃO	01

Handwritten signature and initials in blue ink.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR LOCATIVO

1. Solicitante

Tribunal do Justiça do Estado do Ceará

2. Interessado / Proprietário

Tribunal do Justiça do Estado do Ceará

3. Finalidade

Avaliação de Bens para locação.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado para locação

5. Objeto da Avaliação

ART N° CE20190583944

Tipo do bem: Galpão

Endereços: Rodovia BR 116 2555, Km 06 Modulo 09 Km 06 Modulo 10

Cidade: **Fortaleza** UF: **CE** CEP: **60824-115**

Área construída (m²): **1800,00 m²**

O imóvel se trata de um galpão amplo e bem localizado. Fica no Km 06 da BR116.

Conta com 1 copa, 4 banheiros, 1 depósito, 1 escritório, 1 recepção, galpão, 3

locais de observação e doca elevada. Estrutura ainda dispõe de estacionamento,

portaria 24hs, restaurante e vigilância armada.

Ocupante do imóvel: Disponível para locação;

Tipo de ocupação: Institucional

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.





7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 05/12/2019.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Fortaleza, infraestrutura completa, ocupação mista, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizados próximo Av. Frei Cirilo e ao Hospital do Coração de Messejana. A região é formada por construções de padrão construtivo elevado e possui alta intensidade de tráfego de veículos e baixa tráfego de pedestres

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, pavimentação, transporte coletivo e telefone.

7.2) Caracterização dos imóveis avaliados.

O imóvel se trata de um galpão e conta com 1 copa, 4 banheiros, 1 depósito, 1 escritório, 1 recepção, galpão, 3 locais de observação e doca elevada. Estrutura ainda dispõe de estacionamento, portaria 24hs, restaurante e vigilância armada.

Foi observado o acabamento dos imóveis em estudo como segue:

- Fachadas: Revestido de textura acrílica lisa com coberta do tipo metálico;
- Piso: Piso industrial de concreto armado;
- Paredes: Revestimento das paredes realizados com blocos cimentícios e pintura látex em alguns pontos.

8. Diagnóstico do Mercado

O município de Fortaleza possui uma população de aproximadamente 2.200.000 habitantes. O bairro onde se localizam os imóveis avaliados, tem sido alvo de constante processo de especulação imobiliária, pelos investidores oir ser





ento estratégico no âmbito logístico para empresas e órgãos governamentais. Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica, principalmente no setor da construção civil e imobiliário, os imóveis desse determinado local possuem grande busca, havendo um número significativo de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão construtivo compatível com o encontrado no bairro, sendo as áreas similares à maior parte dos apartamentos selecionados na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliados, estes são classificados como de LIQUIDEZ NORMAL.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear /inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 15/10/2019 a 31/012/2019.

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico – Locação:

Para se obter o valor locativo de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 9 (nove) elementos coletados e efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), e duas variáveis independentes: IPTU e área total .

Número de Dados de mercado utilizados:

Imóveis: 10 elementos efetivamente utilizados.





11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

ITEM	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
	III (3 Pts)	II (2 Pts)	I (1Pts)
1	Caracterização do imóvel avaliando	X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X
3	Identificação dos dados de mercado	X	
4	Extrapolação		X
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor		X
TOTAL DE PONTUAÇÃO ATINGIDA		11	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO		I	

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado (Locação):

Valor Máximo de Mercado: R\$150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais)

Valor Mínimo de Mercado: R\$31.400,00 (Trinta e hum mil e quatrocentos reais)

Avaliando (REGRESSÃO): R\$ 48.284,21 (Quarenta e oito mil duzentos e oitenta e quatro reais e vinte e um centavos)

Avaliando (VALOR DE MERCADO): R\$ 37.800,00 (Trinta e sete mil e oitocentos reais)

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



13. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 11 (onze) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.


Pedro Vale de Brito
Gerente de Manutenção e Zeladoria

Fortaleza, 31 de dezembro de 2019



