



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

EDITAL
INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO DE CONCORRÊNCIA

A Prefeitura do município de Itabaiana/SE, através da sua Comissão Permanente de Licitação, instituída pela Portaria n.º 1388 de 02 agosto de 2023, comunica vossa(s) Senhoria(s) que receberá e iniciará a abertura dos envelopes, contendo a documentação e proposta alusivas à esta licitação, que se processará sob o regime da Lei n.º 8.666/93, na seguinte data, horário e local:

1. IDENTIFICAÇÃO DA LICITAÇÃO (art. 40, Lei n.º 8.666/93)

CONCORRÊNCIA n.º 010/2023.

ÓRGÃO INTERESSADO: Prefeitura de Municipal de Itabaiana/SE

CNPJ n.º 13.104.740/0001-10

TIPO: MAIOR OFERTA POR ITEM/LOTE.

2. OBJETO (art. 40, I, Lei n.º 8.666/93)

É objeto da licitação a alienação de bens imóveis pertencente à Administração Municipal mediante venda ao interessado que ofertar maior oferta, por lote, de acordo com o Projeto Básico e Especificações apresentadas, convertido em Anexo I deste instrumento, de acordo com o art. 40, §2º da Lei n.º 8.666/93.

3. RECEBIMENTO DOS ENVELOPES (art. 40, Lei n.º 8.666/93)

Data: 22/11/2023 (vinte e dois de novembro de dois mil e vinte e três).

Horário: 09:00 (nove horas).

Local: Sala da Comissão Permanente de Licitação, localizada na Rua Francisco Santos, 160, 2º andar, centro.

4. ANEXOS (art. 40, §2º, Lei n.º 8.666/93)

Integram o instrumento convocatório:

- ANEXO I – Projeto Básico, Especificações, Quantitativos e Critério de Aceitabilidade (art. 40, §2º, I e II, Lei n.º 8.666/93).
- ANEXO II – Modelo de Procuração (art. 40, XVII e §2º, IV, Lei n.º 8.666/93).
- ANEXO III – Modelo de Carta Proposta Comercial (art. 40, XVII e §2º, IV, Lei n.º 8.666/93).
- ANEXO IV – Modelo de declaração de visita aos locais dos bens a serem licitados e de recebimento dos documentos da licitação (art. 40, inc. XVII e §2º, inc. IV, Lei n.º 8.666/93).
- ANEXO V – Minuta de Contrato (art. 40, §2º, III, Lei n.º 8.666/93).

5. INFORMAÇÕES (art. 40, VIII, Lei n.º 8.666/93)

Os interessados poderão obter quaisquer informações através da Comissão Permanente de Licitação - CPL, de Segunda à Sexta-feira, das às 13:00 h (treze horas), no endereço supra-indicado, ou pelo telefone: (79) 3431-9712, ou ainda, através do e-mail: licitação.pmita@gmail.com.

6. PARTICIPAÇÃO (art. 40, VI, Lei n.º 8.666/93)

6.1. Poderão participar da licitação quaisquer interessados que, na fase de habilitação, comprovem possuir os requisitos de qualificação exigidos neste edital, conforme o art. 22, §1º da Lei n.º 8.666/93.

6.2. O licitante poderá acompanhar os atos públicos da licitação, neles manifestar-se, solicitar esclarecimentos, consignar em ata o que lhe convier, bem como apresentar as impugnações e interpor os recursos previstos em lei:

6.2.1. Pessoalmente, no caso de pessoa física;

6.2.2. Através de seu representante legal, no caso de pessoa jurídica, o qual deverá apresentar o Contrato Social, Estatuto ou eventual alteração posterior, que comprove a sua representação;

6.2.3. Através de procurador, que deverá apresentar instrumento procuratório que lhe confira poderes para a prática dos atos supramencionados, conforme consta no Anexo II deste Edital.

6.3. Em todos os casos, o licitante, representante ou procurador deverá apresentar documento de identidade de fé pública.

6.4. A procuração por instrumento particular (Anexo II), outorgada por pessoa jurídica, deverá ser acompanhada do respectivo Contrato Social, Estatuto ou eventual alteração posterior, que comprove a representação legal do seu signatário.

6.5. O Contrato Social ou Estatuto, quando apresentado de forma consolidada, substitui a necessidade de apresentação das alterações anteriores.



Vol. IV - 339
[Signature]

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

6.6. Os interessados que não atenderem às exigências deste item não poderão se manifestar, resguardado, apenas, o direito de acompanhar a licitação como ouvintes.

6.7. Não serão admitidos a esta licitação os suspensos ou impedidos de licitar pela Administração Municipal e os declarados inidôneos; os que estiverem em regime de falência, concordata; os que possuam entre seus sócios, dirigentes ou empregados servidor do órgão interessado ou responsável pela licitação, nos termos do art. 9º da Lei nº 8.666/93; e os consórcios de empresas, de acordo com o art. 33 da Lei nº 8.666/93.

6.8. As Microempresas -- ME's e Empresas de Pequeno Porte -- EPP's que fizerem uso dessa condição para participação e obtenção das prerrogativas legais deverão apresentar, no ato do credenciamento, comprovação da condição de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, mediante Declaração, sob as penas da lei, de que cumpre os requisitos legais para a qualificação como microempresa ou empresa de pequeno porte, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido nos art. 42 ao art. 49 da Lei Complementar nº 123, de 2006, na forma do art. 13, §2º do Decreto Federal nº 8.538, de 6 de outubro de 2015, ou através de Certidão expedida pela respectiva Junta Comercial, de acordo com o art. 3º da Instrução Normativa nº 36, de 2 de março de 2017, do Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI, devendo essa ter sido emitida no ano em curso, e no caso de Microempreendedor Individual, a Certidão poderá ser substituída pelo Certificado de Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, emitido pelo Portal do Empreendedor do Governo Federal (www.portaldoeempreendedor.gov.br).

7. APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO E PROPOSTA (art. 40, VI, Lei nº 8.666/93)

7.1. A documentação e a proposta deverão ser entregues no local indicado no item 03 deste Edital, até o dia e horário fixados para o recebimento dos mesmos, em dois envelopes A e B separados, fechados e lacrados, contendo na face externa os seguintes dizeres:

Envelope A

Documentos de Habilitação da (nome da licitante)
Concorrência nº 010/2023 - Prefeitura de Itabaiana/SE.

Envelope B

Proposta da (nome da licitante)
Concorrência nº 010/2023 - Prefeitura de Itabaiana/SE.

7.2. Os documentos de habilitação, de acordo com o art. 32 da Lei nº 8.666/93, poderão ser apresentados em:

7.2.1. Originais, desde que possam ficar retidos e ser autuados no processo;

7.2.2. Fotocópias autenticadas;

7.2.3. Fotocópias não autenticadas, acompanhadas dos originais, os quais serão devolvidos após conferência; ou ainda

7.2.4. Por publicação em órgão de imprensa oficial.

8. HABILITAÇÃO - Envelope A (art. 40, VI, c/c art. 27, Lei nº 8.666/93)

8.1. Para fins de habilitação a esta Concorrência, os licitantes deverão apresentar os seguintes documentos:

8.2. Habilitação (art. 18, Lei nº 8.666/93)

8.2.1. Garantia de participação, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da avaliação fixado no Anexo I deste Edital, frise-se que o valor será correspondente ao dispêndio do item e/ou do valor concernentes ao somatório dos itens que o licitante pretender concorrer, sendo entregue o comprovante na forma como se deu a prestação dessa garantia no ato da sessão pública, ficando vedado e sem efeito, após essa data, o recebimento da referida garantia (art. 31, III, §2º da Lei nº 8.666/93).

8.3. HABILITAÇÃO JURÍDICA:

8.3.1. Para pessoa física, documento de identificação oficial com foto;

• Atenção: será recusado o documento que não permita a identificação plena do titular, seja por possuir foto muito antiga, rasura ou rasgo.

• Também serão recusados, por não serem documentos de identificação: protocolos de solicitação de RG ou de qualquer outro documento de identificação; boletins de ocorrência; e passaportes de outra nacionalidade.

8.3.1.1. A título de exemplo, serão aceitos como documento de identificação, desde que se encontrem em bom estado de conservação, 01 (UM) dos seguintes documentos:

• Carteira de Identidade expedida por Secretaria de Segurança Pública de qualquer estado (UF), ou por Comando Militar, por Ex-Ministério Militar, pelo Corpo de Bombeiros, pela Polícia Militar, ou por órgão fiscalizador do exercício de profissão regulamentada por lei (OAB, CRM, CRBio, CREA etc)

• Carteira funcional expedida por órgão público, DESDE QUE reconhecida por Lei Federal como documento de identidade válida em todo território nacional

• Carteira Nacional de Habilitação -- CNH, ainda que vencida, expedida pelo DETRAN IMPORTANTE:

[Signature]



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

neste caso é obrigatória a apresentação de outro documento original que comprove local de nascimento

- Passaporte brasileiro ainda que vencido, emitido pela Polícia Federal ou pelo Ministério das Relações Exteriores
- Carteira de identidade do indígena
- Declaração da FUNAI que ateste a veracidade dos dados pessoais de indígena não integrado
- Carteira de Trabalho e Previdência Social — CTPS
- Documento de identificação digital DESDE QUE reconhecido por Lei Federal como válido em todo território nacional. Atualmente, CNH e DNI podem ser aceitos nessa modalidade
- Exclusivamente no caso do solicitante menor de 12 anos, a Certidão de nascimento é aceita como documento de identificação.

OBS.: Caso o documento não possua a totalidade dos meios de identificação (como a CNH, por exemplo), ou possua alguma informação desatualizada (nome de solteiro, por exemplo), deve ser apresentado juntaposto a outro documento ou certidão, que complemente o dado faltante e/ou desatualizado.

8.3.2. Para pessoa Jurídica:

- a) Registro Comercial, no caso de empresa individual (Art. 28, II da Lei nº. 8.666/93);
- b) Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores (Art. 28, III da Lei nº. 8.666/93);
- c) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhado de prova de diretoria em exercício (Art. 28, IV da Lei nº. 8.666/93);
- d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir (Art. 28, V da Lei nº. 8.666/93).

8.4. REGULARIDADE FISCAL:

8.4.1. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) (Art. 29, I da Lei nº. 8.666/93).

8.4.2. A comprovação de regularidade fiscal das microempresas e empresas de pequeno porte somente será exigida, no caso de virem a ser a(s) adjudicatária(s) deste certame, para efeito de assinatura do Contrato, nos termos do art. 42 da Lei Complementar nº. 123/2006;

8.4.3. As microempresas e empresas de pequeno porte deverão, no entanto, apresentar os documentos elencados no subitem 8.4.1 deste Edital, mesmo que contenham alguma restrição, de acordo com o art. 43 da Lei Complementar nº. 123/2006;

8.4.4. Havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal exigida neste Edital, será(ão) assegurado(s), à(s) microempresa(s) e empresa(s) de pequeno porte adjudicatária(s) deste certame, o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir do momento em que for(em) declarada(s) a(s) vencedora(s), prorrogável por igual período, a critério da Administração, para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito, e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa, conforme o §1º do art. 43 da Lei Complementar nº. 123/2006;

8.4.5. A não regularização da documentação, no prazo previsto no subitem 8.4.4, implicará decadência do direito à(s) contratação(ões), sem prejuízo das sanções previstas no art. 81 da Lei nº. 8.666/93, sendo facultado à Administração convocar as Licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para celebrar(em) a(s) contratação(ões), ou revogar a licitação, consoante estabelecido no art. 43, §2º da Lei Complementar nº. 123/2006.

8.5. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

8.5.1. Certidão Negativa de Falência e Concordata, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica. No caso do documento mencionado neste item não fixar prazo de validade, o mesmo será considerado 30 (trinta) dias da data de sua emissão; (Art. 31 II da Lei nº. 8.666/93). (Pessoa Jurídica).

8.5.2. Certidão Negativa de Execução Patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física. No caso do documento mencionado neste item não fixar prazo de validade, o mesmo será considerado 30 (trinta) dias da data de sua emissão; (Art. 31 II da Lei nº. 8.666/93). (Pessoa Física).

8.6. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

8.6.1. Comprovação de que recebeu os documentos, e de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para a cognição plena do bem, hábil a lastrear sua proposta, na forma do Anexo IV (art. 30, III da Lei nº. 8.666/93).



ESTADO DE SERGIPE
PRÉFECTURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

9. PROPOSTAS - Envelope B (art. 40, VI, Lei nº 8.666/93)

9.1. A proposta deverá ser apresentada em língua portuguesa, em 01 (uma) via, em papel timbrado da licitante, sem rasuras, emendas, omissões ou entrelinhas, devidamente assinada e rubricada em todas as folhas pelo representante legal ou procurador do licitante. Deverá ser cotada em moeda corrente e, **obrigatoriamente**, conter:

9.1.1. Carta-Proposta Comercial, contendo a razão social, endereço e CNPJ da licitante, no caso de pessoa jurídica ou nome, CPF e endereço, no caso de pessoa física, indicando, expressamente, o valor global proposto na oferta e prazo de validade não inferior ao item 8.2 deste Edital, conforme modelo de Carta-Proposta Comercial - Anexo II deste Edital, carimbada assinada ou rubricada pelo representante legal;

9.2. O prazo de validade das propostas será de, no mínimo, **60 (sessenta) dias consecutivos**, contados da data fixada para o recebimento das mesmas, em conformidade com o art. 64, §3º da Lei nº 8.666/93.

9.3. O valor da oferta proposta deverá incluir todos os custos diretos e indiretos, que incidam sobre o imóvel, tais como: impostos/taxas, despesas administrativas, etc.

9.4. É vedada qualquer indexação de preços por índices gerais, setoriais ou que reflitam a variação de custos.

9.5. A proposta não poderá apresentar mais de uma cotação para o mesmo imóvel.

9.6. Os preços constados nas propostas são definitivos, não sendo aceita qualquer comunicação posterior, por qualquer meio, informando erro ou omissão, por parte do licitante ou de seus prepostos.

9.7. Havendo divergência entre os preços em algarismos e por extenso, prevalecerá este último, após as devidas correções, de forma a ser compatível com o valor correto.

9.8. Após a fase de habilitação, não cabe desistência de proposta, em conformidade com o art. 43, §6º da Lei nº 8.666/93.

10. PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO (art. 43, Lei nº 8.666/93)

10.1. Quando da entrega dos envelopes **HABILITAÇÃO - A** e **PROPOSTA - B**, o licitante ou seu representante legal deverá apresentar, separadamente, à Comissão, seu credenciamento, na forma do item 6.2, seus respectivos subitens, e seguintes deste Edital.

10.2. Abertos os envelopes de habilitação, os documentos serão examinados e rubricados pelos membros da Comissão e pelos licitantes presentes, na forma do art. 43, §2º da Lei nº 8.666/93.

10.3. A critério da Comissão de Licitação poderão ser analisados de imediato os documentos de habilitação e anunciado o seu resultado, na forma do art. 43, I da Lei nº 8.666/93.

10.4. Aos declarados inabilitados serão devolvidos os envelopes contendo as propostas, devidamente lacrados, cumprindo o que determina o art. 43, II da Lei nº 8.666/93, desde que não tenha havido recursos, ou após sua denegação.

10.5. A critério da Comissão, no caso de inabilitação de todos os licitantes, poderão ser convocados os participantes para, no prazo de 08 (oito) dias úteis, apresentarem nova documentação, em obediência ao disposto no artigo 48, §3º da Lei nº 8.666/93.

10.6. Divulgado o resultado da habilitação, a Comissão designará dia e hora para a reunião em que serão abertas as propostas dos concorrentes habilitados, condicionada esta abertura ao transcurso do prazo sem interposição de recursos ou ao julgamento destes. Havendo **desistência expressa** do direito de recorrer por parte de todos os licitantes, a abertura poderá ser feita imediatamente, de acordo com o art. 43, III da Lei nº 8.666/93.

10.7. Ultrapassada a fase de habilitação e abertas as propostas, não cabe desclassificar os licitantes por motivo relacionado com a habilitação, salvo em razão de fatos supervenientes ou só conhecidos após o julgamento, consoante determina o art. 43, §5º da Lei nº 8.666/93.

10.8. Verificação da conformidade das propostas remanescentes com os requisitos deste Edital, em especial o item 09 e seus subitens, desclassificação das propostas desconformes ou incompatíveis, na forma do art. 43, IV da Lei nº 8.666/93 e realização do julgamento e classificação das propostas conformes, de acordo com o inciso V dos mesmos artigo e Lei aqui mencionados.

10.9. Divulgado o resultado do julgamento, a Comissão adjudicará em nome do licitante vencedor, condicionada esta adjudicação ao transcurso do prazo sem interposição de recursos ou ao julgamento destes. Havendo **desistência expressa** do direito de recorrer por parte de todos os licitantes, a adjudicação poderá ser feita imediatamente.

10.10. É facultada à Comissão, em qualquer fase da licitação, promover quaisquer diligências destinadas ao esclarecimento ou complementação necessária à instrução do processo licitatório, vedada à inclusão posterior de documentos, ou informações que deveriam constar, originariamente, das respectivas propostas, em conformidade com o art. 43, §3º da Lei nº 8.666/93.

10.11. O recolhimento de quantia para participação de que trata o item 8.2.1. será liberado em até 05 (cinco) dias úteis, depois de encerrada a fase de habilitação, para as licitantes inabilitadas, ou nesse mesmo prazo, depois de realizada a adjudicação desta licitação, para as licitantes classificadas na proposta comercial, exceto quanto à quantia da adjudicatária desta licitação, a qual somente poderá ser liberada, no mesmo prazo, após a data de assinatura do termo de contrato, ou utilizada como complemento do valor da oferta apresentado e efetivamente realizado para pagamento.

10.12. As decisões da Comissão de Licitação devem ser sempre proferidas em sessão pública, facultando-se a suspensão



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

da sessão para deliberar acerca de matéria complexa ou quando julgar necessário, marcando-se, porém, data para divulgação da decisão.

10.13. Os licitantes presentes devem ser intimados das decisões na própria sessão pública, e os ausentes, por qualquer meio idôneo, preferencialmente, mediante envio da respectiva ata via fax ou correio eletrônico, sem prejuízo da publicação na imprensa oficial, quando exigido por lei.

11. JULGAMENTO (arts. 43, 44 e 45, Lei n° 8.666/93)

11.1. O valor mínimo aceitável terá como parâmetro o Critério de Aceitabilidade de preços, obtido por esta Prefeitura através de avaliação efetuada pela mesma e constante do Anexo I, na forma do art. 43, IV da Lei n° 8.666/93.

11.2. De acordo, ainda, com o art. 43, IV c/c art. 48 da Lei n° 8.666/93, serão desclassificadas as propostas que:

11.2.1. Não obedecerem às condições estabelecidas neste Edital, em especial em seu item 09 e subitens, conforme art. 48, I da Lei n° 8.666/93;

11.2.2. Cotarem preço inferior ao mínimo fixado na forma do art. 48, II da Lei n° 8.666/93.

11.3. A critério da Comissão, no caso de desclassificação de todas as propostas, poderão ser convocados os participantes para, no prazo de 08 (oito) dias úteis, apresentarem novas propostas, em obediência ao disposto no artigo 48, §3º da Lei n° 8.666/93.

11.4. Na forma dos arts. 43, inciso V, 44 e 45, § 1º, I da Lei n° 8.666/93, será considerada vencedor o licitante que apresentar a maior oferta por item/lote.

11.5. Em caso de empate, a Comissão fará um sorteio em ato público, de acordo com o que estabelece o art. 45, §2º da Lei n° 8.666/93.

11.5.1. Será assegurado, como critério de desempate, preferência de contratação para as microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos do art. 44 da Lei Complementar n° 123/2006, entendendo-se por empate, neste caso, aquelas situações em que as ofertas apresentadas pelas microempresas e empresas de pequeno porte sejam iguais ou até 10% (dez por cento) inferiores à oferta de melhor preço, de acordo com o §1º dos mesmos artigo e Lei aqui mencionados;

11.5.2. Para efeito do disposto no subitem 11.5.1 acima, ocorrendo o empate, serão adotados os seguintes procedimentos, em atendimento ao art. 45 da Lei Complementar n° 123/2006:

11.5.2.1. A microempresa ou empresa de pequeno porte mais bem classificada poderá apresentar proposta de preço superior àquela considerada vencedora do certame, situação em que será adjudicado em seu favor o objeto licitado (art. 45, I, L.C 123/06);

11.5.2.2. Não ocorrendo a contratação da microempresa ou empresa de pequeno porte, na forma do subitem 11.5.2.1 acima, serão convocadas as remanescentes que porventura se enquadrem na hipótese do subitem 11.5.1 deste Edital, na ordem classificatória, para o exercício do mesmo direito (art. 45, II, L.C 123/06);

11.5.2.3. No caso de equivalência dos valores apresentados pelas microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrem no intervalo estabelecido no subitem 11.5.1 acima, será realizado sorteio entre elas, para que se identifique aquela que primeiro poderá apresentar melhor oferta (art. 45, III, L.C 123/06);

11.5.2.4. Na hipótese da não classificação das propostas nos termos previstos nos subitens 11.5.1 a 11.5.2.3 acima, o objeto licitado será adjudicado em favor da proposta originalmente vencedora do certame (art. 45, §1º, L.C 123/06);

11.5.3. O disposto nos subitens 11.5.1 a 11.5.2.4 acima somente se aplicará quando a melhor oferta inicial não tiver sido apresentada por microempresa ou empresa de pequeno porte (art. 45, §2º, L.C 123/06).

11.6. Da Margem de Preferência – Nos termos do Decreto Municipal 091, de 01 de março de 2023, e, justificadamente, visando à promoção do desenvolvimento econômico no âmbito local e, subsequentemente, regional, será concedida prioridade de contratação de microempresas e empresas de pequeno porte sediadas local e, em não havendo a possibilidade em se conceder à preferência a estes, passar-se-á, então, às empresas regionais, até o limite de dez por cento do melhor preço válido, nos seguintes termos:

11.6.1. Aplica-se o acima disposto nas situações em que as ofertas apresentadas pelas microempresas e empresas de pequeno porte sediadas local ou regionalmente sejam iguais ou até 10% (dez por cento) superiores ao menor preço;

11.6.2. A microempresa ou a empresa de pequeno porte sediada local ou regionalmente melhor classificada poderá apresentar proposta de preço inferior àquela considerada vencedora da licitação, situação em que será adjudicado o objeto em seu favor;

11.6.3. Na hipótese da não contratação da microempresa ou da empresa de pequeno porte sediada local ou regionalmente melhor classificada com base no item 11.6.2, serão convocadas as remanescentes que porventura se enquadrem na situação do item 11.6.1, na ordem classificatória, para o exercício do mesmo direito;

11.6.4. No caso de equivalência dos valores apresentados pelas microempresas e empresas de pequeno porte sediadas local ou regionalmente, será realizado sorteio entre elas para que se identifique aquela que primeiro



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

poderá apresentar melhor oferta;

11.6.5. O exercício da prerrogativa de apresentar novas propostas será exercido pelos representantes das empresas que estiverem presentes na sessão, a ausência da empresa implicará em renúncia do benefício;

11.6.6. Para efeitos da aplicação da margem de preferência, considera-se:

11.6.6.1. Âmbito local - sede e limites geográficos deste Município;

11.6.6.2. Âmbito regional - os municípios circunvizinhos, através das microrregiões, conforme definido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE e assim considerados, especificamente: Areia Branca, Campo do Brito, Carira, Frei Paulo, Itabaiana, Macambira, Malhador, Moita Bonita, Nossa Senhora Aparecida, Pedra Mole, Pinhão, Ribeirópolis, São Domingus e São Miguel do Aleixo;

12. DA ENTREGA E RECEBIMENTO DO OBJETO (art. 40, II e XVI, Lei nº 8.666/93)

12.1. O imóvel somente será liberado a partir da assinatura do Contrato decorrente desta licitação, e realizadas todas as transferências e demais atos legais no prazo definido no mesmo.

13. CONTRATO (art. 40, II, Lei nº 8.666/93)

13.1. Convocado, o licitante vencedor terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para assinar o Contrato, como previsto no art. 64 da Lei nº 8.666/93.

13.2. A adjudicatária, que convocada, no prazo de validade de sua proposta, a assinar o termo de contrato, vir a desistir de assinar o mesmo, ser-lhe-ão atribuídas as penalidades previstas em Lei e neste Edital, respeitado o direito de recurso.

13.3. O Contratado deverá manter, durante toda a execução do Contrato, compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, respeitadas todas as condições de habilitação e qualificação aqui exigidas, na forma do art. 55, XIII da Lei nº 8.666/93.

13.4. O Contrato decorrente desta Licitação terá prazo de vigência de 02 (dois) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo haver prorrogação nas hipóteses do art. 57, §1º da Lei nº 8.666/93, até a consecução do seu objeto.

14. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (Art. 40, XVII c/c art. 55, V, Lei nº 8.666/93)

14.1. Não haverá utilização de recursos públicos por parte da Administração, haja vista a especificidade do objeto da contratação, alienação devendo a mesma, apenas, gerir as receitas oriundas do Contrato decorrente desta licitação, já que não haverá despesas por parte da Administração decorrentes da execução do Contrato desta licitação, não havendo, portanto, classificação a ser utilizada.

15. PAGAMENTO (art. 40, XIV, Lei nº 8.666/93)

15.1. O pagamento será efetuado pela licitante em uma única parcela, no prazo de até 30 (trinta) dias da assinatura do Contrato.

15.2. Não haverá reajuste de preços.

15.3. No caso de atraso de pagamento, será utilizado, para atualização do valor, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC/IBGE.

16. PENALIDADES (art. 40, III c/c art. 86, Lei nº 8.666/93)

16.1. O atraso no cumprimento de qualquer obrigação assumida sujeitará o contratado ao pagamento da multa de mora estabelecida no art. 86 da Lei nº 8.666/93, que será de 1% (um por cento) do valor da oferta, por dia de atraso. O atraso superior a 30 (trinta) dias consecutivos será considerado como inexecução total do contrato, de acordo com o art. 77 c/c art. 78, IV da Lei nº 8.666/93.

16.2. Em caso de inexecução total ou parcial do contrato, o contratado será penalizado na forma prevista pelo art. 87 da Lei nº 8.666/93. O valor das multas corresponderá à gravidade da infração, até o máximo de 10% (dez por cento) do valor da oferta, em cada caso.

16.3. Nas mesmas penalidades incorrerá o adjudicatário que não assinar o contrato no prazo estabelecido, conforme estabelece o art. 64 da Lei nº 8.666/93. O valor da multa, neste caso, será de 10% (dez por cento) do valor da oferta.

17. RECURSOS (art. 40, XV, Lei nº 8.666/93)

17.1. Caberá, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da intimação do ato, na forma do art. 109, § 1º da Lei nº 8.666/93, recurso nos casos de (art. 109, I da Lei nº 8.666/93):

17.1.1. Habilitação ou inabilitação do licitante (art. 109, I, a da Lei nº 8.666/93);

17.1.2. Julgamento das propostas (art. 109, I, b da Lei nº 8.666/93);

17.1.3. Anulação ou revogação da licitação (art. 109, I, c da Lei nº 8.666/93);

17.1.4. Rescisão do Contrato, na forma do art. 79, I da Lei nº 8.666/93 (art. 109, I, e da Lei nº 8.666/93);

17.1.5. Aplicação das penas de advertência, suspensão temporária ou multa (art. 109, I, f da Lei nº 8.666/93).

17.2. Do recurso interposto será dada ciência aos demais licitantes, que poderão impugná-lo no prazo de 05 (cinco) dias



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

úteis, de acordo com o art. 109, §3º da Lei nº 8.666/93.

17.3. Os recursos e impugnações processar-se-ão na forma prevista nos §§4º e 5º do art. 109 da Lei nº 8.666/93.

17.4. Caberá representação, no mesmo prazo, de decisão relacionada com o objeto da licitação ou do contrato, de que não caiba recurso hierárquico na forma do art. 109, II da Lei nº 8.666/93.

17.5. Caberá pedido de reconsideração de decisão do Secretário Municipal, no prazo de 10 (dez) dias úteis da intimação do ato, na hipótese do art. 87, §3º da Lei nº 8.666/93 (art. 109, III da Lei nº 8.666/93).

17.6. Não será conhecido o recurso cuja petição tenha sido apresentada fora do prazo e/ou subscrita por procurador não habilitado legalmente no processo para responder pela empresa.

18. PROJETO BÁSICO (art. 40, IV e X, Lei nº 8.666/93)

18.1. O Projeto Básico/Termo de Referência, com todas as suas especificações e complementos ao regular desempenho do contrato, além de fazer parte integrante deste Edital, na forma de Anexo, conforme o art. 40, § 2º da Lei nº 8.666/93, poderá ser examinado, separadamente, com a Comissão de Licitação da Prefeitura de Itabaiana/SE, nos dias e horários estipulados no item 05 deste Edital.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS (Art. 40, XVII, Lei nº 8.666/93)

19.1. A Prefeitura se reserva o direito de revogar esta Licitação por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, ou anulá-la por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado, na forma do art. 49 da Lei nº 8.666/93.

19.2. Quaisquer solicitações de informações complementares ou pedidos de esclarecimentos que se façam necessários à elaboração das propostas deverão ser formuladas, por escrito, em até 03 (três) dias antes da data marcada para abertura da Licitação, ficando desde já entendido que a ausência da resposta não constituirá motivo para alteração das condições e prazos.

19.3. A Contratada assume exclusiva responsabilidade pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes do fornecimento, objeto desta Licitação, sejam de natureza trabalhista, previdenciária, civil ou fiscal, inexistindo a solidariedade da Prefeitura, relativamente a esses encargos inclusive os que, eventualmente, advirem de prejuízos causados a terceiros.

19.4. Não havendo expediente no órgão interessado na data designada para o recebimento dos envelopes, os mesmos serão recebidos no primeiro dia útil subsequente, no mesmo local e hora.

19.5. Na contagem dos prazos estabelecidos nesta Concorrência, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o dia do vencimento, e considerar-se-ão os dias consecutivos, exceto quando explicitamente disposto em contrário, só se iniciando e vencendo os prazos em dia de expediente na Prefeitura, na forma do art. 110 da Lei nº 8.666/93.

19.6. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão de Licitação, tomando-se por base as disposições constantes da Lei nº 8.666/93, os preceitos do Direito Público e, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições do Direito Privado.

Itabaiana/SE, 18 de outubro de 2023.


Danielle Silva Telles
Presidente da CPL



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

ANEXO I

Especificações, Quantitativos e Oferta Mínima

ITEM/ LOTE	DESCRIÇÃO	OFERTA MÍNIMA (R\$)
01	Alienação de imóvel situado à Rua Projetada "A", Loteamento Marcos Sobral, bairro Porto, nesta cidade de Itabaiana/SE, medindo 1.221,80 m ² (mil, duzentos e vinte e um metros quadrados e oitenta centímetros de metros quadrados).	R\$ 590.000,00 (Quinhentos e noventa mil reais)
02	Alienação de imóvel situado à Avenida Projetada 1, no Loteamento Porto Real II, bairro Porto, nesta cidade de Itabaiana/SE, medindo 1.000,70 m ² (mil metros quadrados e setenta centímetros de metros quadrados).	R\$ 312.000,00 (Trezentos e doze mil reais)
03	Alienação de imóvel situado à Rua Acindino Anaro de Araújo, Quadra "S", no Loteamento Marcela, bairro Marcela, nesta cidade de Itabaiana/SE, medindo 810,28 m ² (oitocentos e dez metros quadrados e vinte e oito centímetros de metros quadrados).	R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais)
04	Alienação de imóvel situado à Rua Flávio Pereira dos Anjos, Quadra "R", no Loteamento Marcela, bairro Marcela, nesta cidade de Itabaiana/SE, medindo 887,97 m ² (oitocentos e oitenta e sete metros quadrados e noventa e sete centímetros de metros quadrados).	R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais)
05	Alienação de imóvel situado à Rua Flávio Pereira dos Anjos, Quadra "O", no Loteamento Marcela, bairro Marcela, nesta cidade de Itabaiana/SE, medindo 2.383,87 m ² (dois mil, trezentos e oitenta e três metros quadrados e oitenta e sete centímetros de metros quadrados).	R\$ 425.000,00 (Quatrocentos e vinte e cinco mil reais)
VALOR GLOBAL DOS ITENS/ LOTES		R\$ 1.630.000,00 (Um milhão, seiscentos e trinta mil reais)

Laudos de avaliações:

Laudo de avaliação do lote 01:

[Handwritten signature]



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Porto, Itabaiana – SE.

Yan Henrique Torres Santana
Eng. Civil CREA 175438353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

José Rebeca Santos
Eng. Civil / CREA 17702855-1
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves 600- Serrano, Itabaiana/SE. 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 1 de 8



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS





SUMÁRIO

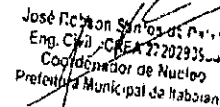
1. Identificação do Solicitante	3
2. Finalidade do Laudo	3
3. Objetivo da Avaliação	3
4. Caracterização do Imóvel	3
4.1 Localização do Imóvel	3
4.2 Caracterização da Região	4
4.3 Descrição do Imóvel	4
5. Diagnostico de Mercado	4
6. Especificação da Avaliação	4
7. Métodos e procedimentos utilizados	5
7.1 Pesquisa de Valores	5
7.2 Homogeneização dos valores	6
7.3 Valor do imóvel total	6
7.4 Projeção para área avaliada	6
8. Encerramento	7

Anexos

- 1- Relatório fotográfico.


Yan Henrique Torres Santana
 Eng.º Civil CREA 15638253
 Coordenador de Núcleo
 Prefeitura Municipal de Itabaiana


 Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
 Engenheiro Civil / Perito Avaliador
 CREA 2713136814


José Nelson Santos de Araújo
 Eng.º Civil CREA 27202935
 Coordenador de Núcleo
 Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2019, item 9.2.1 – Tabela 3 e Tabela 4, item 9.2.3 - Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Está avaliação está fundamentada no item 11 da NBR 14653-2:2019, utilizando o "valor quadrado médio" onde se aplica o valor unitário do imóvel, considerando a área total à área avaliada.

Para conhecer o valor de oferta dos imóveis na região adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram realizadas pesquisas no mês de julho de 2023 nas proximidades do avaliando, junto a imóveis e terrenos vendidos na região e informações coletadas de corretores de imóveis e profissionais da área imobiliária. Onde os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando estimar o valor de mercado do referido imóvel.

Uma vez adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, os cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados

Fator Transposição (F1): Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação. Adotou-se 1,00.

Fator Oferta (F2): Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 1,00, a fim de compensar a superestimativa / elasticidade da oferta;

7.1. PESQUISA DE VALORES

Valores das cotações dos imóveis similares:

Yan Henrique Tavares Santana
Eng.º Civil CREA 27156383/3
Coordenador do Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 27131368/4

José Robinson Santos da Paiva
Eng.º Civil CREA 27207936/4
Coordenador do Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves 600- Serrano, Itabaiana/SE. 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

**GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE**

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

COTAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		VALOR (R\$/m ²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m ²)		TRANSPosição	OFERTA
01	Terreno 01	150,00	533,34	1,00	1,00
02	Terreno 02	150,00	426,66	1,00	1,00
03	Terreno 03	150,00	480,00	1,00	1,00
MÉDIA			480,00		533,34

7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m ²)	F1	F2	V.HOM. (R\$/m ²)
01	533,34	1,00	1,00	533,34
02	426,66	1,00	1,00	426,66
03	480,00	1,00	1,00	480,00
MÉDIA				480,00

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de R\$ 480,00 após aplicação dos fatores de homogeneização.

7.4. PROJEÇÃO PARA ÁREA AVALIADA

Conhecendo o preço unitário para o imóvel original, aplica-se o mesmo na área avaliada para conhecer o valor de mercado do imóvel em questão.

PARA ÁREA AVALIADA

Conhecendo os valores de:

José Robson Santos de Paula
Eng. Civil CREA 27202935-2
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Tavares Santana
Eng. Civil CREA 115438353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves 600- Serrano, Itabaiana/SE 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Página 6 de 8



Folha N° 288

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 480,00
Área total do terreno = 1.221,80 m²

Temos:
VT = VUT x ATJ
VT = 480,00 X 1.221,80
VT = 586.464,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 586.464,00 (Quinhentos e oitenta e seis mil e quatrocentos e sessenta e quatro reais).

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 08 (oito) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas. Deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo de 5% a 10% crescente ou decrescente.

Portanto, para questões de arredondamento, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se os seguintes valores:

Valor para a Área Institucional

R\$ 590.000,00 (Quinhentos e noventa mil reais).

Prefeitura Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito avaliador - CREA 271313681-4
Servidor/Matricula - 2042

Yan Henrique Tavares Santana
Engenheiro Civil / Coordenador de Núcleo - CREA 27156835-3

José Robson Santos da Paixão
Eng. Civil CREA 272029395-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

José Robson Santos da Paixão
Engenheiro Civil / Coordenador de Núcleo - CREA 272029395-4

Itabaiana – SE, 02 de agosto de 2023.

Yan Henrique Tavares Santana
Eng. Civil CREA 271568353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 7 de 8



Foira N.º 202

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



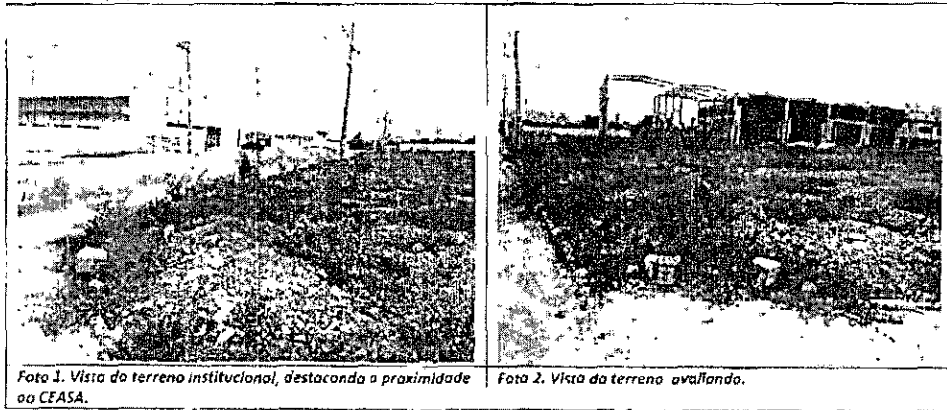
GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fonte: Própria

Yan Henrique Tavares Santana
Eng.º Civil CREA 271338353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Prefeitura Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

José Roberto Santos da Silva
Eng.º Civil CREA 272029354
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 8 de 8



Folha Nº 233
[Handwritten signature]

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Laudo de avaliação do lote 02:



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Porto, Itabaiana – SE.

[Handwritten signature]
Prefeitura Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

[Handwritten signature]
José Roberto Soares da Paiva
Eng. Civil CREA 272029354
Coordenador do Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

[Handwritten signature]
Yan Henrique Tolares Santana
Eng. Civil CREA 275630353
Coordenador do Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE. 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 1 de 8

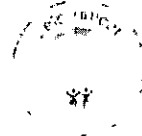


ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



SUMÁRIO

1. Identificação do Solicitante.....	3
2. Finalidade do Laudo.....	3
3. Objetivo da Avaliação.....	3
4. Caracterização do Imóvel.....	3
4.1 Localização do Imóvel.....	3
4.2 Caracterização da Região.....	4
4.3 Descrição do Imóvel.....	4
5. Diagnostico de Mercado.....	4
6. Especificação da Avaliação.....	4
7. Métodos e procedimentos utilizados.....	5
7.1 Pesquisa de Valores.....	5
7.2 Homogeneização dos valores.....	6
7.3 Valor do imóvel total.....	6
7.4 Projeção para área avaliada.....	6
8. Encerramento.....	7
Anexos	
I- Relatório fotográfico.	

Prof. ra Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

José Nelson Santos de Faria
Eng. Civil CREA 27202935-4
Coordenador do Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Torres Santana
Eng.º Civil CREA 2715638353
Coordenador do Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



O imóvel está localizado no município de Itabaiana/SE. A região de entorno é contemplada por imóveis residenciais e terrenos loteados. A região possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando deste laudo trata-se de um terreno, de geometria irregular, sem benfeitorias e com área total de 1.000,70 m² (Um mil metros quadrados e setenta centésimos de metros quadrados). A geometria e os confrontantes do imóvel estão demonstrados no memorial descritivo e planta de situação em anexo. Para a elaboração deste laudo não fora consultada a certidão de inteiro teor do imóvel, devendo ser conferidas as informações futuramente.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta. Considerando o atual desempenho do mercado, com a queda no setor imobiliário, pode-se concluir que a sua liquidez é normal.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2019, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

Prof. ~~ra~~ Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

José Roberto Santos
Eng. Civil CREA 17207935-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionado tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídos. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e por isso, não é passível de fixação a priori "

Yan Henrique Lages Santana
Eng. Civil CREA 175630353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

e



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

**GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE**

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2019, item 9.2.1 – Tabela 3 e Tabela 4, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Esta avaliação está fundamentada no item 11 da NBR 14653-2:2019, utilizando o “valor quadrado médio” onde se aplica o valor unitário do imóvel, considerando a área total à área avaliada.

Para conhecer o valor de oferta dos imóveis na região adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram realizadas pesquisas no mês de julho de 2023 nas proximidades do avaliando, junto a imóveis e terrenos vendidos na região e informações coletadas de corretores de imóveis e profissionais da área imobiliária. Onde os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando estimar o valor de mercado do referido imóvel.

Uma vez adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, os cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados

Fator Transposição (F1): Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação. Adotou-se 1,00.

Fator Oferta (F2): Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 1,00, a fim de compensar a suprestimativa / elasticidade da oferta;

7.1. PESQUISA DE VALORES

Valores das cotações dos imóveis similares:

Yan Henrique Tavares Santana
Eng. Civil CREA 115638353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

José Nelson de Melo
Eng. Civil CREA 27202935-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 5 de 8



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



COTAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		VALOR (R\$/m ²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m ²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	150,00	320,00	1,00	1,00
02	Terreno 02	150,00	346,66	1,00	1,00
03	Terreno-03	150,00	266,67	1,00	1,00
MÉDIA			311,11		

7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Uni.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m ²)	F1	F2	V.HOM (R\$/m ²)
01	320,00	1,00	1,00	320,00
02	346,66	1,00	1,00	346,66
03	266,67	1,00	1,00	266,67
MÉDIA				311,11

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de R\$ 311,11 após aplicação dos fatores de homogeneização.

7.4. PROJEÇÃO PARA ÁREA AVALIADA

Conhecendo o preço unitário para o imóvel original, aplica-se o mesmo na área avaliada para conhecer o valor de mercado do imóvel em questão.

PARA ÁREA AVALIADA

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 311,11

José Eduardo Santos de M. M. S.
Eng. Civil / CREA 27202935-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Prefeitura Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Yan Henrique Soares Santana
Eng. Civil CREA 2715638353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445 - obras@itabaiana.se.gov.br

Página 6 de 8



Folha N.º 226

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



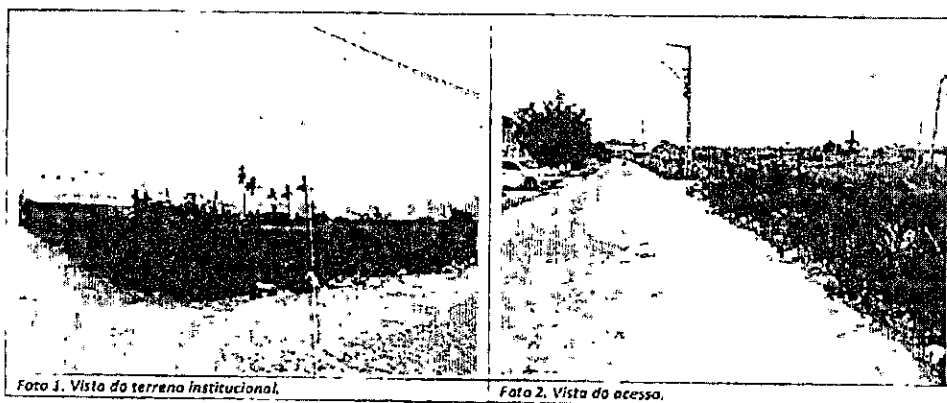
GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fonte: Própria

Prof. Municipal de Itabaiana
 Eng. Civil José Magalhães de Melo
 Engenheiro Civil / Perito Avaliador
 CREA 2713136814

José Robinson Santos da Paiva
 Eng. Civil CREA 27202935-4
 Coordenador de Núcleo
 Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Tavares Santana
 Eng. Civil CREA 271563853
 Coordenador de Núcleo
 Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
 (79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 8 de 8



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Laudo de avaliação do lote 03:



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Marcela, Itabaiana – SE.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Eng. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Eng. José Roberto Santos da Silva
Eng. Civil / CREA 27202856-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Eng. Yan Henrique Torres Santana
Eng. Civil CREA 15638353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



SUMÁRIO

1. Identificação do Solicitante	3
2. Finalidade do Laudo	3
3. Objetivo da Avaliação	3
4. Caracterização do Imóvel	3
4.1 Localização do Imóvel	3
4.2 Caracterização da Região	4
4.3 Descrição do Imóvel	4
5. Diagnostico de Mercado	4
6. Especificação da Avaliação	4
7. Métodos e procedimentos utilizados	5
7.1 Pesquisa de Valores	5
7.2 Homogeneização dos valores	6
7.3 Valor do imóvel total	6
7.4 Projeção para área avaliada	6
8. Encerramento	7
Anexos	
I- Relatório fotográfico.	

Prof. ^{Dr.} ~~ra~~ Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Jose Ricardo Santos de Paiva
Eng. Civil CREA 27202925
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Tavares Santana
Eng. Civil CREA 2715638353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura municipal de Itabaiana através da Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos de Itabaiana/SE.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade apurar o valor de mercado de um terreno situado no município de Itabaiana-SE, foi solicitado pela Secretaria de Obras tendo em vista o processo administrativo de alienação de bens imóveis.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor real e atual do imóvel com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após o tratamento dos dados. O imóvel é um terreno institucional, sem benfeitorias, denominado Área Institucional 3.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Rua Acindino Amaro de Araújo, Quadra "S" do Loteamento Marcela no Bairro Marcela em Itabaiana-SE. A planta de situação/localização e o memorial descritivo estão anexos ao processo.

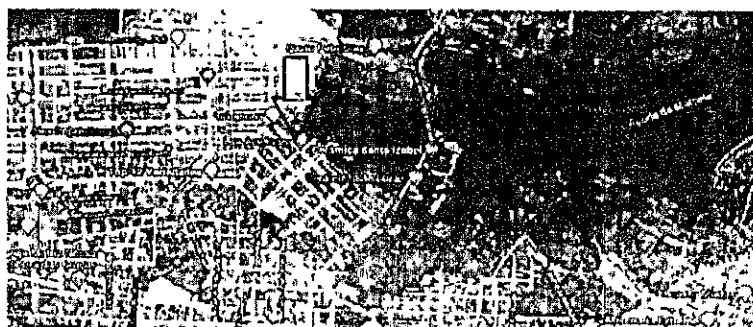


Figura 1. Localização do imóvel avaliando, Google Maps.

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no município de Itabaiana/SE. A região de entorno é contemplada por imóveis residenciais e terrenos baldios. A região ainda está em processo de desenvolvimento, possui infraestrutura e é servido pelas seguintes melhoramentos urbanos:

Prefeitura Municipal de Itab:
José Magalhães de I
Engenheiro Civil / Perito Ava
4.713138814

José Roberto Sarmento de P
Eng Civil CREA 27202355-
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Torres Santos Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
Engº Civil CREA 2735638353 (79) 99844 7445- ctras@itabaiana.se.gov.br
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando deste laudo trata-se de um terreno denominado "Área Institucional 3", de geometria irregular, sem benfeitorias e com área total de 810,28 m² (Oitocentos e dez metros quadrados e vinte e oito centésimos de metros quadrados). A geometria e os confrontantes do imóvel estão demonstrados no memorial descritivo e planta de situação em anexo. Para a elaboração deste laudo não foi consultada a certidão de inteiro teor do imóvel, devendo ser conferidas as informações futuramente.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta. Considerando o atual desempenho do mercado, com a queda no setor imobiliária, pode-se concluir que a sua liquidez é normal.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2019, em seu item 9 -- Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

José Robson Santos
Eng Civil CREA 7202936-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Tavares Santana
Eng Civil CREA 7215638151
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2019, item 9.2.1 – Tabela 3 e Tabela 4, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.

Prof.ª Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de M.
Engenheiro Civil / Perito Aval.
CREA 2713136814

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Esta avaliação está fundamentada no item 11 da NBR 114653-2:2019, utilizando o "valor quadrado médio" onde se aplica o valor unitário do imóvel, considerando a área total à área avaliada.

Para conhecer o valor de oferta dos imóveis na região adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram realizadas pesquisas no mês de julho de 2023 nas proximidades do avaliando, junto a imóveis e terrenos vendidos na região e informações coletadas de corretores de imóveis e profissionais da área imobiliária. Onde os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando estimar o valor de mercado do referido imóvel.

Uma vez adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, os cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados

Fator Transposição (F1): Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação. Adotou-se 1,00.

Fator Oferta (F2): Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 1,00, a fim de compensar a superestimativa / elasticidade da oferta;

7.1. PESQUISA DE VALORES

Valores das cotações dos imóveis similares:

Yan Henrique Tavares Santana
Eng. Civil CREA 715638353
Coordenador do Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

COTAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		VALOR (R\$/m ²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m ²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	150,00	160,00	1,00	1,00
02	Terreno 02	150,00	186,66	1,00	1,00
03	Terreno 03	150,00	186,66	1,00	1,00
MÉDIA			177,77		

José Rebas Santana
Eng. Civil CREA 271336814
Coordenador do Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Prof. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 271336814

Rua Pedro Diniz Gonçalves 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Uni.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m ²)	F1	F2	VA HOM. (R\$/m ²)
01	200,00	1,00	1,00	160,00
02	233,33	1,00	1,00	186,66
03	233,33	1,00	1,00	186,66
MÉDIA				177,77

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de R\$ 177,77 após aplicação dos fatores de homogeneização.

7.4. PROJEÇÃO PARA ÁREA AVALIADA

Conhecendo o preço unitário para o imóvel original, aplica-se o mesmo na área avaliada para conhecer o valor de mercado do imóvel em questão.

PARA ÁREA AVALIADA

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 177,77
Área total do terreno = 810,28 m²

Temos:

$$VT = VUT \times ATT$$

$$VT = 177,77 \times 810,28$$

$$VT = 144.043,48$$

Yan Henrique Trindade Santana
Eng. Civil CREA 2715638353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

José Roberto Santos de F. S.
Eng. Civil CREA 272029354
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE. 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

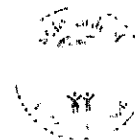


ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Valor do imóvel avaliando: R\$ 144.043,48 (Cento e quarenta e quatro mil e quarenta e três reais e quarenta e oito centavos)

8. ENCERRAMENTO

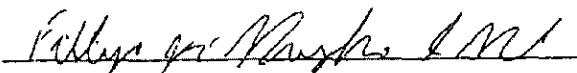
Encerra-se o presente trabalho composto por 08 (oito) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas. Deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo de 5% a 10% crescente ou decrescente.

Portanto, para questões de arredondamento, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se os seguintes valores:

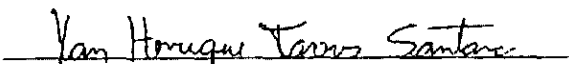
Valor para a Área Institucional 3, Loteamento Marcela

R\$ 145.000,00 (Cento e quarenta e cinco mil reais).

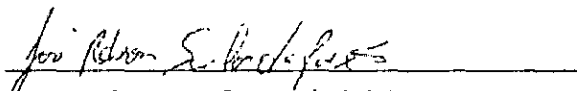
Prefeitura Municipal de Itabaiana
R. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814


Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito avaliador - CREA 271313681-4
Servidor/Matricula - 2042

Yan Henrique Tavares Santana
Eng. Civil CREA 271568353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana


Yan Henrique Tavares Santana
Engenheiro Civil / Coordenador de Núcleo - CREA 27156835-3

José Robson Santos da Paixão
Eng. Civil CREA 272029395-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana


José Robson Santos da Paixão
Engenheiro Civil / Coordenador de Núcleo - CREA 272029395-4

Itabaiana - SE, 02 de agosto de 2023.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

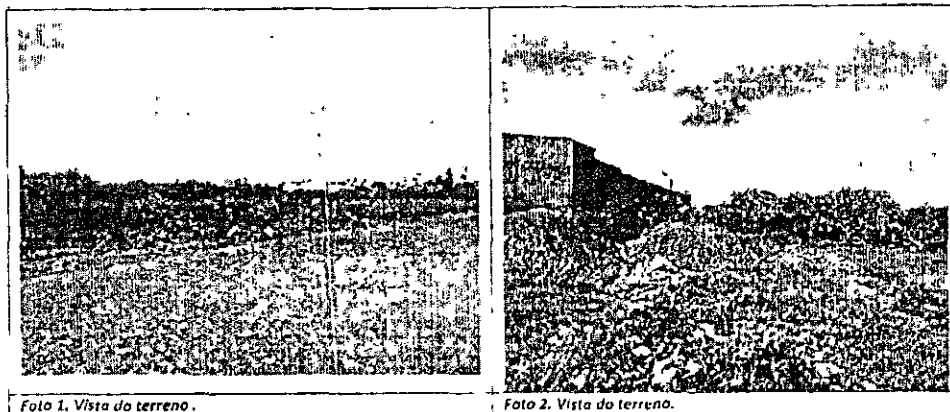


Foto 1. Vista do terreno.

Foto 2. Vista do terreno.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713138814

José Roberto Santos de Paula
Eng. Civil CREA 27202935
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Torres Santana
Eng. Civil CREA 2715638353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Laudo de avaliação lote 04:



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Marcela, Itabaiana – SE.

[Signature]
Prefeitura Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 271313681d

[Signature]
José Roberto Sá de Paiva
Eng. Civil CREA 27207395
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

[Signature]
Yan Henrique Torres Santana
Eng. Civil CREA 2715638353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

[Handwritten mark]



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

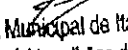


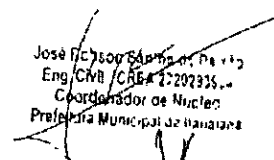
SUMÁRIO

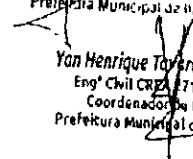
1. Identificação do Solicitante	3
2. Finalidade do Laudo	3
3. Objetivo da Avaliação	3
4. Caracterização do Imóvel	3
4.1 Localização do Imóvel	3
4.2 Caracterização da Região	4
4.3 Descrição do Imóvel	4
5. Diagnostico de Mercado	4
6. Especificação da Avaliação	4
7. Métodos e procedimentos utilizados	5
7.1 Pesquisa de Valores	5
7.2 Homogeneização dos valores	6
7.3 Valor do imóvel total	6
7.4 Projeção para área avaliada	6
8. Encerramento	7

Anexos

I- Relatório fotográfico.

Prof. 
Município de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814


José Ricardo Ságuas de Paiva
Eng.º Civil / CREA 72292335
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana


Yan Henrique Toyares Santana
Eng.º Civil CREA 1715638153
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

**GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE**

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura municipal de Itabaiana através da Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos de Itabaiana/SE.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade apurar o valor de mercado de um terreno situado no município de Itabaiana-SE, foi solicitado pela Secretaria de Obras tendo em vista o processo administrativo de alienação de bens imóveis.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor real e atual do imóvel com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após o tratamento dos dados. O imóvel é um terreno institucional, sem benfeitorias, denominado Área Institucional 2.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**4.1. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Rua Flávio Pereira dos Anjos, Quadra "R" do Loteamento Marcela no Bairro Marcela em Itabaiana-SE. A planta de situação/localização e o memorial descritivo estão anexos ao processo.



Figura 1. Localização do imóvel avaliando, Google Maps.

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no município de Itabaiana/SE. A região de entorno é

contemplada por imóveis residenciais e terrenos baldios. A região ainda está em
Prefeitura Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49603-105
(79) 99844 7445- obras@itabalana.se.gov.br

José Roberto Pereira de Melo
Eng. Civil - CREA 27202335-
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Torres Santana
Eng. Civil CREA 2713038353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

processo de desenvolvimento, possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliado deste laudo trata-se de um terreno denominado "Área Institucional 2", de geometria irregular, sem benfeitorias e com área total de 887,97 m² (Oitocentos e oitenta e sete metros quadrados e noventa e sete centésimos de metros quadrados). A geometria e os confrontantes do imóvel estão demonstrados no memorial descritivo e planta de situação em anexo. Para a elaboração deste laudo não fora consultada a certidão de inteiro teor do imóvel, devendo ser conferidas as informações futuramente.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliado, verificam-se poucos imóveis disponibilizados em oferta. Considerando o atual desempenho do mercado, com a queda no setor imobiliário, pode-se concluir que a sua liquidez é normal.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2019, em seu item 9 - Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Perito Municipal de Itabaiana
r. José Maranhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713138814

José Roberto Sampaio de Paula
Eng. Civil CREA 27202935-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves 630- Serrano, Itabaiana/SE 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Yan Henrique Torres Santana
Eng. Civil CREA 2715638353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2019, item 9.2.1 – Tabela 3 e Tabela 4, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Esta avaliação está fundamentada no item 11 da NBR 14653-2:2019, utilizando o "valor quadrado médio" onde se aplica o valor unitário do imóvel, considerando a área total à área avaliada.

Para conhecer o valor de oferta dos imóveis na região adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram realizadas pesquisas no mês de julho de 2023 nas proximidades do avaliando, junto a imóveis e terrenos vendidos na região e informações coletadas de corretores de imóveis e profissionais da área imobiliária. Onde os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando estimar o valor de mercado do referido imóvel.

Uma vez adotado o Método Comparativa Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, os cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados

Fator Transposição (F1): Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação. Adotou-se 1,00.

Fator Oferta (F2): Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 1,00, a fim de compensar a superestimativa / elasticidade da oferta;

7.1. PESQUISA DE VALORES

Valores das cotações dos imóveis similares:

Início de 2023
19 Março 2023
Civl / Pr
A 2713

Yan Henrique Soares Santana
Eng. Civil CREC 15638353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

José Robinson Santos de Azevedo
Eng. Civil CREA 202935
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 500- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

**GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE**

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



COTAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		VALOR (R\$/m ²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m ²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	150,00	160,00	1,00	1,00
02	Terreno 02	150,00	186,66	1,00	1,00
03	Terreno 03	150,00	186,66	1,00	1,00
MÉDIA			177,77		

7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m ²)	F		V. HOM. (R\$/m ²)
		F1	F2	
01	200,00	1,00	1,00	160,00
02	233,33	1,00	1,00	186,66
03	233,33	1,00	1,00	186,66
MÉDIA				177,77

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de R\$ 177,77 após aplicação dos fatores de homogeneização.

7.4. PROJEÇÃO PARA ÁREA AVALIADA

Conhecendo o preço unitário para o imóvel original, aplica-se o mesmo na área avaliada para conhecer o valor de mercado do imóvel em questão.

PARA ÁREA AVALIADA
Conhecendo os valores de:

José Ricardo Soares de Azevedo
Eng. Civil CREA 272017/SE
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Torres Soares
Eng. Civil CREA 2715638/SE
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Itabaiana/SE
José Magalhães de
Engenheiro Civil / Perito Av.
CREA 27131368/14

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 6 de 8



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



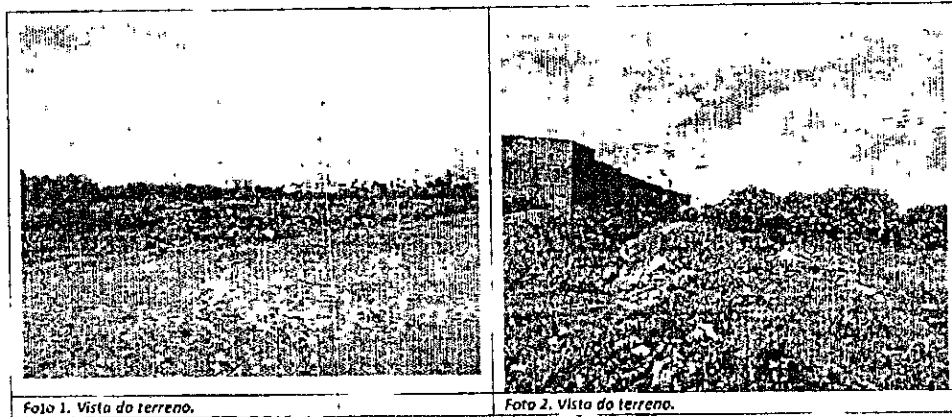
GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Prof. ^{ra} Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

José Roberto Santos de Paula
Eng. Civil / CREA 27202336
Coordenador de Nível
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Tavares Santana
Eng. Civil CREA 271313353
Coordenador de Nível
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves 600- Serrano Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Laudo de avaliação do lote 05:



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Marcela, Itabaiana – SE.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

José Nelson Barros de Paiva
Eng. Civil CREA 27202335-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Torres Santana
Eng. Civil CREA 15638353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 1 de 8



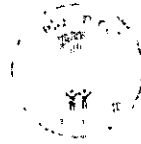
Mostra N° 238

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



SUMÁRIO

1. Identificação do Solicitante	3
2. Finalidade do Laudo	3
3. Objetivo da Avaliação	3
4. Caracterização do Imóvel	3
4.1 Localização do Imóvel	3
4.2 Caracterização da Região	4
4.3 Descrição do Imóvel	4
5. Diagnostico de Mercado	4
6. Especificação da Avaliação	4
7. Métodos e procedimentos utilizados	5
7.1 Pesquisa de Valores	5
7.2 Homogeneização dos valores	6
7.3 Valor do imóvel total	6
7.4 Projeção para área avaliada	6
8. Encerramento	7

Anexos

I- Relatório fotográfico.

Itabaiana, 08 de Maio de 2014
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

José Nelson Santos de Paiva
Eng. Civil CREA 27202935-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Tavares Santana
Eng. Civil CREA 2715638353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 2 de 8



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura municipal de Itabaiana através da Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos de Itabaiana/SE.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade apurar o valor de mercado de um terreno situado no município de Itabaiana-SE, foi solicitado pela Secretaria de Obras tendo em vista o processo administrativo de alienação de bens imóveis.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor real e atual do imóvel com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após o tratamento dos dados. O imóvel é um terreno institucional, sem benfeitorias, denominado Área Institucional 1.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Rua Flávio Pereira dos Anjos, Quadra "O" do Loteamento Marcela no Bairro Marcela em Itabaiana-SE. A planta de situação/localização e o memorial descritivo estão anexos ao processo.



Yan Henrique Teófilo Santana
Eng. Civil CREA 27156383/53
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

José Edson Siqueira de Aguiar
Eng. Civil CREA 27202925/54
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Figura 1. Localização do imóvel avaliando, Google Maps.

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no município de Itabaiana/SE. A região de entorno é contemplada por imóveis residenciais e terrenos baldios. A região ainda está em

Prefeitura Municipal de Itabaiana

Eng. José Magalhães de Melo

Engenheiro Civil / Perito Avaliador

CREA 27134368/14

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600 Serrano, Itabaiana/SE 49503-105

(79) 99844-7445 - cbras@itabaiana.se.gov.br

Página 3 de 8



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



processo de desenvolvimento, possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando deste laudo trata-se de um terreno denominado "Área Institucional I", de geometria irregular, sem benfeitorias e com área total de 2.383,87 m² (Dois mil e trezentos e oitenta e três metros quadrados e oitenta e sete centésimos de metros quadrados). A geometria e os confrontantes do imóvel estão demonstrados no memorial descritivo e planta de situação em anexo. Para a elaboração deste laudo não fora consultada a certidão de inteiro teor do imóvel, devendo ser conferidas as informações futuramente.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se poucos imóveis disponibilizados em oferta. Considerando o atual desempenho do mercado, com a queda no setor imobiliário, pode-se concluir que a sua liquidez é normal.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2019, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com a empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso não é passível de fixação a priori."

Município de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

José Robson Santos da Pa...
Eng. Civil CREA 20283...
Coordenador do Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Torres Santana
Eng. Civil CREA 1563833
Coordenador do Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2019, item 9.2.1 - Tabela 3 e Tabela 4, item 9.2.3 - Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Esta avaliação está fundamentada no item 11 da NBR 14653-2:2019, utilizando o "valor quadrado médio" onde se aplica o valor unitário do imóvel, considerando a área total à área avaliada.

Para conhecer o valor de oferta dos imóveis na região adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram realizadas pesquisas no mês de julho de 2023 nas proximidades do avaliando, junto a imóveis e terrenos vendidos na região e informações coletadas de corretores de imóveis e profissionais da área imobiliária. Onde os elementos foram devidamente homogêneos à situação do avaliando, visando estimar o valor de mercado do referido imóvel.

Uma vez adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, os cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados

Fator Transposição (F1): Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação. Adotou-se 1,00.

Fator Oferta (F2): Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 1,00, a fim de compensar a superestimativa / elasticidade da oferta;

7.1. PESQUISA DE VALORES

Valores das cotações dos imóveis similares:

Prof. Prefeitura Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

José Roberto Gomes de Paiva
Eng. Civil CREA 27202275-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Yan Henrique Torres Santana
Eng. Civil CREA 2725638353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

**GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE**

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

COTAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		VALOR (R\$/m ²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m ²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	150,00	160,00	1,00	1,00
02	Terreno 02	150,00	186,66	1,00	1,00
03	Terreno 03	150,00	186,66	1,00	1,00
MÉDIA			177,77		

7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Uni.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m ²)	F1	F2	V.HOM. (R\$/m ²)
01	200,00	1,00	1,00	160,00
02	233,33	1,00	1,00	186,66
03	233,33	1,00	1,00	186,66
MÉDIA				177,77

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de R\$ 177,77 após aplicação dos fatores de homogeneização.

7.4. PROJEÇÃO PARA ÁREA AVALIADA

Conhecendo o preço unitário para o imóvel original, aplica-se o mesmo na área avaliada para conhecer o valor de mercado do imóvel em questão.

PARA ÁREA AVALIADA
Conhecendo os valores de:

Yan Henrique Tomares Santana
Eng.º Civil CREA 2715438353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

João Roberto Brito dos Santos
Eng.º Civil CREA 27202275-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

José Magalhães dos Melo
Eng.º Civil CREA 2715438353
Avaliador
CREA 271

Rua Pedro Diniz Gonçalves 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 6 de 8



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 177,77
Área total do terreno = 2.383,87 m²

Temos:

$$\begin{aligned} VT &= VUT \times ATT \\ VT &= 177,77 \times 2.383,87 \\ VT &= 423.780,57 \end{aligned}$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 423.780,57 (Quatrocentos e vinte e três mil e setecentos e oitenta reais e cinquenta e sete centavos).


8. ENCERRAMENTO

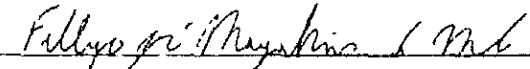
Encerra-se o presente trabalho composto por 08 (oito) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas. Deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo de 5% a 10% crescente ou decrescente.


Portanto, para questões de arredondamento, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se os seguintes valores:

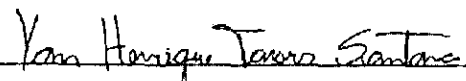
Valor para a Área Institucional I, Loteamento Marcela


R\$ 425.000,00 (Quatrocentos e vinte e cinco mil reais).

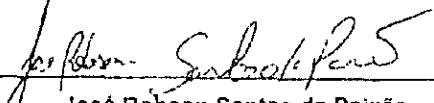
Prof. 
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814


Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito avaliador - CREA 271313681-4
Servidor/Matricula - 2042


Yan Henrique Tavares Santana
Eng. Civil CREA 27156835-3
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana


Yan Henrique Tavares Santana
Engenheiro Civil / Coordenador de Núcleo - CREA 27156835-3


José Robson Santos da Paixão
Eng. Civil CREA 272029395-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana


José Robson Santos da Paixão
Engenheiro Civil / Coordenador de Núcleo - CREA 272029395-4

Itabaiana - SE, 02 de agosto de 2023.

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 7 de 8

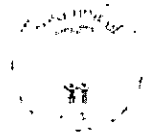


ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



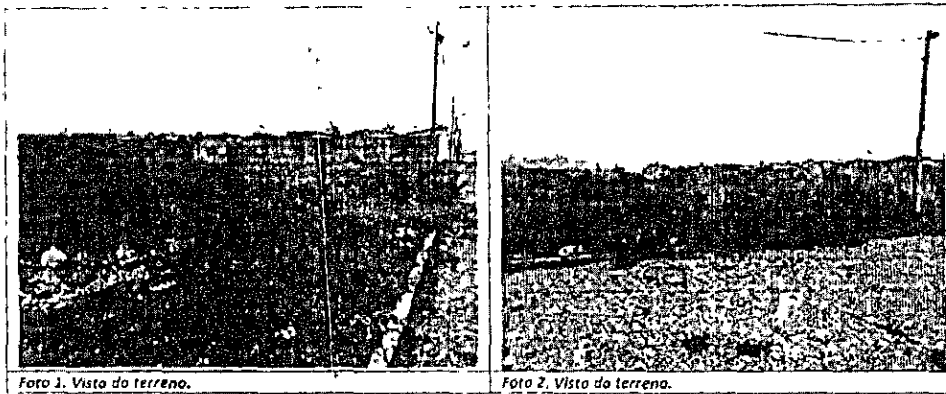
GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



[Signature]
Prefeitura Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CPF: 27113136814

[Signature]
José Robinson Santos
Eng. Civil CREA 27707375-4
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

[Signature]
Yan Henrique Torres Santana
Eng. Civil CREA 2715638353
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

[Handwritten mark]



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Lei autorizativa:

quarta-feira, 5 de abril de 2023
20 - Ano I - N° 65

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

LEI



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ITABAIANA

LEI N° 2.606/2023
05 DE ABRIL DE 2023

Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar bens imóveis, mediante a realização de procedimento licitatório na modalidade Concorrência ou Leilão Público e dá outras providências

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA, ESTADO DE SERGIPE, no uso de suas atribuições legais instituídas pela Lei Orgânica Municipal faz saber que a Câmara de Vereadores do Município de Itabaiana aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a alienação de bens imóveis constantes do Anexo Único desta Lei após prévia desafetação, avaliação e mediante realização de procedimento licitatório na modalidade Concorrência ou Leilão Público.

§ 1º A alienação será efetuada de acordo com a Lei de Licitação vigente, sendo semelha como apropriada ao objeto da presente Lei as modalidades Concorrência ou Leilão Público, a ser definida em razão da origem das aquisições.

§ 2º Para a aplicação da presente Lei o Poder Executivo Municipal deverá designar comissão de Avaliação de Valores Venais dos imóveis a qual confeccionará Laudo para atribuição de valor mínimo inicial bem como a metragem e memorial descritivo e o mapa de localização do bem imóvel.

Art. 2º. Poderão habilitar-se na aquisição do bem imóvel objeto do a enação quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, salvo quotas que o Edital de Licitação excepcionar a participação.

Art. 3º. Não havendo êxito na alienação do imóvel depois de realizadas as fases correspondentes ao primeiro Edital de Concorrência ou Leilão, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a requisitar que a Comissão de Avaliação de Valores Venais de Imóveis proceda a reavaliação dos mesmos, a fim de que sejam disponibilizadas novas oportunidades de alienação obedecendo a seguinte ordem:

- I - Seguir a propostição de alienação, mediante licitação, com o valor mínimo reavaliado, exclusivamente para pagamento a vista;
- II - Terceira propostição de alienação mediante licitação, com o valor mínimo reavaliado para pagamento a vista ou parcelado.

§ 1º As condições, prazos e garantias da alienação para pagamento parcelado serão estabelecidas no correspondente Edital de Licitação.

Projetado e aprovado em 05 de abril de 2023

Esta edição encontra-se no site: <http://www.municipionline.com.br/se/prefeitura/itabaiana>



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

quarta-feira, 5 de abril de 2023
21 - Ano I - Nº 65

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

LEI



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ITABAIANA

§ 2º. Para ampliar o potencial de êxito no interesse público quanto à alienação do imóvel depois de ocorridos pelo menos dois leilões licitatórios, sem sucesso na alienação, poderá o Município fracionar o imóvel, de acordo com as condições admitidas na legislação municipal, ou usar o parcelamento do solo, resultando em imóveis menores.

Art. 4º. Esgotadas as tentativas de alienação previstas no artigo 3º desta Lei e não obtendo êxito na alienação do imóvel, fica autorizado o Executivo a promover nova revendação do bem oportunizando a arrematação, conforme o procedimento definido no artigo ora referido, observados os princípios da oportunidade e conveniência.

Art. 5º. Deverá o Poder Executivo Municipal publicar os Editais de Licitação para alienação dos bens imóveis objeto desta Lei no Órgão Oficial Eletrônico do Município promovendo ampla divulgação dos procedimentos nos demais meios de comunicação.

Art. 6º. Os recursos provenientes das alienações dos imóveis mencionados no Anexo Único desta Lei serão destinados para realizar pavimentação asfáltica e drenagem de ruas do bairro Ovídio Teixeira, os quais serão depositados em conta bancária específica para este fim.

Art. 7º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a devida baixa no patrimônio público do imóvel alienado por força desta Lei.

Art. 8º. O registro do imóvel junto ao Cartório Imobiliário competente dar-se-á por meio da carta de arrematação emitida pelo leiloeiro oficial e autorização emitida pelo Departamento de Patrimônio deste Município, após o pagamento total do valor do lance ofertado, que será certificado pela Secretaria de Finanças.

Parágrafo Único. Caberá ao interessado ou adquirente efetivar a transferência do domínio do imóvel, proceder retificações e unificações de matrículas necessárias, providenciar a emissão de posse e demais tratativas, bem como custear as despesas oriundas da alienação do imóvel.

Art. 9º. Na efetivação dos procedimentos previstos nesta Lei identificada para alienação do imóvel de baixo valor expressivo propulso da alienação, este poderá ser objeto de redefinição ou destinação a partir de sua localização, características, confrontações e outros aspectos urbanísticos fundamentando a adoção de outras alternativas de aproveitamento dessas áreas.

Art. 10. Fica autorizada a contratação de leiloeiro público oficial, devidamente habilitado perante a Junta Comercial do Estado de Sergipe (JUCESE), com capacidade técnica atestada, caso haja alienação de imóvel na modalidade Leilão Público.

Praça Fausto Cardoso, 12 - Centro, Itabaiana/SE - CEP: 49500-221

Esta edição encontra-se no site: <http://www.municipioonline.com.br/se/prefeitura/itabaiana>



Folha nº 247

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

quarta-feira, 5 de abril de 2023
22 - Ano I - Nº 65

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

LEI



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ITABAIANA

Art. 11 Ficam desatrelados da condição de bens de uso e gozo públicos passando a integrar a categoria dos bens dominiais sujeitos a alienação, os imóveis de propriedade do Município de Itabaiana constantes do anexo único

Art. 12. O pagamento dos imóveis será realizado à vista, sendo que a quitação total ocorrerá no ato da assinatura da escritura de compra e venda ou a prazo, ficando estabelecido que o pagamento da primeira parcela deverá equivaler a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do imóvel no ato da venda, podendo o restante do valor ser dividido em até 4 (quatro) parcelas mensais e sucessivas com data inicial de vencimento em até 30 (trinta) dias após a realização do negócio

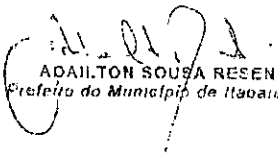
§ 1º Caso haja atraso no pagamento de qualquer parcela, será esta acrescida de multa de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês

§ 2º O domínio do imóvel será transferido para o comprador quando da quitação da última parcela

Art. 13. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação revogando-se as disposições em contrário

Cumpra-se, registre-se e publique-se

Itabaiana/SE, em 04 de abril de 2023


ADAILTON SOUSA RESENDE
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

Praça Fausto Cardoso, 12 - Centro, Itabaiana/SE / CEP 49500-273

Esta edição encontra-se no site: <http://www.municipioonline.com.br/se/prefeitura/itabaiana>

Praça Fausto Cardoso CEP: 49.500-223
TELEFONE: (79)34319-712
EMAIL: gablnete@itabaiana.se.gov.br

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

Assinado digitalmente por 13104740000110 - MUNICÍPIO DE ITABAIANA

Praça Fausto Cardoso, 12 – Itabaiana/SE – 3431-9712 13.104 740/0001-10



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

quarta-feira, 5 de abril de 2023
23 - Ano I - Nº 65

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

LEI



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ITABAIANA

ANEXO ÚNICO

- > UM IMÓVEL medindo 1.221,80 m² (um mil duzentos e vinte e um metros quadrados e oitenta e sete centésimos de metros quadrados), localizado na Rua Projetada "A", Loteamento Marcos Secret, bairro Porto Itabaiana, Sergipe, pertencente a PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA com CPF/CNPJ 13.104.740/0001-10
- > UM IMÓVEL medindo 1.000,70 m² (um mil metro quadrado e setenta centésimos de metros quadrados), localizado na Avenida Projetada 1, no Loteamento Porto Real II, Bairro Porto, Itabaiana, Sergipe, pertencente a PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA com CPF/CNPJ 13.104.740/0001-10
- > UM IMÓVEL medindo 810,28 m² (oitocentos e dez metros quadrados e vinte e oito centésimos de metros quadrados) localizado na Rua Acândio Amaro de Araújo, Quadra "B", no Loteamento Marcela no bairro Marcela Itabaiana, Sergipe, pertencente a PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA com CPF/CNPJ 13.104.740/0001-10
- > UM IMÓVEL medindo 287,97 m² (duzentos e oitenta e sete metros quadrados e noventa e sete centésimos de metros quadrados) localizado na Rua Flavio Pereira dos Anjos, Quadra "R", no Loteamento Marcela no bairro Marcela Itabaiana, Sergipe, pertencente a PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA com CPF/CNPJ 13.104.740/0001-10
- > UM IMÓVEL medindo 2.383,80 m² (dois mil e trezentos e oitenta e três metros quadrados e oitenta e sete centésimos de metros quadrados) localizado na Rua Flavio Pereira dos Anjos Quadra "C", no Loteamento Marcela no bairro Marcela Itabaiana, Sergipe, pertencente a PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA com CPF/CNPJ 13.104.740/0001-10

mm

Praça Fausto Cardoso, 12 - Centro - Itabaiana/SE - CEP 49500-220

Esta edição encontra-se no site: <http://www.municipioonline.com.br/se/prefeitura/itabaiana>

mm



Folha N.º 259/

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

ANEXO II

PROCURAÇÃO (modelo)

OUTORGANTE: {Qualificação da empresa e do representante legal que assinará a procuração em seu nome (nome, endereço/razão social, etc.)}.

OUTORGADO: (Representante devidamente qualificado).

OBJETO: Representar a Outorgante na Concorrência nº __010/2023 - Prefeitura de Itabaiana/SE.

PODERES: Apresentar documentação e propostas, participar de sessões públicas de abertura de documentação de habilitação e de propostas, assinar as respectivas atas, registrar ocorrências, formular impugnações, interpor recursos, renunciar ao direito de recurso e assinar todos os atos e quaisquer documentos indispensáveis ao bom e fiel cumprimento do presente mandato.

, de de 2023.

NOME/CARGO



Folha n.º 258

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE VISITA AOS LOCAIS DOS BENS A SEREM LICITADOS E DE RECEBIMENTO DOS DOCUMENTOS DA LICITAÇÃO (modelo)

Ref.: Concorrência nº 010/2023 Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

_____, inscrito no CNPJ nº _____, por intermédio de seu Representante devidamente nomeado, o (a) Sr. (a) _____, **DECLARA** que recebeu da Prefeitura toda a documentação relativa à Concorrência nº 010/2023, composta do Edital e seus elementos constitutivos, e que, na conformidade do Projeto, visitou o local onde os bens estão situados, tendo tomado conhecimento de todas as condições, não havendo qualquer fato obnubilo à formulação da proposta.

_____, de _____ de 20____.

Representante

Q



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

ANEXO V

MINUTA

CONTRATO n° /2023

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM AS PARTES ABAIXO DENOMINADAS E QUALIFICADAS, NA CONFORMIDADE DA LEGISLAÇÃO VIGENTE APLICADA À ESPÉCIE, MEDIANTE CLÁUSULAS E CONDIÇÕES PACTUADAS NESTE INSTRUMENTO.

O MUNICÍPIO DE ITABAIANA/SE, inscrito no CNPJ sob o n° 13.104.740/0001-10, por intermédio de sua Prefeitura, com sede e foro à Praça Fausto Cardoso, n° 12, nesta cidade de Itabaiana/SE, neste ato representada pelo seu Prefeito, o Sr. Adailton Resende Sousa, doravante denominada PROMITENTE-VENDEDOR, e _____, inscrito no CNPJ/CPF sob o n° _____, com endereço à _____, n° _____, na cidade de _____, Estado de Sergipe, doravante denominado PROMISSÁRIO-COMPRADOR, têm justo e acordado entre si o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, acordo com as disposições regulamentares contidas na Lei n° 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações, no que couber, e legislação vigente aplicada à espécie, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO (art. 55, inciso I, da Lei n° 8.666/93).

É objeto da presente Promessa de Compra e Venda o imóvel localizado à _____, nesta cidade de _____/SE, com matrícula de n° _____, às fls. _____ do Livro de Registro Geral n° _____, constante do Cartório do _____ Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de _____, e de acordo com as especificações constantes da Concorrência n° _____/20 e seus anexos, e proposta do PROMISSÁRIO-COMPRADOR, que passam a fazer parte integrante deste instrumento, de acordo com o art. 55, XI da Lei n° 8.666/93, independentemente de suas transcrições.

Parágrafo único – O imóvel em questão teve sua alienação autorizada pela Lei Municipal n° 2.606 05 de Abril de 2023

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (art. 55, inciso III, da Lei n° 8.666/93).

O PROMISSÁRIO-COMPRADOR pagará ao PROMITENTE-VENDEDOR, pela compra e venda prometida, a importância total de R\$ _____ (_____).

§1º. O pagamento será efetuado em uma única parcela, no prazo de até 30 (trinta) dias da assinatura do Contrato, após o que será emitida Escritura Pública de Compra e Venda, a ser lavrada no Cartório de Notas do Município de _____/SE;

§2º. O valor disponibilizado como quantia de recolhimento para habilitação à licitação poderá ser utilizado como complemento ao pagamento;

§3º. O não pagamento no prazo estipulado acarretará indenização por inadimplência pela variação do INPC, entre a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, ou outro índice que venha a ser fixado pelo Governo Federal, na forma do art. 40, XIV, “c” da Lei n° 8.666/93;

§4º. O valor a ser pago, em moeda corrente brasileira, é fixo e irrevogável.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA (Art. 55, inciso IV, da Lei n° 8.666/93)

O presente Contrato terá prazo de vigência de até 02 (dois) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo haver prorrogação nas hipóteses do art. 57, §1º da Lei n° 8.666/93, até a consecução do seu objeto.

CLÁUSULA QUARTA – DA INEXISTÊNCIA DE ÔNUS REAIS

O PROMITENTE-VENDEDOR assegura ao PROMISSÁRIO-COMPRADOR que imóvel objeto deste Contrato está livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, real, hipoteca legal ou convencional, arresto ou sequestro, foro, laudêmio ou penhora.

CLÁUSULA QUINTA – DA OUTORGA DA ESCRITURA

As partes se obrigam a comparecer em Cartório de Notas de _____, dentro do prazo contratual, para a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, onde, na ocasião, se dará a quitação integral do pagamento, nos termos da Cláusula Segunda, e concluindo-se o objeto deste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS E DESPESAS

Todos os encargos decorrentes da presente transação, tais como: ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imobiliários,



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ITABAIANA/SE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

lavratura e registro da escritura pública de compra e venda, averbações e outras necessárias, correrão por conta da parte PROMISSÁRIA-COMPRADORA.

Parágrafo único As despesas pertinentes ao imóvel passarão a ser de responsabilidade do PROMISSÁRIO-COMPRADOR a partir da assinatura do contrato e até a competência do mês relativo à transferência do imóvel mediante a Escritura Pública de Compra e Venda, quando serão, então, transferidos, em definitivo, todos os encargos.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PENALIDADES E MULTAS (Art. 55, inciso VII, da Lei nº 8.666/93)

Pelo atraso injustificado na execução do Contrato, pela desistência, inexecução total ou parcial do objeto pactuado, conforme o caso, o PROMITENTE-VENDEDOR poderá aplicar ao PROMISSÁRIO-COMPRADOR as seguintes sanções, previstas no art. 87 da Lei nº 8.666/93, garantida a prévia defesa:

I - advertência;

II - multa de 01% (um por cento) por dia, até o máximo de 10% (dez por cento) sobre o valor do Contrato, em decorrência de atraso injustificado na execução;

III - multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total deste Contrato, no caso de desistência, inexecução total ou parcial do mesmo;

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO (art. 55, inciso VIII, da Lei nº 8.666/93).

Independentemente de notificações ou interpelações judiciais ou extrajudiciais, constituintes motivos para rescisão do Contrato, além da desistência, as situações previstas nos artigos 77 e 78, na forma do artigo 79, todos da Lei nº 8.666/93.

§1º - O presente Contrato poderá ser rescindido, também, por arrependimento e conveniência administrativa, a juízo do PROMITENTE-VENDEDOR, sem que caiba ao PROMISSÁRIO-COMPRADOR qualquer indenização, ação ou interpelação judicial.

§2º - No caso de rescisão do Contrato, o PROMITENTE-VENDEDOR fica obrigado a comunicar tal decisão ao PROMISSÁRIO-COMPRADOR, por escrito, no mínimo com 05 (cinco) dias de antecedência do termo contratual.

§3º - Na ocorrência da rescisão prevista no "caput" desta cláusula, nenhum ônus recairá sobre o PROMITENTE-VENDEDOR em virtude desta decisão, ressalvado o disposto no § 2º do artigo 79 da Lei nº 8.666/93 e alterações.

CLÁUSULA NONA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À EXECUÇÃO DO CONTRATO E OS CASOS OMISSOS (art. 55, inciso XII, da Lei nº 8.666/93).

O presente Contrato fundamenta-se:

I - nos termos da Concorrência nº 010/2023 que, simultaneamente:

- constam do Processo Administrativo que a originou;
- não contrariem o interesse público;

II - nas demais determinações da Lei nº 8.666/93, no que couber;

III - nos preceitos do Direito Público;

IV - supletivamente, nos princípios da Teoria Geral dos Contratos e nas disposições do Direito Privado atinentes à matéria.

Parágrafo Único - Os casos omissos e quaisquer ajustes que se fizerem necessários, em decorrência deste Contrato, serão acordados entre as partes, lavrando-se, na ocasião, Termo Aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO

As partes contratantes elegem o Foro da Cidade de Itabaiana, Estado de Sergipe, como único competente para dirimir as questões que porventura surgirem na execução do presente Contrato, com renúncia expressa por qualquer outro.

É, por estarem assim, justas e Contratadas, as partes assinam este instrumento, na presença de 02 (duas) testemunhas, a fim de que produza seus efeitos legais.

Itabaiana/SE, de

de 2023

Município de Itabaiana/SE
PROMITENTE-VENDEDOR

PROMISSÁRIA-COMPRADORA

TESTEMUNHAS:

I -
II -