

**LEI Nº 1.292/2026, DE 23 DE JANEIRO DE 2026.**

Autoriza ao Chefe do Poder Executivo Municipal a desafetar e realizar DOAÇÃO de terreno público para o INSTITUTO DE GESTÃO PÚBLICA, AMBIENTAL E DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, inscrito no CNPJ(MF) sob o nº 10.502.457/0001-58, destinado a construção de Unidades Habitacionais do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA no município de Jaguaribara e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICIPAL DE JAGUARIBARA, ESTADO DO CEARÁ, nos termos do inciso VI e XVII, do Artigo 84, e ainda o que dispõe o art. 126, I, alínea a, e o art. 128, todos da Lei Orgânica do Município – LOM, publicada no Diário Oficial do Município, Edição nº 0592 de 29 de janeiro de 2021.

Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA**, aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

Art. 1º. Fica autorizada a doação do imóvel urbano de propriedade do município de Jaguaribara/CE, ao **IGEPAS – INSTITUTO DE GESTÃO PÚBLICA, AMBIENTAL E DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, inscrito no CNPJ Nº: 10.502.457/0001-58, pessoa jurídica de direito privado de interesse público, com natureza jurídica de Associação Privada, e tem como atividade econômica principal Atividades de associações de defesa de direitos sociais, com sede na Rua do Seminário, nº 654, Bairro São Miguel, CEP: 63.010.457, Juazeiro do Norte-CE, e cujo terreno está situado na Avenida Maria Diógenes de Aquino, s/n, **Bairro Lages**, na cidade de Jaguaribara-Ceará.

§1º. A parcela do imóvel a ser doada encontra-se localizada na Avenida Maria Diógenes de Aquino, s/n, Bairro Lages, sede do Município, e possui área para desmembramento de 12.075,97 m², conforme Planta de Localização, Memorial Descritivo e Relatório Analítico da área, azimutes, lados, coordenadas geodésicas e UTM em anexo, parte integrante dessa lei, com as seguintes confrontações:

I – Terreno localizado entre as Ruas: Imóvel de Edilson Malaquias, Avenida Maria Diógenes de Aquino, Imóvel da Prefeitura Municipal de Jaguaribara, e Avenida Zeca Batista, ponto inicial da descrição deste PERÍMETRO de 7559,79m e uma ÁREA TOTAL de 12.075,97 m² / 1.2075 há, conforme planta do Mapa de Localização em anexo. O referido imóvel encontra-se registrado e averbado no Cartório Paula Clotilde Registro de Imóveis – Ofício de Notas e Registros de Jaguaribara, folha(s) 120, Livro 2-B, - 2º Ofício, matrícula nº 0319.



II – O memorial descritivo parte integrante desta lei, que inicia-se no marco P01, Georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM – SIRGAS 2000, MC, com coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E=558.375,07m e N=9.396.514,63m, dividindo-o com imóvel de Edilson Malaquias; daí segue confrontando com imóvel de Edilson Malaquias com o azimute de $132^{\circ}17'53,98''$, e a distância de 248,18m até o marco **P02(E=558.558,64m e N=9.396.347,60m)**; daí segue confrontando com avenida Zeca Batista com o azimute de $265^{\circ}33'56,89''$ e a distância de 78,97m até o marco **P03(E=558.479,91m e N=9.396.341,50m)**; daí segue confrontando com Imóvel da Prefeitura Municipal de Jaguaribara-Ceará com azimute de $312^{\circ}03'29,68''$ e a distância de 169,43m até o marco **P04(E=558.354,12m e N=9.396.454,99m)**, daí segue confrontando com Avenida Maria Diógenes de Aquino, com o azimute $19^{\circ}21'52,14''$ e a distância de 63,21m até o marco P01; início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de **12.075,97m² ou 1,2076 ha.**

§ 2º. O terreno especificado no caput deste artigo deverá ser destinado a construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais para o programa de moradia de interesse social, dentro do: Minha Casa, Minha Vida Urbana – ENTIDADE – FAIXA 1, pelo fundo FDS “Fundo de Desenvolvimento Social”, criado pela Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023.

§ 3º. A doação realizada nos termos desta lei será averbada na matrícula nº 0319, registrada no Cartório de 2º Ofício – Registro de Imóveis desta Comarca, mediante escritura pública e transferência de propriedade em favor do ente beneficiário.

Art. 2º. Fica autorizada a **DESAFETAÇÃO** do Patrimônio Público Municipal à área do terreno definida nesta Lei, de sua natureza natural de bem público e passa a integrar categoria de bem dominial, podendo ser doado a associação privada e passará a ser de domínio do **IGEPAS - INSTITUTO DE GESTÃO PÚBLICA, AMBIENTAL E DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, inscrito no CNPJ Nº: 10.502.457/0001-58, conforme Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, junto à Receita Federal do Brasil, em anexo.

Art. 3º. O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para a implantação de 50 (cinquenta) unidades habitacionais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades/Faixa 1, pelo fundo FDS “Fundo de Desenvolvimento Social”, criado pela LEI Nº 14.620 de 13 de julho de 2023, e ainda atendendo a Portaria MCID nº 38, de 13 de janeiro de 2026.

Parágrafo único. A doação realizada nos termos desta lei será averbada na matrícula nº 0319, registrada no Cartório Paula Clotilde Registro de Imóveis – Ofício de Notas e Registros de Jaguaribara, mediante escritura pública de desmembramento da parcela a ser doada e transferência de propriedade em favor do ente beneficiário.



Art. 4º. A doação será formalizada com cláusula de inalienabilidade e de reversão, retornando o imóvel automaticamente ao patrimônio municipal caso a obra:

I - não seja iniciada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da lavratura da escritura pública de doação; ou

II - não cumpra a destinação estabelecida nesta Lei.

Art. 5º. A seleção prévia dos beneficiários, para empreendimentos das Habitações de Interesse Social, será feita pelo Município, através da Secretaria Municipal do Trabalho e da Assistência Social, que utilizará os critérios seletivos de renda, composição familiar, vulnerabilidade social, inscrição no CADÚNICO, de tempo de residência no município, famílias com condicionante judicial e outros critérios que considerem o grau de vulnerabilidade social.

Parágrafo Único. A seleção para a definição final dos beneficiários será executada com a aplicação dos critérios definidos pelas normas adotadas pelo Programa Federal Minha Casa, Minha Vida gerido pela Caixa Econômica Federal.

Art. 6º. Esta lei entra em vigor na data de sua Publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

Paço da Prefeitura Municipal de Jaguaribara, em 23 de janeiro de 2026.


JOSÉ NUNES DOS SANTOS FILHO
Prefeito Municipal

MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL: Terreno situado na Avenida Maria Diógenes de Aquino, s/n, Bairro Lages.

INTERESSADO: IGEPAS – Instituto de Gestão Pública, Ambiental e de Assistência Social.

PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de Jaguaribara – **CNPJ:** 07.442.981/0001-76.

Endereço: Centro Administrativo Porcino Maia, Avenida Francisco Melanias Bezerra, N° 350, Centro.

Município: Jaguaribara - CEP:63490-000 **UF:**CE

Comarca: Jaguaribara

Área: 12.075,97m² ou 1,2076 ha **Perímetro:** 559,79 m

CONFINANTES

Norte: (Lado direito) Imóvel de Edilson Malaquias. com 248,18m.

Sul : (Lado Esquerdo) Imóvel da Prefeitura Municipal de Jaguaribara Ceará, com 169,43m.

Leste: (Fundos) Avenida Zeca Batista, com 78,97m.

Oeste: (Frente) Avenida Maria Diógenes de Aquino, com 63,21m.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Inicia-se no marco denominado **P01**, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS 2000, MC-, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: **E=558.375,07m** e **N=9.396.514,63m** dividindo-o com Imóvel de Edilson Malaquias; daí segue confrontando com Imóvel de Edilson Malaquias com o azimute de 132°17'53,98" e a distância de 248,18m até o marco **P02(E=558.558,64m e N=9.396.347,60m)**; daí segue confrontando com **Avenida Zeca Batista** com o azimute de 265°33'56,89" e a distância de 78,97m até o marco **P03(E=558.479,91m e N=9.396.341,50m)**; daí segue confrontando com **Imóvel da Prefeitura Municipal de Jaguaribara Ceará** com o azimute de 312°03'29,68" e a distância de 169,43m até o marco **P04(E=558.354,12m e N=9.396.454,99m)**; daí segue confrontando com **Avenida Maria Diógenes de Aquino**, com o azimute 19°21'52,14" e a distância de 63,21m até o marco **P01**; inicio de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de **12.075,97m² ou 1,2076 ha**.

Declaro por meio deste, que o levantamento topográfico respeitou as consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando sujeitar-se o §14, do artigo 213 da LRP:

“Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados independentemente das sanções disciplinares e penais”.

Documento assinado digitalmente
 **MARCUS VINICIUS DE MEDEIROS DUTRA**
Data: 20/01/2026 08:42:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Jaguaribara, 16 de janeiro 2026

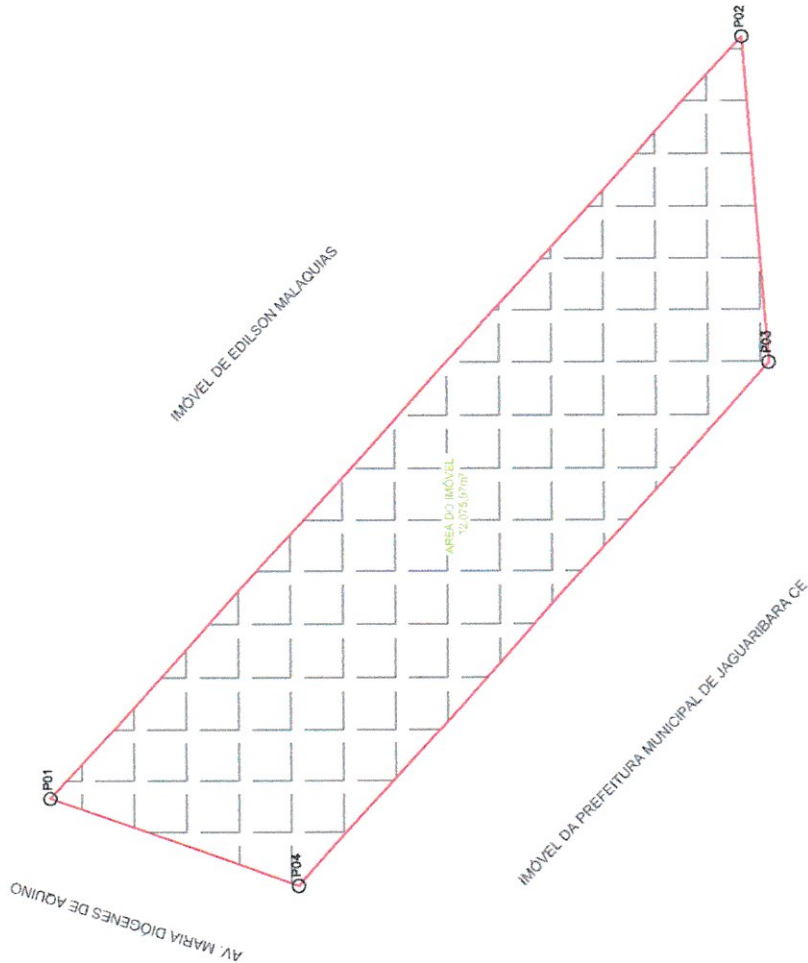
RESPONSÁVEL TÉCNICO:

JOSE NUNES DOS
SANTOS
FILHO:03274468380

Assinado de forma digital por
JOSE NUNES DOS SANTOS
FILHO:03274468380
Dados: 2026.01.20 09:20:26 -03'00'

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

CNPJ: 07.442.981/0001/76



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL SITUADO NAS IMARCAÇÕES DE AQUINO, S/N, BARRIO LAGES, MUNICÍPIO DE JAGUARIBARA-CEARA, CEP: 63490-000

Legenda

IMÓVEL DA PREFEITURA MUNICIPAL



PLANTA DO IMÓVEL

FL ÚNICA

Imóvel: TERRENO SITUADO NA AV. MARIA DIOGENES DE AQUINO, S/N, BARRIO LAGES

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

Município: JAGUARIBARA - CEP: 63490-000

Começo: SIRGAS2000

Estado (UF): CE

Data: 15/01/2026

Escala: 1:1250

Áreas e Perímetros:

Área: 12.075,97m²

1.2075 ha

Perímetro (m): 559,79 m

CONVENÇÕES

CORREÇÕES E OS IMÓVEIS

ÁREA DE RESERVA LEGAL

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

CORREÇÃO DA LINHA

ENTRADA

VÉRTEZ

ASSINATURAS

JOSE NUNES DOS SANTOS

FILHO: 03274468380

Assinado de forma digital por JOSE NUNES DOS SANTOS
FILHO: 03274468380
Data: 20/01/2026 08:42:29 -03'00'

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

Documento assinado digitalmente

MARCUS VINICIUS DE MEDEIROS DUTRA

Data: 20/01/2026 08:42:29 -03'00'

Verifique em <https://validar.ft.gov.br>

Resp. Tec: **gov.br**

LADOS	Vértices	AZIMUTES	DISTÂNCIA (m)	COORDENADAS (UTM)			COORDENADAS (GEOGRÁFICAS)	
				N (metros)	E (metros)		Latitude	Longitude
P01 P02		132°17'53,98"	248,18	9.396.514,63	558.375,07		5°27'34,29" S	38°28'22,91" W
P02 P03		265°33'56,89"	78,97	9.396.347,60	558.558,64		5°27'39,72" S	38°28'16,94" W
P03 P04		312°03'29,68"	169,43	9.396.341,50	558.479,91		5°27'39,92" S	38°28'19,50" W
P04 P01		19°21'52,14"	63,21	9.396.454,99	558.354,12		5°27'36,23" S	38°28'23,59" W

CÁLCULO ANALÍTICO DA ÁREA, AZIMUTES, LADOS, COORDENADAS GEODÉSICA E UTM

IMÓVEL: Terreno situado na Avenida Maria Diógenes de Aquino, s/n, Bairro Lages.
INTERESSADO: IGEPAS – Instituto de Gestão Pública, Ambiental e de Assistência Social.
PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de Jaguaribara – CNPJ: 07.442.981/0001-76
Endereço: Centro Administrativo Porcino Maia, Avenida Francisco Melanias Bezerra, N° 350, Centro.
Município: Jaguaribara - CEP: 63490-000 UF: CE
Comarca: Jaguaribara
Área: 12.075,97m² ou 1,2076 ha Perímetro: 559,79 m
Datum: SIRGAS2000 Meridiano Central: 39 WGr

Estação	Vante	Coord.Norte (m)	Coord.Este (m)	Azimute	Distância (m)	Fator Escala Reduzida	Latitude	Longitude
P01	P02	9.396.514,63	558.375,07	132°17'53,98	248,18	0.99964216	5°27'34,29" S	38°28'22,91" W
P02	P03	9.396.347,60	558.558,64	265°33'56,89	78,97	0.99964205	5°27'39,72" S	38°28'16,94" W
P03	P04	9.396.341,50	558.479,91	312°03'29,68	169,43	0.99964187	5°27'39,92" S	38°28'19,50" W
P04	P01	9.396.454,99	558.354,12	19°21'52,14"	63,21	0.99964190	5°27'36,23" S	38°28'23,59" W

govbr
Documento assinado digitalmente
MARCUS VINICIUS DE MEDEIROS DUTRA
Data: 20/01/2026 08:42:29 -0300
Verifique em https://validar.rti.gov.br

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
JOSE NUNES DOS SANTOS
Assinado de forma digital por
JOSE NUNES DOS SANTOS
FILHO:03274468380
Dados: 2026.01.20 09:24:16 -03'00'
FILHO:03274468380
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA
CNPJ: 07.442.981/0001/76



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 10.502.457/0001-58 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 24/11/2008
NOME EMPRESARIAL IGEPAS - INSTITUTO DE GESTAO PUBLICA, AMBIENTAL E DE ASSISTENCIA SOCIAL		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) IGEPAS		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 94.30-8-00 - Atividades de associações de defesa de direitos sociais		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 82.30-0-01 - Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas 82.91-1-00 - Atividades de cobranças e informações cadastrais 94.93-6-00 - Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte 94.99-5-00 - Atividades associativas não especificadas anteriormente		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 399-9 - Associação Privada		
LOGRADOURO R DO SEMINARIO	NÚMERO 654	COMPLEMENTO *****
CEP 63.010-457	BAIRRO/DISTRITO SAO MIGUEL	MUNICÍPIO JUAZEIRO DO NORTE
UF CE		
ENDEREÇO ELETRÔNICO IGEPAS@HOTMAIL.COM.BR		TELEFONE (88) 9652-0727
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 24/11/2008
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **31/03/2022** às **16:17:07** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 001 / 2026

Em atendimento à solicitação da Prefeitura Municipal de Jaguaribara, através da Secretaria de Trabalho e Assistência Social, solicitou-se a Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo a incumbência de proceder a avaliação do imóvel (terreno) em área residencial localizado no endereço em (**Anexo I**), no município de Jaguaribara-CE.

1 - INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Jaguaribara/CE

2 – OBJETIVO:

Definir tecnicamente o valor de mercado do imóvel.

3 - PROPRIETÁRIO:

Prefeitura Municipal de Jaguaribara - Ceará, CNPJ: 07.442.981/0001-76.

4 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1- Localização:

Imóvel localizado em área residencial no endereço em (**Anexo I**), no município de Jaguaribara-CE.

4.2 – Acesso:

O acesso ao imóvel (terreno) é feito através de Avenidas sem pavimentação (Estrada Vicinal). O local apresenta infraestrutura urbana: possui rede de água (adutora), energia elétrica (alta tensão), telefone e internet.



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

4.3 - Caracterização da Região:

A região onde está situado o imóvel (terreno) em avaliação possui relevo com aclives, com vegetação existente (caatinga com presença de plantas de porte arbustivo e herbáceo).

4.4 - Descrição do imóvel avaliando:

Terreno: Terreno com área especificada conforme (**Anexo I**). A área do terreno é com aclives, com vegetação existente (caatinga com presença de plantas de porte arbustivo e herbáceo). O local é provido de infraestrutura urbana, como: rede de energia elétrica (alta tensão), água (adutora), telefônica e internet.

5 – METODOLOGIA UTILIZADA:

Para a avaliação do terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local, através de informações de pessoas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliado, para apuração de valor venal de mercado do terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: *“... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”*.

5.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

5.2 - Aproveitamento Eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1: *"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes"*.

6 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

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

3.

Neste trabalho foram contabilizados 06 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3.2 – ABNT NBR 14653-2

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, foi alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II, então assim o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU II**.

7 - GRAU DE PRECISÃO:

TABELA 5 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

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

GRAU DE PRECISÃO:

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



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

8 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO:

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

O que prevê a NBR 14653-2:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos;
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis;
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, esta compreendida no estipulado para o grau de fundamentação II, que considera uma amostra de **05 referências**, descritas em **Anexo II** (Memória de Cálculo).

9 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogêneos, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados em **Anexo II** (Memória de Cálculo), com base na identificação da



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, o valor mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa.

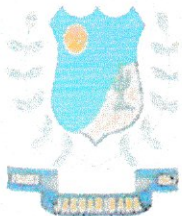
Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
19,11	19,33	19,55

Adotamos o valor de **R\$19,55 (Dezenove reais e cinquenta e cinco centavos)**, como o valor mais representativo por metro quadrado do mercado de valor venal, correspondente ao terreno, objeto da presente avaliação, no Bairro Lages, no município de Jaguaribara/CE.

10 – CONCLUSÃO:

De acordo com a análise técnica realizada informamos que o valor mais representativo para o imóvel em questão está especificado no **Anexo II** (Memória de Cálculo).

Jaguaribara, 23 de Janeiro de 2026.



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

ANEXO I



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

DADOS DO IMÓVEL (TERRENO):

ZONA RESIDENCIAL

ENDEREÇO DO IMÓVEL	LOTE	ÁREA M ²	LOCAL DE REFERENCIA
Av. Maria Diógenes de Aquino, s/nº, Bairro Lages	1	12.075,97	Cemitério Municipal Parque da Saudade



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

ANEXO II



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

1.0 – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS – Fonte: Particulares.

Pesquisa Mercadológica:

F1 – Particular - Sr. Antônio Pinheiro Junior CPF: 090.563.433-00

TEL.: (85) 99989-6566

Terreno à venda localizado na Rua Projetada S.D.O., s/n – Bairro Lages, ficando a 47,00 metros da Rua Evandier Lopes, Vila Lages, com área de 200,00m² (8,00 x 25,00)m no valor de R\$8.500,00.

Latitude: -5.464792°

Longitude: -38.473622°

P/m²: R\$ 42,50/m².

F2 – Particular – Sr. Tertuliano Gescimar Peixoto de Melo CPF: 234.765.403-91

TEL.: (85) 99700-2300

Terreno à venda localizado na Rua São Gonçalo, n° 598 – Bairro Lages, ficando de esquina com a Rua José Rodrigues de Lima, com área de 250,00m² (10,00 x 25,00)m no valor de R\$11.000,00.

Latitude: -5.465579°

Longitude: -38.467029°

P/m²: R\$ 44,00/m².

F3 – Particular – Sr. Francisco José Leite Pinheiro CPF: 313.829.753-68

TEL.: (88) 99984-1717

Terreno à venda localizado na Rua Evandier Lopes, n° 300 – Bairro Lages, ficando de esquina com a Rua José Rodrigues de Lima, com área de 360,00m² (12,00 x 30,00)m no valor de R\$15.000,00.

Latitude: -5.463794

Longitude: -38.470355

P/m²: R\$ 41,67/m².



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

F4 – Particular – Sr. José Ednir Maia Chaves Filho

CPF: 247.068.503-63

TEL.: (88) 99915-6369

Terreno à venda localizado na Avenida Zeca Batista, nº 940 – Centro, ficando de esquina com a Rua Júlio Clementino Pires, com área de 126,00m² (7,00 x 18,00)m no valor de R\$5.500,00.

Latitude: -5.461403°

Longitude: -38.472038°

P/m²: R\$ 43,65/m².

F5 – Particular – Sr. José Everton Lima Chaves

CPF: 259.696.503-82

TEL.: (88) 98107-3849

Terreno à venda localizado na Avenida Zeca Batista, nº 638 – Centro, ficando próximo a Delegacia de Polícia, com área de 300,00m² (10,00 x 30,00)m no valor de R\$13.500,00.

Latitude: -5.461145°

Longitude: -38.468714°

P/m²: R\$ 43,33/m².



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

1.1 - Homogeneização das Fontes:

Foram adotados os seguintes fatores de correção para homogeneizar o preço dos elementos pesquisados em relação ao imóvel (terreno) em análise:

Fonte	Preço/m ² (R\$)	Preço/m ² Homogeneizado (R\$)			
		FO	FT	F	
1	42,50	0,90	0,50	0,45	19,13
2	44,00	0,90	0,49	0,44	19,36
3	41,67	0,90	0,51	0,46	19,17
4	43,65	0,90	0,49	0,44	19,21
5	45,00	0,90	0,49	0,44	19,80

Onde:

FO = Fator Oferta;

FT = Fator de Transposição;

F = Fator de Homogeneização;

F = FO x FT.

1.2 - Cálculo da Média Aritmética:

$$X = \frac{\sum_{i=1}^n x}{n} = 19,33$$

1.3 - Cálculo da Média Saneada:

Limite Inferior = $19,33 \times 0,70 = 13,53$

Limite Superior = $19,33 \times 1,30 = 25,13$



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

1.4 - Cálculo do Desvio Padrão:

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x - x_i)^2}{n-1}}$$

$$S = 0,28$$

1.5 - Determinação do Campo de Arbitrio:

Campo de Arbitrio é definido pelas normas de avaliação da ABNT como a faixa dentro da qual o engenheiro avaliador pode decidir. No presente caso, essa faixa foi calculada com base na distribuição "T" de Student, dentro de um nível de confiabilidade de 80% e 5 (n-1) graus de liberdade, encontrando os parâmetros abaixo, aplicando-se a fórmula que se segue:

$$L(80\%) = Xs \pm \frac{SxT}{\sqrt{n-1}}$$

$$L(80\%) = 19,33 \pm (0,28 * 1,53) / \sqrt{(5-1)}$$

$$L(80\%) = 19,33 \pm 0,22$$

Faixa de arbitramento de preço/m² de R\$ 19,11/m² a R\$ 19,55/m².

Considerando-se as características do imóvel objeto da presente avaliação e a realidade econômica da região, entendemos que o valor venal de mercado mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 19,55/m²**.



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

1.6 – Determinação do Valor do Terreno

ZONA RESIDENCIAL				
ENDEREÇO DO IMÓVEL	LOTE	ÁREA M²	LOCAL DE REFERENCIA	VALOR AVALIADO
Av. Maria Diógenes de Aquino, s/nº, Bairro Lages	1	12.075,97	Cemitério Municipal Parque da Saudade	R\$ 236.085,21
			TOTAL GERAL	R\$ 236.085,21