

LEI Nº 1.316/2026, 09 DE JUNHO DE 2026.

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A DOAR IMÓVEL À AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO CEARÁ – ADECE, COM ENCARGO DE IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO INDUSTRIAL 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, 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 o Poder Executivo Municipal autorizado a doar à **AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO CEARÁ S.A. – ADECE,** pessoa jurídica integrante da Administração Indireta do Estado do Ceará, o imóvel pertencente ao patrimônio do Município de Jaguaribara descrito no Anexo Único desta Lei.

Art. 2º A doação tem por finalidade exclusiva viabilizar a implantação e funcionamento de empreendimento industrial da empresa **BIOTEC** no Município de Jaguaribara, visando fomentar o desenvolvimento econômico local, a geração de emprego e renda e o fortalecimento da atividade produtiva regional.

Art. 3º A escritura pública de doação deverá conter cláusula de encargo, obrigando a destinação do imóvel à finalidade prevista nesta Lei.

Art. 4º O imóvel reverterá automaticamente ao patrimônio do Município de Jaguaribara, independentemente de indenização ou interpelação judicial, caso:

I – não seja iniciada a implantação do empreendimento no prazo de 02 (dois) anos contados da lavratura da escritura pública;

II – o imóvel receba destinação diversa da prevista nesta Lei;

III – ocorra paralisação definitiva das atividades vinculadas ao empreendimento antes do prazo de 10 (dez) anos.

Art. 5º Todas as despesas decorrentes da escrituração, registro, averbações e demais atos necessários à efetivação da transferência correrão por conta da donatária.

Art. 6º Fica o Poder Executivo autorizado a praticar todos os atos necessários ao cumprimento desta Lei.

Art. 7º Integram a presente Lei, para todos os fins de direito:


I – o Anexo Único, contendo a descrição, memorial descritivo, planta georreferenciada e demais elementos de identificação do imóvel objeto da doação;

II – o Protocolo de Intenções firmado entre o Município de Jaguaribara, a Agência de Desenvolvimento do Estado do Ceará – ADECE e a empresa BIOTEC, que constitui parte integrante desta Lei e fundamenta o interesse público da presente doação.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

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

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA/CE, em 09 de junho de 2026.


JOSÉ NUNES DOS SANTOS FILHO
Prefeito Municipal

LEI Nº 1.316/2026, 09 DE JUNHO DE 2026.

ANEXO ÚNICO

IMÓVEL: Terreno urbano pertencente ao Município de Jaguaribara.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Vereador Sobrinho, s/n, Bairro João Josué Batista, Jaguaribara/CE.

MATRÍCULA: nº 0319, Livro 2-B.

ÁREA TOTAL: 8.008,41 m² (oito mil e oito vírgula quarenta e um metros quadrados).

CONFRONTAÇÕES:

Norte: Imóvel de Getúlio Maia;

Sul: Avenida Vereador Sobrinho;

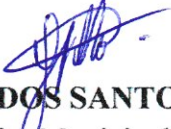
Leste: Rua João Costa;

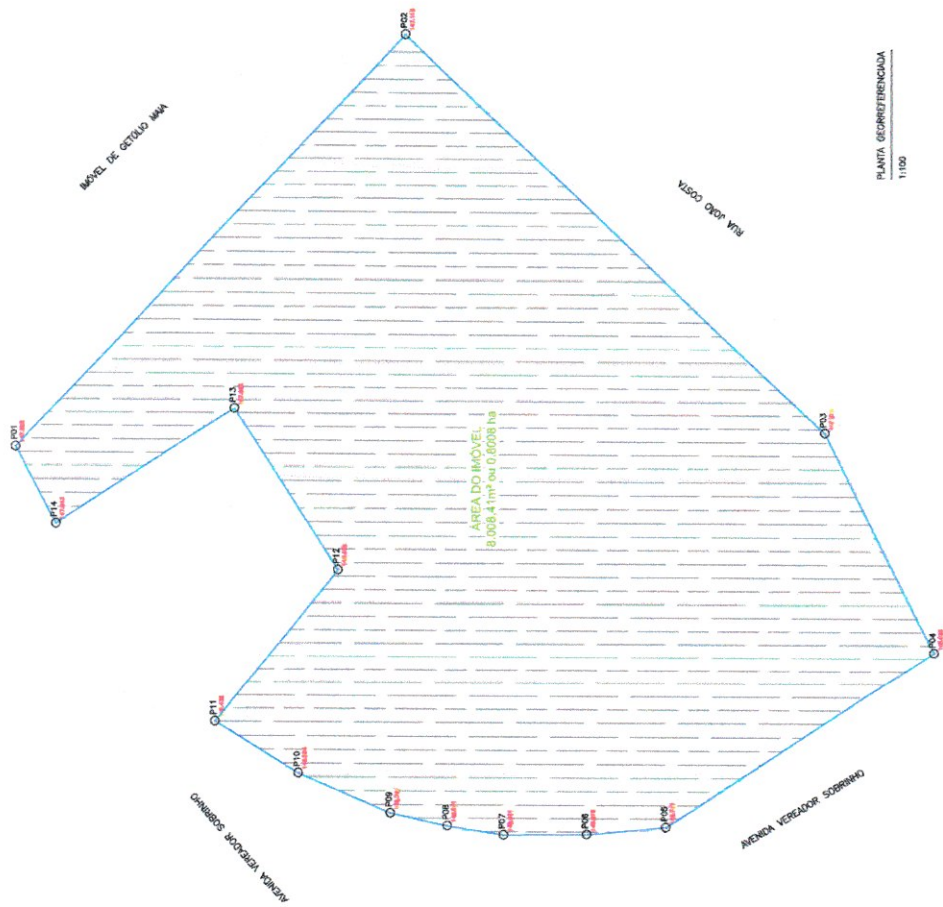
Oeste: Avenida Porcino Maia.

Demais características e coordenadas georreferenciadas constantes do Memorial Descritivo e Planta Georreferenciada que integram a presente Lei para todos os efeitos legais.

PROTOCOLO DE INTENÇÕES.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA/CE, em 09 de junho de 2026.


JOSÉ NUNES DOS SANTOS FILHO
Prefeito Municipal



PLANTA GEORREFERENCIADA
1:100



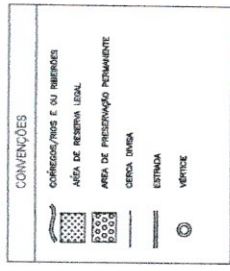
PLANTA DO IMÓVEL

FLUNICA

Imóvel: AVENIDA VEREADOR SOBRINHO, S/N, BAIRRO JOÃO JOSUE BATISTA
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA
Município: JAGUARIBARA - CEP:63490-000
Comarca: JAGUARIBARA
Estado (UF): CE
Data: 26/02/2026
Escala: 1:100

Áreas e Perímetros:

Área: 8.008,41m²
0.8008 ha
Perímetro (m):
414,42 m



LADOS	Vértices	AZIMUTES	DISTANCIA (m)	COORDENADAS (UTM)		COORDENADAS (GEOGRAFICAS)	
				N (metros)	E (metros)	Latitude	Longitude
P01 P02		133°05'18,10"	82,07	9.396.355,44	560.266,98	5°27'39,42" S	38°27'21,42" W
P02 P03		223°29'38,95"	83,41	9.396.299,38	560.326,91	5°27'41,24" S	38°27'19,47" W
P03 P04		243°28'26,64"	35,34	9.396.238,87	560.269,51	5°27'43,21" S	38°27'21,34" W
P04 P05		326°45'39,35"	46,19	9.396.223,09	560.237,89	5°27'43,73" S	38°27'22,37" W
P05 P06		354°38'41,74"	11,43	9.396.261,72	560.212,57	5°27'42,47" S	38°27'23,19" W
P06 P07		359°31'42,54"	11,98	9.396.273,10	560.211,51	5°27'42,10" S	38°27'23,22" W
P07 P08		8°59'13,43"	8,19	9.396.285,08	560.211,41	5°27'41,71" S	38°27'23,23" W
P08 P09		12°18'19,74"	8,43	9.396.293,17	560.212,69	5°27'41,45" S	38°27'23,19" W
P09 P10		23°09'41,93"	14,45	9.396.301,40	560.214,48	5°27'41,18" S	38°27'23,13" W
P10 P11		31°07'31,13"	14,05	9.396.314,69	560.220,17	5°27'40,75" S	38°27'22,94" W
P11 P12		128°34'17,25"	28,42	9.396.326,71	560.227,43	5°27'40,36" S	38°27'22,71" W
P12 P13		57°02'41,31"	27,44	9.396.308,99	560.249,65	5°27'40,93" S	38°27'21,99" W
P13 P14		327°06'27,80"	30,63	9.396.323,92	560.272,67	5°27'40,44" S	38°27'21,24" W
P14 P01		62°04'15,73"	12,39	9.396.349,64	560.256,03	5°27'39,61" S	38°27'21,78" W

ASSINATURAS

Assinado de forma digital por JOSE NUNES DOS SANTOS FILHO:03274468380

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

Reg. Têc:

MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL: Avenida Vereador Sobrinho, s/n, Bairro João Josué Batista.

PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de Jaguaribara, Matrícula 0319, Folha(s) 120, Livro: 2-B.

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

Município: Jaguaribara - CEP:63490-000 UF:CE CNPJ: 07.442.981/0001-76

Comarca: Jaguaribara

Área: 8.008,41m² ou 0,8008 ha **Perímetro:** 414,42 m

CONFINANTES

Norte: (Fundos), Imóvel de Getúlio Maia, com 87,08m.

Sul : (Frente), Avenida Vereador Sobrinho, com 77,79

Leste: (Lado esquerdo), Rua João Costa, com 118,75m.

Oeste: (Lado direito), Avenida Porcino Maia com 135,81m.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL DE DESMEMBRAMENTO

Inicia-se no marco denominado **P01**, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS 2000, MC-39, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: **E=560.266,98m** e **N=9.396.355,44m** dividindo-o com Imóvel de Getúlio Maia; daí segue confrontando com Imóvel de Getúlio Maia com o azimute de 133°05'18,10" e a distância de 82,07m até o marco **P02(E=560.326,91m** e **N=9.396.299,38m)**; daí segue confrontando com Rua João Costa com o azimute de 223°29'38,95" e a distância de 83,41m até o marco **P03(E=560.269,51m** e **N=9.396.238,87m)**; daí segue confrontando com Rua João Costa com o azimute de 243°28'26,64" e a distância de 35,34m até o marco **P04(E=560.237,89m** e **N=9.396.223,09m)**; daí segue confrontando com Avenida Vereador Sobrinho com o azimute de 326°45'39,35" e a distância de 46,19m até o marco **P05(E=560.212,57m** e **N=9.396.261,72m)**; daí segue confrontando com Avenida Vereador Sobrinho com o azimute de 354°38'41,74" e a distância de 11,43m até o marco **P06(E=560.211,51m** e **N=9.396.273,10m)**; daí segue confrontando com Avenida Vereador Sobrinho com o azimute de 359°31'42,54" e a distância de 11,98m até o marco **P07(E=560.211,41m** e **N=9.396.285,08m)**; daí segue confrontando com Avenida Vereador Sobrinho com o azimute de 8°59'13,43" e a distância de 8,19m até o marco **P08(E=560.212,69m** e **N=9.396.293,17m)**; daí segue confrontando com Avenida Vereador Sobrinho com o azimute de 12°18'19,74" e a distância de 8,43m até o marco **P09(E=560.214,48m** e **N=9.396.301,40m)**; daí segue confrontando com Avenida Porcino Maia com o azimute de 23°09'41,93" e a distância de 14,45m até o marco **P10(E=560.220,17m** e **N=9.396.314,69m)**; daí segue confrontando com Avenida Porcino Maia com o azimute de 31°07'31,13" e a distância de 14,05m até o marco **P11(E=560.227,43m** e **N=9.396.326,71m)**; daí segue confrontando com Avenida Porcino Maia com o azimute de 128°34'17,25" e a distância de 28,42m até o marco **P12(E=560.249,65m** e **N=9.396.308,99m)**; daí segue confrontando com Avenida Porcino Maia com o azimute de 57°02'41,31" e a distância de 27,44m até o marco **P13(E=560.272,67m** e **N=9.396.323,92m)**; daí segue confrontando com Avenida Porcino Maia com o azimute de 327°06'27,80" e a distância de 30,63m até o marco **P14(E=560.256,03m** e **N=9.396.349,64m)**; daí segue confrontando com , com o azimute 62°04'15,73" e a distância de 12,39m até o marco **P01**; início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de **8.008,41m² ou 0,8008 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".

Jaguaribara – CE, 26 de maio de 2026

.....
Responsável Técnico
FRANCISCO RODRIGO SABOIA DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 367235CE RNP: 2619666805

JOSE NUNES DOS SANTOS Assinado de forma digital por
FILHO:03274468380 JOSE NUNES DOS SANTOS
FILHO:03274468380

.....
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA
CNPJ: 07.442.981/0001/76



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 009 / 2026

Em atendimento à solicitação da Prefeitura Municipal de Jaguaribara, solicitou-se a incumbência de proceder a avaliação do imóvel comercial localizado na Av. Vereador Sobrinho, s/n – João Josué Batista, 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, CNPJ: 07.442.981/0001-76.

4 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1- Localização:

Imóvel localizado na Av. Vereador Sobrinho, s/n – João Josué Batista, no município de Jaguaribara–CE.

4.2 – Acesso:

O acesso ao imóvel é feito através de ruas e avenidas com pavimentação em paralelepípedo. O local apresenta infraestrutura urbana adequada: possui redes de água, energia elétrica, telefone e esgotamento sanitário.

4.3 - Caracterização da Região:

A região onde está situado o imóvel (terreno) em avaliação possui relevo plano com ligeiros declives.



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

4.4 - Descrição do imóvel avaliando:

Terreno: Um terreno que possui formato irregular com área de $8.008,41m^2$. A área de terreno é plana, com ligeiros declives. O local é provido de infraestrutura urbana, como: rua pavimentada em paralelepípedo, redes de energia elétrica, água, telefônica, fácil acessibilidade, etc. O imóvel localizado na Av. Vereador Sobrinho, s/n – João Josué Batista, no município de Jaguaribara–CE, tem benfeitorias existentes com áreas construídas totais de $2.227,82m^2$.

Benfeitorias - (Av. Vereador Sobrinho, s/n – Bairro João Josué Batista - Jaguaribara/CE): Auditório com área construída de $212,63 m^2$, Prédio Galvão com área construída de $500,18 m^2$, Prédio antigo alojamento com área construída de $407,47 m^2$, Prédio da Evisceração com área construída de $453,38 m^2$ e Prédio Galpão + casa com área construída de $654,16 m^2$, S/N – Av. Vereador Sobrinho, s/n – Bairro João Josué Batista - Jaguaribara/CE. Trata-se de Imóveis comerciais de padrão normal de construção CAL (Comerciais de Andares Livres) e que necessitam de reparos distintos conforme especificado no **Anexo I (Memória de Cálculo)**.

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 avaliando, 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”.



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

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.

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	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

		dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	dos dados analisadas	correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

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

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

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

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO 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



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 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**.

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 I (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 Arbitrio 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



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

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 I (Memória de Cálculo)**, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada o imóvel, os valores mínimos, médios e máximos que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa.

Terreno	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Av. Vereador Sobrinho, S/N	8.008,41	112,66	117,64	122,62
Total		902.227,47	942.109,35	981.991,23

Adotamos o valor de **R\$ 902.227,47 (Novecentos e dois mil, duzentos e vinte e sete reais e quarenta e sete centavos)**, como o valor mais representativo do mercado de valor venal, correspondente a terrenos, objetos da presente avaliação no Bairro João Josué Batista na cidade de Jaguaribara/CE.

10 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Quadro Resumo do Valor da Avaliação – Baseado no valor médio de terreno

Tipo do imóvel	Valor Terreno (R\$)	Valor Total Benfeitorias (R\$)	Valor total (R\$)
Av. Vereador Sobrinho, S/N	902.227,47	983.212,32	1.885.439,79

TOTAL: R\$ 1.885.439,79 (Um milhão, oitocentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e nove reais e setenta e nove centavos).



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

11 – CONCLUSÃO:

De acordo com a análise técnica realizada informamos que o valor mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 1.885.439,79 (Um milhão, oitocentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e nove reais e setenta e nove centavos).**

Jaguaribara, 03 de Junho de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br MARCUS VINICIUS DE MEDEIROS DUTRA
Data: 03/06/2026 09:54:45-0300
Verifique em <https://validar.itf.gov.br>



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

ANEXOS



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

ANEXO I (MEMÓRIA DE CÁLCULO)



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

1.0 – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

1.1 – Fonte: Particulares.

Pesquisa Mercadológica:

F1 – Particular – Sr. Italo Freitas Arruda

CPF: 046.007.493-83 TEL.: (85) 99707-4754

Terreno à venda na Av. Francisco Melanias Bezerra, s/n – Centro, com área de 180,00m², Latitude: -5,455081°S; Longitude: -38,468537°W; (6,00 x 30,00)m no valor de R\$24.500,00.

P/m²: R\$ 136,11/m².

F2 – Particular – Sr. Francisco Marcos Eduardo Feitosa Silveira

CPF: 848.663.143-20 TEL.: (88) 99953-1313

Terreno à venda na Av. Francisco Melanias Bezerra, s/n – Centro, com área de 360,00m², Latitude: -5,455613°S; Longitude: -38,467272°W; (12,00 x 30,00)m no valor de R\$50.000,00.

P/m²: R\$ 138,89/m².

F3 – Particular – Sr. Francieudo Queiros Pinheiro

CPF: 320.064.203-30 TEL.: (88) 99629-7767

Terreno à venda na Av. Manuel Rodrigues Pinheiro, s/n – Centro, com área de 136,00m², Latitude: -5,461047°S; Longitude: -38,459935°W; (8,00 x 17,00)m no valor de R\$20.000,00.

P/m²: R\$ 147,06/m².



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

F4 – Particular – Sr. Antônio Pinheiro Junior

CPF: 090.563.433-00 TEL.: (85) 99989-6566

Terreno à venda na Rua Gonçalo de Negreiros, 181 – Centro, com área de 450,00m² (15,00 x 30,00)m, Latitude: -5,461362°S; Longitude: -38,460589°W no valor de R\$65.000,00.

P/m²: R\$ 144,44/m².

F5 – Particular – Sr. Raimundo Lima Maia Filho

CPF: 026.728.493-40 TEL.: (88) 99845-6316

Terreno à venda na Av. Vereador Sobrinho, s/n – Centro, com área de 180,00m² (6,00 x 30,00)m, Latitude: -5,457588°S; Longitude: -38,459025°W; no valor de R\$25.500,00.

P/m²: R\$ 141,67/m².



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

1.2 - Homogeneização das Fontes:

Foram adotados os seguintes fatores de correção para homogeneizar o preço dos elementos pesquisados:

Fonte	Preço/m ² (R\$)	Preço/m ² Homogeneizado (R\$)			
		FO	FT	F	
1	136,11	0,90	0,90	0,81	110,25
2	138,89	0,90	0,90	0,81	112,50
3	147,06	0,90	0,95	0,86	126,47
4	144,44	0,90	0,95	0,86	124,22
5	141,67	0,90	0,90	0,81	114,75

Onde:

FO = Fator Oferta;

FT = Fator Transposição;

F = Fator de Homogeneização;

F = FO x FT.

1.3 - Cálculo da Média Aritmética:

$$X = \frac{\sum_{i=1}^n x}{n} = 117,64$$

$$M_A = X = 117,64$$

1.4 - Cálculo da Média Saneada:

Limite Inferior = $117,64 \times 0,70 = 82,35$

Limite Superior = $117,64 \times 1,30 = 152,93$



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

1.5 - Cálculo do Desvio Padrão:

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

$$D_p = 6,49$$

1.6 - Determinação do Campo de Arbítrio:

Campo de Arbítrio 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 4 (n-1) graus de liberdade, encontrando os parâmetros abaixo, aplicando-se a fórmula que se segue:

$$L(80\%) = M_A \pm T * (D_p / \sqrt{n})$$

$$L(80\%) = 117,64 \pm 1,533 * (6,49 / \sqrt{4})$$

$$L(80\%) = 117,64 \pm 1,533 * (6,49 / 2)$$

$$L(80\%) = 117,64 \pm 1,533 * 3,245$$

$$L(80\%) = 117,64 \pm 4,98$$

Faixa de arbitramento de preço/m² de R\$ 112,66/m² a R\$ 122,62/m².

Considerando-se as características dos imóveis objetos 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\$ 112,66/m²**.



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

1.7 – Determinação do Valor do Terreno

ZONA COMERCIAL				
ENDEREÇO DO IMÓVEL	LOTE	ÁREA M²	PONTO DE REFERENCIA	VALOR AVALIADO
Av. Vereador Sobrinho, s/n, no Bairro João Josué Batista – Jaguaribara/Ce	1	8.008,41	Próximo a Rotatória do Posto São Francisco (Petrobrás)	R\$ 902.227,47
			TOTAL	R\$ 902.227,47

2.0 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – Auditório com área construída de 212,63 m², Prédio Galvão com área construída de 500,18 m², Prédio antigo alojamento com área construída de 407,47 m², Prédio da Evisceração com área construída de 453,38 m² e Prédio Galpão + casa com área construída de 654,16 m², S/N – Av. Vereador Sobrinho, s/n – Bairro João Josué Batista - Jaguaribara/CE.

Para o cálculo de reedição das benfeitorias foi utilizada a Tabela de Custos Unitários de Construção do Sinduscon – CE, abaixo reproduzida:



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados

Com variação percentual

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2026**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB 2006".

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

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.226,83	1,79%	R-1	2.684,35	1,77%	R-1	3.220,93	2,52%
PP-4	2.054,73	1,38%	PP-4	2.525,77	1,57%	R-8	2.633,41	2,14%
R-8	1.954,06	1,33%	R-8	2.209,20	1,66%	R-16	2.747,52	1,36%
PIS	1.582,30	1,42%	R-16	2.125,61	1,62%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.506,49	1,69%	CAL-8	2.659,20	1,61%
CSL-8	2.191,38	1,69%	CSL-8	2.365,99	1,59%
CSL-16	2.900,32	1,63%	CSL-16	3.138,69	1,54%

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

RP1Q	2.425,49	1,32%
GI	1.240,94	1,99%



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

2.1 – Benfeitorias (Auditório com área construída de 212,63 m² e Prédio Galvão com área construída de 500,18 m²).

Para o cálculo do valor das construções existentes, será utilizada a seguinte fórmula:

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

onde:

- VB = Valor das benfeitorias = ?
- S = Área Construída Total = 712,81 m²
- P/m² = Preço por metro quadrado de área construída:
- Padrão Normal/CAL-8 = R\$ 2.506,49
- Kia = Fator idade aparente (estado de conservação %) = 0,341 (40 anos / reparos importantes de conservação).
- Kad = Fator de administração = 1,05.

Então,

$$VB = 712,81 \times 2.506,49 \times 0,341 \times 1,05$$

$$VB = R\$ 639.710,44$$

(Seiscentos e trinta e nove mil, setecentos e dez reais e quarenta e quatro centavos).



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA

GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

2.2 – Benfeitorias (Prédio Galpão + casa com área construída de 654,16 m²).

Para o cálculo do valor da construção existente, será utilizada a seguinte fórmula:

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

onde:

- VB = Valor das benfeitorias = ?
- S = Área Construída Total = 654,16 m²
- P/m² = Preço por metro quadrado de área construída:
- Padrão único/GI = R\$ 1.240,94
- Kia = Fator idade aparente (estado de conservação %) = 0,403 (24 anos / reparos importantes de conservação).
- Kad = Fator de administração = 1,05.

Então,

$$VB = 654,16 \times 1.240,94 \times 0,403 \times 1,05$$

$$VB = \text{R\$ } 343.501,88$$

(Trezentos e quarenta e três mil, quinhentos e um reais e oitenta e oito centavos).



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA
GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

2.3 – Benfeitorias (Prédio antigo alojamento com área construída de 407,47 m²).

Para o cálculo do valor das construções existentes, será utilizada a seguinte fórmula:

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

onde:

- VB = Valor das benfeitorias = ?
- S = Área Construída Total = 407,47 m²
- P/m² = Preço por metro quadrado de área construída:
- Padrão Normal/CAL-8 = R\$ 2.506,49
- Kia = Fator idade aparente (estado de conservação %) = 0,000 (70 anos / sem valor).
- Kad = Fator de administração = 1,05.

Então,

$$VB = 407,47 \times 2.506,49 \times 0,000 \times 1,05$$

$$VB = R\$ 0,00$$

(Sem valor).

Jaguaribara, 19 de Maio de 2026

À
Prefeitura Municipal de Jaguaribara
A/C: Prefeito(a) Municipal

Assunto: Intenção de Implantação de Projeto Biotec's em Jaguaribara

Senhor(a) Prefeito(a),

A Biotec's, por meio de seu representante legal, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, manifestar sua intenção de instalar no Município de Jaguaribara o projeto de implantação da indústria farmacêutica de processamento de pele de tilápia para uso médico no tratamento de queimaduras.

Informamos que já foi formalizado o pleito junto ao Governo do Estado do Ceará, por intermédio da Secretaria do Desenvolvimento Econômico (SDE) e da Agência de Desenvolvimento do Estado do Ceará (ADECE), estando o referido projeto registrado sob o MAPP proposta de número 154, aguardando aprovação para dar início à sua execução.

A implantação desta unidade industrial representa um marco estratégico para Jaguaribara e para o Estado do Ceará, consolidando uma solução inovadora e de alto impacto social: a produção de pele de tilápia destinada ao tratamento de queimaduras, tecnologia reconhecida por acelerar a cicatrização, reduzir a dor dos pacientes e ampliar o acesso a tratamentos humanizados, beneficiando milhares de brasileiros atendidos pelo sistema público de saúde.

Além dos benefícios médicos, o empreendimento trará impactos positivos para o desenvolvimento socioeconômico do Município de Jaguaribara, com a geração de empregos qualificados, aumento da renda local, fortalecimento da cadeia produtiva da piscicultura e difusão tecnológica, posicionando Jaguaribara como referência nacional em biotecnologia aplicada à saúde.

Diante do exposto, reafirmamos nosso compromisso com o desenvolvimento regional, a inovação e o bem-estar social, colocando-nos à disposição desta Prefeitura para dar prosseguimento às tratativas necessárias para a efetiva implantação do projeto.

Certos de contar com a atenção e parceria de Vossa Senhoria, renovamos nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Luciano Foianesi
Diretor
Consórcio Biotec's

Documento assinado digitalmente
gov.br LUCIANO FOIANESI
Data: 19/05/2026 18:51:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>