



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO
(1º Batalhão Rodoviário/1955)
BATALHÃO SERIDÓ

Classificação: 051.3

PROCESSO NUP
64039.015115/2025-19

Cód verificador: ace8ec06-4866-448b

ASSUNTO: Inexigibilidade. (Locação de imóvel)

INTERESSADO: 4ª Seção

Órgão de Origem: 1º Batalhão de Engenharia e Construção

Data da Criação: 02/12/2025

Localização Atual do Processo: Seção de Aquisições
Licitações e Contratos

Data da Autação: 02/12/2025

Estado: Autuado

PEÇAS PROCESSUAIS

- 1- Termo de Abertura Nº 35-S/4/1º BEC (a)
- 2- BI Nr 174, de 23-09-2025.pdf
- 3- DFD_160339-000202-2025_ assinado.pdf (b)
- 4- Encaminhamento Nº 15-S/4/1º BEC
- 5- TR_160339-000146-2025__282_29_ assinado.pdf (b)
- 6- ETP_aluguel._ assinado.pdf (b)
- 7- TR_160339-000146-2025__282_29_ assinado.pdf
- 8- ETP_aluguel._ assinado.pdf
- 9- modelo-de-termo-de-contrato-locacao-de-imovel-lei-no-14-133-ago-25 (1)_compressed.pdf
- 10- DFD_160339-000202-2025_ assinado.pdf
- 11- lista-de-verificacao-contratacoes-diretas-lei-no-14-133-set-24.pdf
- 12- OFÍCIO Nº15_.pdf
- 13- OFÍCIO Nº15.pdf
- 14- OFICIO_015__ assinado.pdf
- 15- Diex Simplificado Nº 4963-SALC/Fisc Adm/1º BEC
- 16- NOTA n. 3122025CJSER-ESTSCGPCGUAGU.pdf
- 17- Diex Simplificado Nº 5038-SALC/Fisc Adm/1º BEC
- 18- 2025NC411709.jpeg
- 19- Diex Simplificado Nº 5044-Sec Tec/1º BEC
- 20- DIEx Nº 42-Sec Tec/1º BEC
- 21- Documentos_Terreno.zip (b)
- 22- RVR 2-2025.pdf (b)
- 23- An_lise_RVR_pela_Conjur_-_Terreno_do_Dst.pdf
- 24- DIEx 6736.pdf
- 25- DIEx Nº 346-Sec Tec/1º BEC
- 26- LICENÇA AMBIENTAL - PATO_2025-252466TECAE-0095.pdf
- 27- 3 - Termo de Saneamento_INEX_Aluguel_Trecho_.pdf - Nextcloud.pdf - Nextcloud (1).pdf
- 28- ART_RASCUNHO.pdf
- 29- OFÍCIO nº 16_ assinado.pdf
- 30- ART_OP_JUCURUTU_ assinado.pdf
- 31- AS BUILT_DST_VALE DO ASSÚ_Planta Baixa-Modelo_compressed.pdf
- 32- 17745330-ITR-2025-ORIGI-Declaracao10178396974417069831_compressed.pdf
- 33- 17745330-ITR-2025-ORIGI-Recibo8003663685212166059_compressed.pdf
- 34- RVR_2-2025 (1).pdf
- 35- Laudo_Canteiro_Op_JUCURUTU_Assinado_260203_162559 (1).pdf

Legenda

- (a) Documento de Origem
- (b) Arquivos que não serão impressos por não se tratarem de arquivos de texto ou imagem
- (c) Documento desentranhado
- (d) Documento desmembrado



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO
(1º Batalhão Rodoviário/1955)
BATALHÃO SERIDÓ

Termo de Abertura Nº 35-S/4/1º BEC

Caicó, RN, 1º de dezembro de 2025.

Assunto: Abertura de processo de inexigibilidade. (Locação de imóvel)

Anexos:

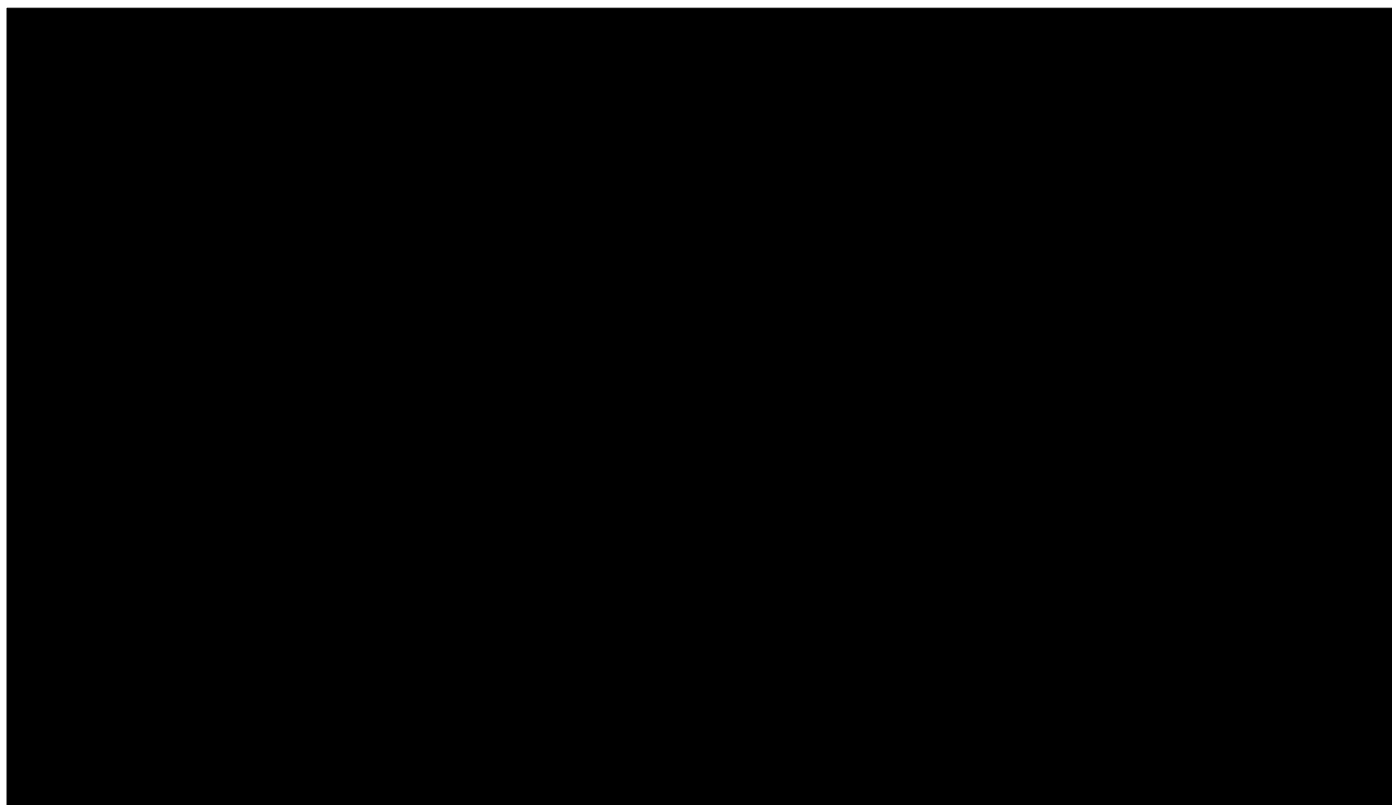
[1\) BI Nr 174, de 23-09-2025.pdf](#)

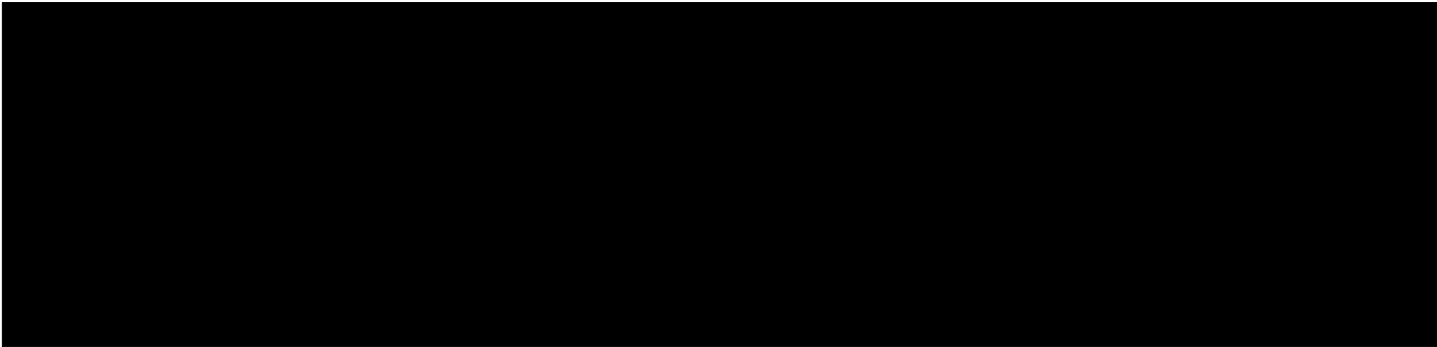
[2\) DFD_160339-000202-2025_assinado.pdf](#)

Solicito a abertura do processo de inexigibilidade, para locação de imóvel, com o objetivo de atender a obra do PATO em Jucurutu/RN. Segue em anexo o BI de publicação da equipe de apoio, DFD e link para acesso aos documentos via google drive.

link: [Clique Aqui!](#)

Assinaturas





Designo a seguinte equipe para compor o planejamento do processo de Inexigibilidade, cujo objetivo é o aluguel das instalações destinado a suprir as necessidades da Obra do PATO da BR-226/RN.

[REDACTED]

Em consequência, o militar relacionado deverá disponibilizar o CPF para vinculação na Equipe de Apoio/Pregoeiro, o Chefe da SALC e os demais interessados tomem conhecimento e providências, de acordo com a legislação em vigor.

(Nota nº 84368, de 23 de setembro de 2025, da(o) S/4)

[REDACTED]



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO
(1º Batalhão Rodoviário/1955)
BATALHÃO SERIDÓ

Encaminhamento Nº 15-S/4/1º BEC

Caicó, RN, 11 de dezembro de 2025.

Assunto: Remessa de documentação da equipe de planejamento da contratação - Locação de Imóvel

Anexos:

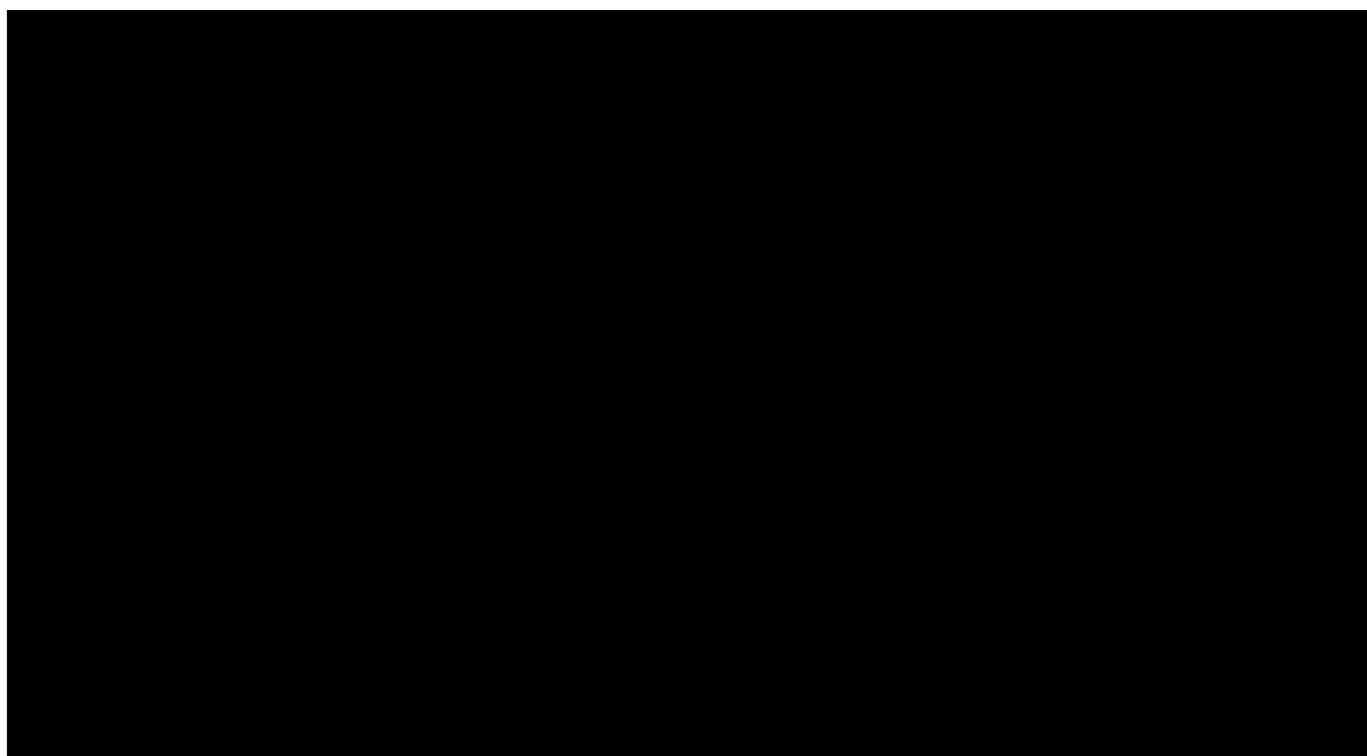
[1\) TR_160339-000146-2025_282_29assinado.pdf](#)

[2\) ETP_aluguel._assinado.pdf](#)

1. Conforme determinação contida no Boletim Interno Nr 174, de 23/09/2025, do(a) 1ºBEC, encaminho a documentação anexa referente ao planejamento da Inexigibilidade da Locação do Imóvel do destacamento do PATO da BR226/RN.

2. Declaramos para os devidos fins que a presente documentação se encontra em consonância com a legislação vigente.

Assinaturas





1 BATALHAO DE ENGENHARIA DE CONSTRUCAO

Termo de Referência 146/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
146/2025	160339-1 BATALHAO DE ENGENHARIA DE CONSTRUCAO		11/12/2025 08:37 (v 0.6)
Status			
CONCLUIDO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		64039.015115/2025-19

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Jucurutu/RN, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação do destacamento do PATO da BR226/RN do 1º Batalhão de Engenharia de Construção, mediante processo de inexigibilidade atendendo aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. O presente contrato justifica-se pela inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, devido à inviabilidade de competição, uma vez que o imóvel objeto desta locação apresenta singularidade que o torna único e adequado para atender à necessidade pública específica.

2.2. A necessidade da contratação decorre da obrigação do 1º Batalhão de Engenharia de Construção (1º BEC) de executar o Plano de Trabalho "PATO da BR-226/RN", celebrado com o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT) por meio do Termo de Execução Descentralizada (TED) 11.094.25.25.05.25-01, que demanda uma base logística operacional fixa e estrategicamente posicionada.

2.3. O objeto deste contrato é a locação, pelo prazo estabelecido na Cláusula Segunda, do imóvel rural denominado "Sítio Pedra do Navio", inscrito no CIB 1774533-0, localizado no Sítio 5 Km Margem Esquerda Rio Piranhas, Município de Jucurutu/RN, à Rodovia BR-226, Km 58, com área de 54.330,10 m² (cinquenta e quatro mil, trezentos e trinta metros quadrados e dez decímetros quadrados), para instalação, manutenção e operação do canteiro de obras destinado ao apoio das atividades de conservação rodoviária no trecho da BR-226/RN.

2.4. O imóvel é considerado singular e indispensável pois, desde o ano de 2020, já se encontra ocupado e estruturado como canteiro de obras do 1º BEC, contendo instalações permanentes e específicas (alojamentos, refeitório, oficinas, depósitos e área administrativa) construídas com recursos públicos, cuja relocação para outro local seria técnica e economicamente inviável, onerosa e causaria significativa paralisação operacional, comprometendo o cumprimento dos prazos do contrato principal com o DNIT. A sua localização na própria rodovia objeto dos serviços garante logística otimizada e agilidade operacional.

2.5. Assim, o objetivo da contratação é regularizar e garantir a continuidade do uso do referido imóvel, assegurando as condições necessárias para o pleno e eficiente cumprimento do objeto do TED celebrado com o DNIT, em atendimento ao interesse público de conservação da infraestrutura rodoviária federal.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O objeto da locação é o imóvel rural integral, com todas as suas benfeitorias, acessos, águas e servidões, conforme descrito a seguir:

3.1.1. Características Físicas e Localização:

- **Denominação:** Sítio Pedra do Navio.
- **Localização:** Sítio 5 Km Margem Esquerda Rio Piranhas, Município de Jucurutu, Estado do Rio Grande do Norte.
- **Endereço de Referência:** Rodovia BR-226, Km 58.
- **Área Total do Imóvel:** 77,1 ha (setenta e sete hectares e um decímetro), conforme Declaração do ITR 2025.
- **Área Destinada à Locação (Canteiro de Obras):** 54.330,10 m² (cinquenta e quatro mil, trezentos e trinta metros quadrados e dez decímetros quadrados), delimitada conforme planta "As Built" anexada ao Relatório de Valor de Referência (RVR nº 2/2025 - 1º BEC).
- **Registro:** Inscrito no Cadastro de Imóvel Rural (CIB) sob o nº 1774533-0.

3.1.2. Benfeitorias e Infraestrutura Existente:

O imóvel locado contém, em sua área destinada ao canteiro, as seguintes instalações permanentes e específicas, construídas e mantidas pelo LOCATÁRIO em contratação anterior:

- **Alojamentos** para o pessoal técnico e operacional.
- **Refeitório/Cozinha.**
- **Sanitários e vestiários.**
- **Depósitos e almoxarifados** para materiais e ferramentas.
- **Oficinas** para manutenção de equipamentos leves.
- **Área administrativa** com salas e escritório.
- **Instalações de apoio** diversas (lavanderia, etc.).

3.2. Quantitativos e Valores:

- **Quantidade:** 1 (um) imóvel.
- **Valor da Locação Mensal:** R\$ 6.000,00 (seis mil reais).
- **Prazo de Vigência:** 36 (trinta e seis) meses, conforme Cláusula Segunda.
- **Valor Total Estimado (sem reajustes):** R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais), correspondente ao produto da mensalidade pelo número de meses do prazo inicial.

3.3. Finalidade do Uso:

O imóvel será utilizado exclusivamente para as finalidades de:

- a) Instalação, manutenção e operação do canteiro de obras do 1º BEC;
- b) Apoio logístico, administrativo e de vivência às equipes envolvidas na execução do Plano de Trabalho "PATO da BR-226/RN" (TEP nº 11.094.25.25.05.25.01);
- c) Estocagem de materiais e manutenção de equipamentos relacionados à obra supracitada;
- d) Desenvolvimento de programas ambientais e de segurança do trabalho inerentes à atividade rodoviária.

3.4. É vedado ao LOCATÁRIO destinar o imóvel a qualquer uso diverso do estabelecido neste contrato, bem como sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo, total ou parcialmente, a terceiros, sem a prévia e expressa autorização escrita do LOCADOR e da ADMINISTRAÇÃO.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. Valor da Contraprestação Mensal

O valor da locação será de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais, livre e desembaraçado de quaisquer tributos, encargos ou despesas de conservação que não sejam de responsabilidade do LOCATÁRIO, nos termos deste instrumento.

4.2. Composição do Valor

O valor mensal ora pactuado foi estimado com base no Relatório de Valor de Referência - RVR nº 2/2025 - 1º BEC, que apurou um *yield* mensal de referência de R\$ 5.962,41, e considerou a localização estratégica, singularidade e infraestrutura específica do imóvel, sendo considerado justo e compatível com o mercado para a finalidade contratada.

4.3. Valor Total Estimado do Contrato

Considerando o prazo inicial de vigência estabelecido na Cláusula Segunda, o valor total estimado para a execução deste contrato, sem a incidência de reajustes, é de R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais), correspondente ao seguinte cálculo:

- 36 (trinta e seis) meses x R\$ 6.000,00 (mensalidade) = R\$ 216.000,00.

4.4. Dotação Orçamentária

As despesas decorrentes da execução deste contrato serão suportadas com recursos orçamentários consignados ao 1º Batalhão de Engenharia de Construção (1º BEC), especificamente vinculados à execução do Termo de Execução Descentralizada ~~(TED) 11.094.25.25.05.25.01~~ – PATO da BR-226 /RN, celebrado com o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), estando devidamente previstas no respectivo Plano de Trabalho e Plano de Contratações Anual (PCA) da unidade.

4.5. Natureza da Despesa

A despesa será classificada sob a Natureza de Despesa 44.90.51 – Pagamento de despesas decorrentes da aquisição de material permanente, de consumo e de aplicação, prestação de serviços de terceiros; de pessoal, encargos sociais, passagens e diárias, incluindo também os serviços estatutários e contratação de mão-de-obra temporária. Nestas despesas estão incluídas alimentação, contas de empresas concessionárias de serviços públicos, aluguéis, aquelas necessárias à assistência social e à conservação e manutenção dos bens patrimoniais móveis e imóveis empregados na construção do objeto deste convênio.

4.6. Reajuste Contratual

O valor da contraprestação mensal será reajustado anualmente, na data de aniversário do contrato, mediante aditamento específico, com base em índice oficial definido na Cláusula específica sobre Reajuste, garantindo assim a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Portanto, o valor total final do contrato será necessariamente superior à estimativa inicial de R\$ 216.000,00.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o 1º BEC, a Administração poderá optar pela inexistência de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A seleção do imóvel objeto deste contrato não decorreu de procedimento competitivo, mas da aplicação do critério da singularidade e indispensabilidade técnica e econômica, em razão da configuração de inexistência de licitação prevista no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- 7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
- 7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
- 7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI; e

7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

8. PRAZOS

8.1. O 1º BEC poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 36 meses.

8.2. O **1 BEC** pretende entrar no imóvel de forma imediata, após a celebração do contrato.

8.3. Não incidem critérios de sustentabilidade na presente contratação.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Estudo Técnico Preliminar.

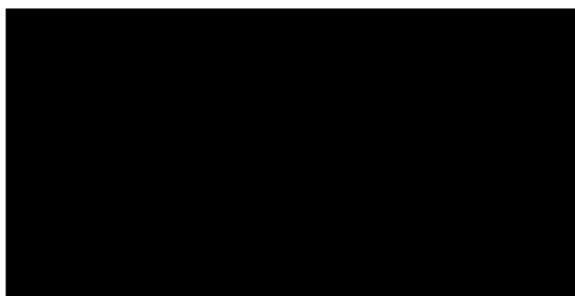
9.2. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

Caicó, 02 de dezembro de 2025.

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



1 BATALHAO DE ENGENHARIA DE CONSTRUCAO

Estudo Técnico Preliminar 92/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 64039.015115/2025-19

2. Descrição da necessidade

O 1º Batalhão de Engenharia de Construção (1º BEC), necessita da locação de imóvel rural para instalação e manutenção de canteiro de obras destinado ao apoio logístico-operacional das atividades de conservação, manutenção e recuperação da Rodovia BR-226/RN, conforme previsto no Plano de Trabalho aprovado pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), no âmbito do Termo de Execução Descentralizada (TED) 11.094.25.25.05.25.01.

A obra em questão, denominada "PATO da BR-226/RN", possui extensão de 71,60 km e período de execução de 24 meses, prorrogável por mais 12 meses, demandando uma base operacional fixa, estrategicamente posicionada, que garanta condições adequadas de alojamento, apoio administrativo, estocagem de materiais, manutenção de equipamentos e execução de programas ambientais inerentes à atividade rodoviária.

O imóvel situado à Rodovia BR-226, KM 58, no Município de Jucurutu/RN, atende plenamente e de forma singular a essa necessidade, uma vez que já se encontra totalmente estruturado como canteiro de obras desde 2020, quando foi implantado para a execução do anterior contrato de conservação rodoviária (CREMA da BR-226/RN). O local conta com instalações consolidadas e específicas para a finalidade, tais como alojamentos, refeitório, sanitários, depósitos, oficinas e área administrativa, resultantes de significativo investimento público realizado pelo 1º BEC durante o período de ocupação anterior.

A continuidade da ocupação desse mesmo imóvel assegura a imediata operacionalização da nova obra, evitando dispendiosos e demorados processos de desmobilização, transporte e remobilização da infraestrutura para outro local. Além disso, preserva-se o patrimônio público já instalado, otimizando-se recursos e garantindo agilidade no início das atividades, condição essencial para o cumprimento dos prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro do TED.

Portanto, a locação do referido imóvel constitui-se em necessidade técnica, operacional e econômica imperiosa, sendo a única alternativa viável que atende, de forma vantajosa e singular, aos interesses da Administração Pública na execução do objeto contratual.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Quarta Seção	

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para a presente contratação direta, fundamentada na inexigibilidade de licitação conforme art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, serão exigidos do contratado os seguintes requisitos habilitatórios convencionais, aplicáveis a qualquer modalidade de contratação pública federal, na forma estabelecida no art. 23 e seguintes da referida lei e demais normativos pertinentes:

1. Habilitação Jurídica:

- Comprovação de regularidade de constituição, registro e funcionamento, conforme a legislação pertinente à sua natureza jurídica.
- Apresentação do contrato social, estatuto ou ato constitutivo devidamente registrado, com as respectivas alterações, se for o caso.
- No caso de pessoa física, apresentação de documento de identidade civil e CPF.

2. Regularidade Fiscal e Tributária:

2.

- Comprovação de quitação com a Fazenda Pública Federal, Estadual e Municipal, por meio de certidões negativas de débitos ou equivalentes, conforme o caso e de acordo com a legislação específica.
- Apresentação de certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

3. Regularidade Trabalhista:

- Comprovação de quitação com a Fazenda Pública no que se refere a débitos oriundos da execução de acordos ou termos de ajuste de conduta firmados com o Ministério do Trabalho.
- Apresentação de certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT), na forma da legislação, assegurando a regularidade perante a Justiça do Trabalho.

4. Regularidade com a Seguridade Social:

- Comprovação de regularidade perante a Previdência Social, por meio de certidão positiva com efeitos de negativa (CPEN) ou documento equivalente, válido na data de sua apresentação.

5. Cadastro no Sistema de Cadastros Unificados do Governo Federal (SICAF):

- Apresentação de extrato de cadastro ativo no SICAF, válido para a data de apresentação da proposta ou da celebração do contrato, conforme determinado pela Administração, em conformidade com o disposto no Decreto nº 11.079/2022.

6. Falta de Sanção por Atos de Improbidade Administrativa ou Ilícitos Eleitorais:

- Declaração de que não possui representante legal ou dirigente que tenha sido condenado por ato de improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429/1992, ou por prática de ilícitos eleitorais, sem que tenha decorrido o prazo de 5 (cinco) anos, conforme art. 34, II, da Lei nº 14.133/2021.

Observação: Em decorrência da natureza da contratação (locação direta por inexigibilidade) e do objeto específico (imóvel rural de propriedade determinada), **não serão exigidos requisitos de qualificação econômico-financeira ou técnica**, cuja aferição é dispensável face à singularidade do bem e à inviabilidade de competição, que fundamentam o procedimento de inexigibilidade. A análise se restringirá, portanto, ao cumprimento dos requisitos habilitatórios gerais supracitados.

5. Levantamento de Mercado

Conforme preceitua o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação é cabível quando houver "inviabilidade de competição", caracterizada pela singularidade do objeto ou fornecedor que torne impossível ou desarrazoada a comparação com outras ofertas.

No caso em análise, a contratação refere-se à **locação do imóvel rural específico situado à Rodovia BR-226, KM 58, no Município de Jucurutu/RN**, de propriedade do Sr. Pedro Epaminondas Lopes Neto, destinado à manutenção do canteiro de obras do 1º Batalhão de Engenharia de Construção (1º BEC).

A inviabilidade de competição e, conseqüentemente, a impossibilidade de um levantamento de mercado convencional, decorre dos seguintes fatos objetivos e circunstâncias únicas:

1. **Singularidade do Bem e Ocupação Prévia:** O imóvel em questão **já se encontra implantado e funcionando como canteiro de obras** do 1º BEC, tendo sido ocupado ininterruptamente entre 2020 e 2025 para a execução da obra anterior (CREMA da BR-226/RN). Trata-se, portanto, não da busca por um espaço genérico, mas da **continuidade da locação de um bem singular e já perfeitamente adaptado à finalidade pública específica**.
2. **Investimento Público Consolidado no Local:** Durante a ocupação anterior, o 1º BEC realizou **investimento público significativo (aproximadamente R\$ 1.000.000,00) na construção de infraestrutura fixa e específica**, incluindo alojamentos, refeitório, sanitários, depósitos, oficinas e instalações administrativas, totalmente adequadas às necessidades da obra rodoviária. Este patrimônio público encontra-se fisicamente incorporado ao imóvel. Qualquer alternativa em outro local demandaria a duplicação deste investimento (novas construções) ou a desmobilização e transporte das estruturas existentes, com custos proibitivos e impacto negativo nos prazos da obra.
3. **Localização Estratégica Inigualável:** O imóvel está situado **diretamente na Rodovia BR-226, no KM 58**, posição geográfica que oferece acesso imediato ao trecho objeto do contrato (km 218,80 ao km 290,40) e otimiza a logística de deslocamento de pessoal, equipamentos e materiais. Nenhum outro imóvel disponível no mercado pode oferecer a mesma combinação de localização estratégica na rodovia-alvo e infraestrutura pronta para uso.
4. **Inviabilidade Prática de Alternativas:** A busca por outro imóvel implicaria:

- **Altos Custos de Transição:** Desmontagem, transporte e remontagem da infraestrutura existente ou construção de novas instalações em outro local.
- **Paralisação Operacional:** Período de desmobilização e instalação que paralisaria as atividades da obra, inviabilizando o cumprimento do rigoroso cronograma de 24 meses estabelecido no Plano de Trabalho.
- **Incerteza Técnica:** A adequação de qualquer novo local às necessidades específicas da obra (área, topografia, acesso, possibilidade de instalações) seria incerta e demandaria novos estudos, contrariando a necessidade de agilidade e segurança na execução do objeto contratual.

Diante do exposto, conclui-se que **não há oferta similar ou comparável no mercado** que atenda, ao mesmo tempo, aos requisitos de:

- Infraestrutura completa e específica para canteiro de obras rodoviário;
- Localização estratégica na rodovia BR-226;
- Possibilidade de uso imediato, sem custos de mobilização ou novas obras;
- Preservação do patrimônio público já investido.

Portanto, a tentativa de realizar um levantamento de mercado para comparar alternativas é **inviável e desarrazoada**. A única solução economicamente vantajosa, técnica e operacionalmente adequada, e que atende ao interesse público de otimização de recursos e cumprimento de prazos, é a **locação direta do imóvel já ocupado e estruturado**. Esta singularidade configura plenamente a hipótese de inexigibilidade por inviabilidade de competição.

6. Descrição da solução como um todo

OBJETO

- Locação de imóvel para atender ao destacamento do PATO em Jucurutu/RN;

LOCALIZAÇÃO

- Rodovia BR-226, KM 58, no Município de Jucurutu/RN.

VALOR DA LOCAÇÃO

- R\$ 6.000,00 mensais;

PERÍODO DE LOCAÇÃO

- 36 meses, contados a partir de JAN/2026

ÍNDICE DE REAJUSTE

- Anual pelo índice IGPM/IPCA, na falta deles, outro índice compatível e legalmente permitido.

RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

- O 1º BEC se responsabiliza pelo pagamento da energia elétrica, água, internet, IPTU e demais encargos incidentes sobre o uso do imóvel.

SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇO

A contratação de insumos asfálticos, no contexto das atividades de manutenção e pavimentação viária, apresenta características que tornam o **Sistema de Registro de Preços (SRP)** especialmente adequado:

a) Necessidade frequente e contínua — A Administração demandará insumos asfálticos de forma recorrente durante toda a vigência da ata, conforme o planejamento e execução das obras e serviços de manutenção rodoviária, o que configura demanda periódica e previsível.

b) Incerteza quanto à quantidade exata — Ainda que sejam realizadas estimativas de consumo com base em cronogramas e metas de obras, é comum que o quantitativo real varie em função das condições climáticas, orçamentárias ou operacionais, o que impossibilita fixar com precisão total os volumes a serem adquiridos desde o início.

c) Possibilidade de entregas parceladas — O fornecimento desses insumos ocorre de forma fracionada, conforme as necessidades das frentes de serviço e cronogramas das obras. O SRP permite o atendimento sob demanda, garantindo fornecimento contínuo e adequado ao ritmo das atividades.

d) Economia administrativa e logística — Com o registro prévio de preços e fornecedores qualificados, evita-se a necessidade de novas licitações para cada fornecimento, reduzindo custos administrativos, tempo de tramitação e otimizando a gestão logística e orçamentária da Administração.

Vantagens para a Administração Pública

Flexibilidade e agilidade operacional — Após a adjudicação e assinatura da ata, a Administração poderá emitir ordens de fornecimento conforme a necessidade real de execução das obras, sem necessidade de novo procedimento licitatório a cada demanda.

Economia de escala e competitividade contínua — A licitação para registro de preços assegura ampla competitividade, permitindo que os fornecedores disputem melhores condições no momento do certame e mantenham preços vantajosos durante a vigência da ata.

Segurança jurídica e previsibilidade — Os preços e condições ficam formalmente registrados, com possibilidade de revisão nos termos previstos no Decreto nº 11.462/2023 e na Lei nº 14.133/2021, garantindo estabilidade contratual e transparência nas relações.

Padronização e controle técnico — O SRP permite padronizar especificações e critérios de fornecimento dos insumos asfálticos, assegurando qualidade, rastreabilidade e uniformidade técnica entre os órgãos participantes, além de facilitar o controle e a fiscalização.

Diante do arcabouço normativo vigente — **Lei nº 14.133/2021** e **Decreto nº 11.462/2023** — e considerando as características operacionais da contratação de **insumos asfálticos** (demanda contínua, entrega parcelada, variação de quantitativos e necessidade de flexibilidade), conclui-se que o **Sistema de Registro de Preços** é o instrumento mais adequado para assegurar:

- eficiência e economicidade;
- agilidade na execução das entregas;
- previsibilidade e segurança jurídica;
- redução de custos administrativos e logísticos;
- ampla competitividade e obtenção de melhores preços.

Por tais razões, recomenda-se que a **licitação para aquisição de insumos asfálticos** seja realizada sob o regime de **ata de registro de preços**, com o devido registro formal de fornecedores e preços, permitindo a emissão de ordens de fornecimento conforme as demandas efetivas da Administração ao longo do período de vigência.

VIGÊNCIA DA ATA DE REGISTRO DE PREÇO

Nos termos do art. 84 da Lei nº 14.133/2021, a ata de registro de preços possui vigência de 1 (um) ano, admitida prorrogação por igual período. No mesmo sentido, o art. 22 do Decreto nº 11.462/2023 estabelece que o prazo de vigência da ata será de 1 (um) ano, contado do primeiro dia útil subsequente à data de sua divulgação no PNCP, podendo ser prorrogado por igual período, desde que comprovada a vantajosidade dos preços registrados.

Diante desses dispositivos, esta equipe de planejamento considera vantajosa para a Administração Pública a prorrogação da futura ata de registro de preços, tendo em vista que o Plano de Trabalho, anexo a este processo, prevê a execução das atividades em 24 (vinte e quatro) meses.

Assim, a ata será prorrogada de ofício por mais 1 (um) ano, totalizando 2 (dois) anos de vigência, observando-se, entretanto, que a comprovação da vantajosidade dos preços deverá ser realizada por ocasião da renovação da vigência.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Abaixo é apresentada a estimativa de despesa para a locação do imóvel, considerando o período necessário para a execução das obras do PATO da BR-226/RN e eventuais atividades complementares.

Item de Despesa	Unidade	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)	Período / Observação
Locação de Imóvel	Mês	36	6.000,00	216.000,00	Período estimado de 36 meses (3 anos).
Reajuste Contratual Anual	-	-	-	A estimar	Sujeito a aditamento anual com base em índice oficial (ex: IPCA/IGPM).
Custos com Contraprestações	Mês	36	-	A estimar	Encargos como energia, água, IPTU, conforme cláusulas contratuais.
TOTAL ESTIMADO (Valor Inicial)	-	-	-	R\$ 216.000,00	Valor correspondente à mensalidade fixa pelo período base.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 216.000,00

A estimativa de valor total de **R\$ 216.000,00** reflete o custo base da locação, calculado sobre a mensalidade de **R\$ 6.000,00** – valor este alinhado ao *yield* mensal de referência de **R\$ 5.962,41** apurado no Relatório de Valor de Referência (RVR nº 2/2025 - 1º BEC), arredondado para facilitar a gestão contábil – multiplicado pelo período estimado de **36 meses**.

Reconhece-se que a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato ao longo de um prazo desta magnitude é essencial. Portanto, **está prevista, desde a minuta do instrumento contratual, a realização de aditamentos anuais** para revisão do valor da contraprestação. Tais aditamentos terão por base índices oficiais de ampla divulgação e reconhecida idoneidade, como o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)** ou o **Índice Geral de Preços - Mercado (IGPM)**, conforme for pactuado nas cláusulas contratuais.

Desta forma, o valor total final do contrato será necessariamente superior à estimativa inicial, uma vez que incorporará os reajustes legais e contratuais anuais. A previsão destes aditamentos assegura a legalidade, a economicidade e a sustentabilidade da parceria ao longo de todo o seu prazo de vigência.

Item de Despesa	Unidade	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)	Período / Observação
Locação de Imóvel	Mês	36	6.000,00	216.000,00	Período estimado de 36 meses (3 anos).
Reajuste Contratual Anual	-	-	-	A estimar	Sujeito a aditamento anual com base em índice oficial (ex: IPCA/IGPM).
Custos com Contraprestações	Mês	36	-	A estimar	Encargos como energia, água, IPTU, conforme cláusulas contratuais.
TOTAL ESTIMADO (Valor Inicial)	-	-	-	R\$ 216.000,00	Valor correspondente à mensalidade fixa pelo período base.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se aplica.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação direta por inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel em questão encontra-se em perfeita consonância com as diretrizes e previsões estabelecidas no **Plano de Contratações Anual (PCA) do 1º Batalhão de Engenharia de Construção (1º BEC) para o exercício de 2025**.

A necessidade desta locação decorre diretamente da execução do objeto do ~~Termo de Execução Descentralizada (TED) 11.004.25.25.05.25.01~~, cuja dotação orçamentária e cronograma físico-financeiro estão devidamente previstos e detalhados no referido Plano de Trabalho, instrumento que fundamenta e orienta as ações de contratação da Unidade. A manutenção do canteiro de obras é elemento logístico essencial e indissociável para o cumprimento das metas do TED, justificando sua previsão como demanda contratual inevitável.

A modalidade de **inexigibilidade** foi adotada em estrito cumprimento ao art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, após constatação técnica e jurídica da **singularidade do bem e da inviabilidade de competição**, conforme demonstrado nos tópicos anteriores. Este procedimento assegura a **otimização de recursos públicos**, pois evita a duplicação de investimentos e garante a agilidade necessária ao início das atividades, fatores cruciais para o sucesso da obra de interesse nacional.

Portanto, a presente contratação não apenas está **formalmente alinhada** ao PCA, como também **materializa sua execução de forma economicamente vantajosa e tecnicamente adequada**, em atendimento ao interesse público primário de conservação da malha rodoviária federal.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A celebração do contrato de locação do imóvel rural situado à BR-226, KM 58, em Jucurutu/RN, por inexigibilidade de licitação, proporcionará uma série de benefícios concretos e alinhados ao interesse público, tanto de ordem econômico-financeira quanto operacional e estratégica. Destacam-se:

1. Preservação de Investimento Público e Otimização de Recursos:

- **Evita Duplicação de Despesas:** A contratação assegura a continuidade de uso da infraestrutura específica (alojamentos, oficinas, depósitos) construída com recursos públicos no valor aproximado de R\$ 1.000.000,00 durante a ocupação anterior. Uma mudança de local demandaria a replicação integral desse investimento em um novo sítio, configurando desperdício de dinheiro público.
- **Elimina Custos de Mobilização/Desmobilização:** Dispensa os elevados custos operacionais e de frete associados ao desmonte, transporte e remontagem de todas as estruturas existentes, gerando economia direta e imediata.

2. Ganhos Operacionais e de Produtividade:

- **Agilidade no Início das Obras:** Garante a imediata operacionalização do canteiro de obras a partir da assinatura do novo contrato. Elimina-se todo o período de paralisação para instalação (que poderia levar meses), permitindo que as equipes e equipamentos comecem a executar o objeto principal do TED – a conservação da BR-226 – sem delay.
- **Logística Otimizada:** A localização estratégica do imóvel, diretamente na rodovia-alvo, reduz tempos e custos de deslocamento diário de pessoal, máquinas e materiais para as frentes de serviço, aumentando a eficiência da mão-de-obra e dos equipamentos.

3. Certeza Jurídica e Segurança da Missão:

- **Estabilidade da Base de Apoio:** Formaliza a posse do espaço, conferindo segurança jurídica para a manutenção do patrimônio público ali instalado e para o planejamento de longo prazo das atividades.
- **Garantia de Cumprimento de Prazos:** A infraestrutura pronta e a localização ideal são fatores críticos para o cumprimento do rigoroso cronograma de 24 meses estabelecido no Plano de Trabalho junto ao DNIT. Qualquer atraso na implantação de um novo canteiro colocaria em risco o sucesso do contrato principal.

4. Vantagem Econômica Global:

- A solução adotada representa a alternativa de menor custo global para a Administração. Embora passível de reajuste anual, o valor da locação (R\$ 6.000,00/mês) é significativamente inferior aos custos evitados de nova construção, mobilização e perda de produtividade. Trata-se, portanto, de uma contratação que maximiza o retorno do investimento público já realizado.

5. Continuidade e Eficiência Administrativa:

- Simplifica os processos de gestão, pois mantém uma base operacional já conhecida, com suas dinâmicas e rotinas consolidadas, reduzindo a curva de aprendizado e os riscos associados à implantação de um novo estabelecimento.

Em síntese, a contratação direta deste imóvel específico transcende uma simples locação. É uma medida de gestão inteligente de recursos e riscos, que converte um ativo público já existente em ferramenta estratégica para a execução eficaz, ágil e econômica de uma obra essencial para o desenvolvimento e a segurança do Rio Grande do Norte. O benefício final é público: uma rodovia recuperada e mantida em menor tempo e com o melhor uso possível dos recursos orçamentários disponíveis.

13. Providências a serem Adotadas

Não se vislumbra necessidades de tomada de providências de adequações para a solução ser contratada.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Considerando a natureza e o objeto da presente contratação, que se trata da locação de um imóvel rural já ocupado e estruturado, destinado exclusivamente à manutenção do canteiro de obras previamente implantado, os possíveis impactos ambientais são considerados inexistentes ou insignificantes, não demandando estudos ou licenciamento ambiental específico para este ato contratual em si.

Esta conclusão fundamenta-se nas seguintes razões:

- Ausência de Nova Intervenção no Meio Ambiente:** O contrato de locação, por si só, não autoriza e não implica a realização de qualquer obra, construção, supressão de vegetação, alteração de solo ou intervenção física nova no imóvel. Seu único efeito é regularizar juridicamente a permanência da Administração em um local já ocupado.
- Continuidade do Uso Já Estabelecido:** O imóvel já funciona como canteiro de obras desde 2020, possuindo infraestrutura consolidada (alojamentos, oficinas, áreas de vivência). Portanto, não há mudança no uso e ocupação do solo, nem geração de novos vetores de impacto em relação ao cenário atual. A atividade a ser desenvolvida no local (apoio logístico à conservação rodoviária) permanece absolutamente a mesma da última licitação.
- Licenciamento Arelado à Obra Principal:** Os eventuais aspectos e impactos ambientais inerentes à atividade-fim – a execução do Plano de Trabalho "PATO da BR-226/RN" – são objeto de análise, gestão e licenciamento no âmbito do próprio contrato principal com o DNIT. Esse contrato principal (TED) é que deve observar a legislação ambiental pertinente. O presente contrato de locação é um acessório de apoio logístico a essa atividade já licenciada ou em processo de licenciamento próprio.
- Características do Imóvel:** Conforme documentação anexada (ITR 2025), a área total do imóvel é de 77,1 ha, sendo a área destinada ao canteiro de obras de aproximadamente 5,43 ha. A maior parte da propriedade mantém-se com uso rural (pastagem, produtos vegetais), não havendo, portanto, fragmentação ou pressão sobre áreas de vegetação nativa significativa decorrente da manutenção do canteiro.

Conclusão: A contratação em questão não introduz novos fatores de pressão ambiental. Ela apenas assegura a base física para a continuidade de uma atividade de apoio logístico que já ocorre no local. Desse modo, não se configuram impactos ambientais negativos diretos ou indiretos atribuíveis ao ato de locação. Quaisquer medidas de controle e mitigação ambiental necessárias estão e permanecerão vinculadas à execução do objeto do TED junto ao DNIT, responsabilidade da unidade executora (1º BEC) no cumprimento da legislação aplicável.

15. Declaração de Viabilidade

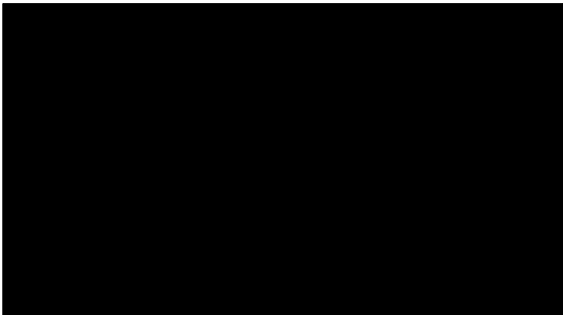
Esta equipe de planejamento declara **viável com restrições** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

15.1. Justificativa da Viabilidade com Restrições

Esta equipe de planejamento declara **viável com restrições** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
DEC - DOC
1º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA
1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO**

**PLANO DE TRABALHO
(11.094.25.25.05.25.01)**

OBRA: PATO da BR-226/RN

ÓRGÃO FINANCIADOR: DNIT

INSTRUMENTO LEGAL:

- Decreto nº 10.426 de 16 de junho de 2020 (TED)
- Portaria nº 1.448-Cmt Ex, de 10 de setembro de 2018 (EB 10-IG-01.016)
- Portaria – DEC/C Ex Nr 084, de 12 de julho de 2024

DOTAÇÃO (Rfr JAN/25) -----	R\$ 36.382.913,48
VALOR DO PTRAB (Rfr JAN/25) -----	R\$ 36.382.913,48

APROVADO EM BOLETIM INTERNO:

OM EXECUTORA: 1º Batalhão de Engenharia de Construção			Documento - 01	
ÓRGÃO FINANCIADOR: DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES			Folha __/__	
PLANO DE TRABALHO				
(11.094.25.25.05.25.01)				
1 - DADOS CADASTRAIS DA UNIDADE DESCENTRALIZADORA				
a. Unidade Descentralizadora e Responsável				
Unidade Descentralizadora			CNPJ:	
DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES (DNIT)			04.892.707/0001-00	
Nome da Autoridade Competente			C.P.F.	
Getúlio Batista da Silva Neto			XXX.892.654-XX	
Nome da Unidade Responsável pelo Acompanhamento do Execução do Objeto do Termo de Execução Descentralizada				
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO DNIT NO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE				
b. UG SIAFI				
UG QUE DESCENTRALIZARÁ O CRÉDITO E FINANCEIRO:				
Número		Nome da Unidade Gestora		
393003		DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES (DNIT)		
UG RESPONSÁVEL PELO ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO DO OBJETO DO TERMO DE EXECUÇÃO DESCENTRALIZADA:				
Número		Nome da Unidade Gestora		
393021		SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO DNIT NO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE		
2 - DADOS CADASTRAIS DA UNIDADE DESCENTRALIZADA				
a. Unidade Descentralizada e Responsável				
Unidade Descentralizada			CNPJ:	
Departamento de Engenharia e Construção			07.521.315/0001-23	
Nome da Autoridade Competente			C.P.F.:	
Arthur Petrônio de Carvalho Brito - Tenente-Coronel			XXX.345.504-XX	
Nome da Unidade Responsável pela Execução do Objeto do TED			CNPJ:	
1º Batalhão de Engenharia de Construção			07.524.768/0001-69	
b. UG SIAFI				
UG QUE RECEBERÁ O CRÉDITO				
Número		Nome da Unidade Gestora		
160087		Estado-Maior do Exército (Setorial Orçamentária do Comando do Exército)		
PARA CADASTRO NO SIAFI				
Número		Nome da Unidade Gestora		
160339		1º Batalhão de Engenharia de Construção		
UG QUE RECEBERÁ O FINANCEIRO				
Número		Nome da Unidade Gestora		
160075		Diretoria de Contabilidade do Exército (Setorial Financeira do Comando do Exército)		
UG RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO OBJETO DO TERMO DE EXECUÇÃO DESCENTRALIZADA:				
Número		Nome da Unidade Gestora		
160339		1º Batalhão de Engenharia de Construção		
3 - OBJETO:				
PATO da BR-226/RN				
4 - DESCRIÇÃO DAS AÇÕES E METAS A SEREM DESENVOLVIDAS NO ÂMBITO DO TED:			Período de Execução:	
METAS	ETAPAS	ESPECIFICAÇÕES	24 meses	
			INÍCIO	TÉRMINO
1	1	GRUPO I - CONSERVAÇÃO DA FAIXA DE DOMÍNIO E LIMPEZA DE DISPOSITIVOS DE DRENAGEM E DE OAC	AAT	AAT + 730 DIAS
	2	GRUPO II - CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DA PISTA DE ROLAMENTO E ACOSTAMENTO		
	3	GRUPO III - CONSERVAÇÃO CORRETIVA ROTINEIRA		
	4	GRUPO IV - CONSERVAÇÃO PREVENTIVA PERIÓDICA		
	5	GRUPO V - CONSERVAÇÃO DE EMERGÊNCIA		
	6	GRUPO VI - SERVIÇOS AUXILIARES - CONSERVAÇÃO CORRETIVA ROTINEIRA / CONSERVAÇÃO PREVENTIVA PERIÓDICA / CONSERVAÇÃO EMERGENCIAL		
	7	GRUPO VII - SINALIZAÇÃO DE OBRA		
	8	GRUPO VIII - AQUISIÇÃO E TRANSPORTE DE MATERIAL BETUMINOSO		
	9	GRUPO IX - DEMAIS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO - DSM		
	10	GRUPO X - SERVIÇOS COMPLEMENTARES		
	11	GRUPO XI - TERCEIRIZAÇÕES		
5 - JUSTIFICATIVA E MOTIVAÇÃO PARA CELEBRAÇÃO DO TED:				

OM EXECUTORA: 1º Batalhão de Engenharia de Construção	Documento - 01
ÓRGÃO FINANCIADOR: DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES	Folha __/__
PLANO DE TRABALHO	
(11.094.25.25.05.25.01)	
Justificativa da celebração do TED	
Conforme proposta de parceria, formalizada pela Superintendência Regional do DNIT no Estado do Rio Grande do Norte, por meio do Boletim Administrativo Ed nº 137, de 23 de julho de 2025, no qual se manifesta favoravelmente pela lavratura de um TED para execução de serviços de Manutenção (Conservação/Recuperação) e Pavimentação do km 218,80 ao km 290,40 da rodovia BR-226/, trecho: Entr. BR-101/304/406 (Viaduto da Urbana - Natal) - Div. RN/CE, subtrecho: Entr. RN-087 (Florânia/RN) - Entr. BR-110/226/RN-233 (Campo Grande/RN), segmento: km 218,80 - km 290,40, extensão: 71,60 km, de forma a promover o adequado e seguro trânsito de usuários pela rodovia, colaborando sócio-economicamente com o desenvolvimento no entorno da mesma. Possibilitar ao Exército Brasileiro o adestramento de seus quadros, mantendo em nível elevado a capacitação operacional na área de engenharia de construção, em forma permanentemente ajustada à Doutrina Militar Terrestre, para atuar de forma eficaz no apoio aos militares de combate e de logística.	

OM EXECUTORA: 1 BFv1º Batalhão de Engenharia de Construção						Documento - 02	
ÓRGÃO FINANCIADOR: DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES						Folha 01/01	
PLANO DE TRABALHO (11.094.25.25.05.25.01)							
6 - SUBDESCENTRALIZAÇÃO							
A Unidade Concedente autoriza a descentralização para outro órgão ou entidade da administração pública federal?							
(X) Sim							
() Não							
7 - FORMAS POSSÍVEIS DE EXECUÇÃO DOS CRÉDITOS ORÇAMENTÁRIOS:							
A forma de execução dos créditos orçamentários descentralizados poderá ser:							
(X) Direta, por meio da utilização capacidade organizacional da Unidade Conveniente;							
(X) Contratação de particulares, observadas as normas para contratos da administração;							
() Descentralizada, por meio da celebração de convênios, acordos, ajustes ou outros instrumentos congêneres, com entes federativos, entidades privadas sem fins lucrativos, organismos internacionais ou fundações de apoio regidas pela Lei nº 8.958, de 20 de dezembro de 1994.							
8 - CUSTOS INDIRETOS (ART. 8, §2º)							
O órgão Concedente autoriza a realização de despesas com custos operacionais necessários à consecução do objeto Itm Parc?							
(X) Sim							
() Não							
O pagamento será destinado aos seguintes custos indiretos, até o limite de 20% do valor global pactuado:							
Nr Ordem	Und	Descrição do Custo Indireto	Quant	Custo Unitário	Custo Total	Percentual (%)	
1	vb	Despesas Indiretas de Administração Central e Adestramento	1	R\$ 1.865.291,93	R\$ 1.865.291,93)	9,66%	
Total dos Custos Indiretos (limite até 20% do valor global):.....					R\$ 1.865.291,93)	9,66%	
Observações:							
1) O pagamento de despesas relativas a custos indiretos está limitado a vinte por cento do valor global pactuado, podendo ser excepcionalmente ampliado pela unidade concedente, nos casos em que custos indiretos superiores sejam imprescindíveis para a execução do objeto, mediante justificativa da unidade descentralizada e aprovação da unidade descentralizadora.							
2) Na hipótese de execução por meio da celebração de convênios, acordos, ajustes ou outros instrumentos congêneres, com entes federativos, entidades privadas sem fins lucrativos, organismos internacionais ou fundações de apoio regidas pela Lei nº 8.958, de 20 de dezembro de 1994, a proporcionalidade e as vedações referentes aos tipos e percentuais de custos indiretos observarão a legislação aplicável a cada tipo de ajuste.							
9 - PLANO DE APLICAÇÃO CONSOLIDADO - PAD							
Natureza da Despesa			CUSTO INDIRETO Sim/Não	Valor Previsto	Observações		
Código	Especificação						
ND 44.90.51	Pagamento de despesas decorrentes da aquisição de material permanente, de consumo e de aplicação, prestação de serviços de terceiros; de pessoal, encargos sociais, passagens e diárias, incluindo também os serviços estatutários e contratação de mão-de-obra temporária. Nestas despesas estão incluídas alimentação, contas de empresas concessionárias de serviços públicos, aluguéis, aquelas necessárias à assistência social e à conservação e manutenção dos bens patrimoniais móveis e imóveis empregados na construção do objeto deste convênio.		Sim	R\$ 36.382.913,48)			
Total Geral			-	R\$ 36.382.913,48)	R\$ 0,00)		
Observação: O preenchimento do PAD deverá ser até o nível de elemento de despesa.							

PLANO DE TRABALHO
(11.094.25.25.05.25.01)

10 - CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

META	ANO	MÊS	VALOR
1	2025	Novembro	R\$ 300.000,00
Valor Parcial (R\$):.....			R\$ 300.000,00)
2	2026	Março	R\$ 8.000.000,00
3		Junho	R\$ 7.300.000,00
4		Outubro	R\$ 6.700.000,00
Valor Parcial (R\$):.....			R\$ 22.000.000,00)
5	2027	Março	R\$ 6.100.000,00
6		Junho	R\$ 6.000.000,00
7		Outubro	R\$ 1.982.913,48
Valor Parcial (R\$):.....			R\$ 14.082.913,48)
Total do desembolso (R\$):.....			R\$ 36.382.913,48)

11 - CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

11.1 - Cronograma de Execução (Meta, Etapa ou Fase)

Meta/Ano	Etapa / Fase	Especificação	Indicador Físico		Duração	
			Unidade	Quantidade	Início	Término
1	1	CONSERVAÇÃO DA FAIXA DE DOMÍNIO	mês	24,00	ALR	ALR + 730 DIAS
	2	CONSERVAÇÃO DA PISTA E ACOSTAMENTO	km	71,60		
	3	CONSERVAÇÃO CORRETIVA ROTINEIRA	km	71,60		
	4	CONSERVAÇÃO PREVENTIVA PERIÓDICA	km	48,90		
	5	CONSERVAÇÃO DE EMERGÊNCIA	m³	716,00		
	6	SERVIÇOS AUXILIARES	tkm	2.533.751,15		
	7	SINALIZAÇÃO DE OBRA	h	7.222,52		
	8	MATERIAL BETUMINOSO	ton	1.670,39		
	9	DEMAIS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO	un	1,00		
	10	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	mês	24,00		
	11	SERVIÇOS TERCEIRIZADOS	un	1,00		

PLANO DE TRABALHO (11.094.25.25.05.25.01)					
Preços Referentes a: JAN 25					
CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	UND	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1	GRUPO I - CONSERVAÇÃO DA FAIXA DE DOMÍNIO E LIMPEZA DE DISPOSITIVOS DE DRENAGEM E DE OAC				
1.1	Serviço de Conservação da faixa de domínio e limpeza de dispositivos drenagem e de OAC - Desempenho	MÊS	24,000	15.944,20	R\$ 382.660,80)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 382.660,80)
SUBTOTAL DO ITEM 1					R\$ 382.660,80)
2	GRUPO II - CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DA PISTA DE ROLAMENTO E ACOSTAMENTO				
2.1	Serviços Relativos a Manutenção de Trincas e Fissuras				
2.1.1	Selagem de trincas mecanizada em pavimento flexível com emulsão - areia comercial	M	906,400	1,690	R\$ 1.531,82)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 1.531,82)
2.2	Serviços Relativos a Manutenção de Buracos e Painéis				
2.2.1	Tapa buraco com pintura de ligação - demolição com serra corta piso	M³	451,600	191,720	R\$ 86.580,75)
2.2.2	Remendo profundo com imprimação com emulsão asfáltica - demolição mecânica e corte com serra	M³	362,400	112,250	R\$ 40.679,40)
2.2.3	Brita graduada para base de remendo profundo - brita comercial	M³	289,836	139,030	R\$ 40.295,90)
2.2.4	Usinagem de pré-misturado a frio - faixa C - areia e brita comerciais	M³	419,290	445,350	R\$ 186.730,80)
2.2.5	Usinagem de concreto asfáltico - faixa C-12,5 - areia e brita comerciais	T	251,574	236,530	R\$ 59.504,80)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 413.791,65)
2.3	Serviços Relativos a Manutenção de Trilha de Roda e Escorregamento de massa				
2.3.1	Pintura de ligação	M²	7.983,40	0,160	R\$ 1.277,34)
2.3.2	Correção de defeitos com mistura betuminosa	M³	319,200	6,100	R\$ 1.947,12)
2.3.3	Usinagem de concreto asfáltico - faixa C-12,5 - areia e brita comerciais	T	153,282	236,530	R\$ 36.255,79)
2.3.4	Usinagem de pré-misturado a frio - faixa C - areia e brita comerciais	M³	255,468	445,350	R\$ 113.772,67)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 153.252,92)
2.4	Serviços Auxiliares do Grupo II - Transportes				
2.4.1	Transporte com caminhão basculante de 10 m³ - rodovia pavimentada	TKM	224.892,67	0,660	R\$ 148.429,16)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 148.429,16)
2.5	Aquisição e Transporte de Material Betuminoso - Grupo II				
2.5.1	Transporte de EAI p/ imprimação asfáltica - jan/25 - CE - BR-226/RN	T	1,884	335,520	R\$ 632,12)
2.5.2	Transporte de RR-1C p/ pintura de ligação - jan/25 - CE - BR-226/RN	T	7,657	335,520	R\$ 2.569,08)
2.5.3	Transporte de RM-1C p/ mistura betuminosa - jan/25 - CE - BR-226/RN	T	125,640	335,520	R\$ 42.154,73)
2.5.4	Transporte de RR-1C-E p/selagem de trincas - jan/25 - CE - BR-226/RN	T	0,290	335,520	R\$ 97,30)
2.5.5	Transporte de CAP 50/70 p/ mistura betuminosa - jan/25 - CE - BR-226/RN	T	22,449	342,030	R\$ 7.678,23)
2.5.6	Aquisição de EAI p/ imprimação asfáltica - jan/25 - CE	T	1,884	3.344,11	R\$ 6.300,30)
2.5.7	Aquisição de RR-1C p/ pintura de ligação - jan/25 - CE	T	7,657	3.721,60	R\$ 28.496,29)
2.5.8	Aquisição de RM-1C p/ mistura betuminosa - jan/25 - CE	T	125,640	3.932,34	R\$ 494.059,20)
2.5.9	Aquisição de RR-1C-E p/ selagem de trincas - jan/25 - CE	T	0,290	5.206,74	R\$ 1.509,95)
2.5.10	Aquisição de CAP 50/70 p/ mistura betuminosa - jan/25 - CE	T	22,449	5.233,72	R\$ 117.491,78)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 700.988,98)
SUBTOTAL DO ITEM 2					R\$ 1.417.994,53)

PLANO DE TRABALHO (11.094.25.25.05.25.01)					
Preços Referentes a: JAN 25					
CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	UND	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
3	GRUPO III - CONSERVAÇÃO CORRETIVA ROTINEIRA				
3.1	Serviços Gerais				
3.1.1	Concreto fck = 20 MPa - confecção em betoneira e lançamento manual - areia e brita comerciais	M³	1.408,32	587,330	R\$ 827.148,59)
3.1.2	Fôrmas de tábuas de pinho para dispositivos de drenagem - utilização de 3 vezes - confecção, instalação e retirada	M²	11.951,44	40,140	R\$ 479.730,80)
3.1.3	Guia de madeira de 2,5 x 8,0 cm - confecção e instalação	M	1.113,07	5,990	R\$ 6.667,29)
3.1.4	Escavação manual em material de 1ª categoria na profundidade de até 1 m	M³	1.408,58	1,110	R\$ 1.563,52)
3.1.5	Apiloamento manual	M³	6.140,53	0,820	R\$ 5.035,23)
3.1.6	Demolição manual de concreto simples	M³	259,946	73,580	R\$ 19.126,83)
3.1.7	Recomposição manual de aterro com material de jazida	M³	429,600	176,640	R\$ 75.884,54)
3.1.8	Recomposição total de cerca com mourão de concreto seção quadrada - areia e brita comerciais	M	21.480,00	32,500	R\$ 698.100,00)
3.1.9	Recomposição parcial de cerca com mourão de concreto - arame	M	2.864,00	19,440	R\$ 55.676,16)
3.1.10	Remoção de painel publicitário, tipo outdoor, com estrutura e suportes em madeira	M²	386,640	3,780	R\$ 1.461,50)
3.1.11	Demolição manual de construções provisórias de madeira - sem reaproveitamento	M²	527,520	0,330	R\$ 174,08)
3.1.12	Demolição manual de construções provisórias de madeira, sem fechamento lateral e sem pavimentação	M²	143,200	0,090	R\$ 12,89)
3.1.13	Demolição mecânica de alvenaria com escavadeira hidráulica	M²	527,520	5,290	R\$ 2.790,58)
3.1.14	Apicoamento manual de concreto	M²	1.168,00	0,470	R\$ 548,96)
3.1.15	Argamassa para reparos e grauteamento - confecção em misturador e lançamento manual	M³	35,040	4.111,95	R\$ 144.082,73)
3.1.16	Limpeza em superfície de concreto com jateamento d'água sob pressão	M²	3.504,00	0,330	R\$ 1.156,32)
3.1.17	Pintura com primer epóxi de dois componentes com pistola a ar comprimido, uma demão, espessura de 70 µm	M²	1.168,00	13,320	R\$ 15.557,76)
3.1.18	Limpeza em superfície de concreto com escova de aço	M²	1.168,00	0,110	R\$ 128,48)
3.1.19	Regularização de superfície com motoniveladora	M²	21.480,00	0,040	R\$ 859,20)
3.1.20	Recuperação ambiental de pedreiras ou áreas degradadas com biomanta vegetal de fibras de coco	M²	4.296,00	10,880	R\$ 46.740,48)
3.1.21	Revestimento vegetal por semeadura a lança manual de gramíneas e leguminosas	M²	10.024,00	0,540	R\$ 5.412,96)
3.1.22	Plantio de muda de árvore com altura de 0,30 a 0,80 m em cova de 0,60 x 0,60 x 0,60 m	UN	286,400	25,720	R\$ 7.366,21)
3.1.23	Fosfatagem, gessagem e adubação de base	M²	21.480,00	0,240	R\$ 5.155,20)
3.1.24	Controle de formiga em superfície de solo	M²	21.480,00	0,010	R\$ 214,80)
3.1.25	Raspagem e limpeza de terreno plano	M²	286,400	0,110	R\$ 31,50)
3.1.26	Adubação de cobertura (90 dias após o plantio)	M²	21.480,00	0,020	R\$ 429,60)
3.1.27	Irrigação de área plantada para proteção vegetal do corpo estradal	M²	572.800,00	0,270	R\$ 154.656,00)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 2.555.712,21)
SUBTOTAL DO ITEM 3					R\$ 2.555.712,21)
4	GRUPO IV - CONSERVAÇÃO PREVENTIVA PERIÓDICA				
4.1	Pintura de ligação	M²	348.529,30	0,160	R\$ 55.764,69)
4.2	Concreto asfáltico - faixa C-12,5 - areia e brita comerciais	T	25.094,11	295,410	R\$ 7.413.051,04)
4.3	Pintura de faixa com tinta acrílica emulsionada em água - espessura de 0,5 mm	M²	0,000	19,410	R\$ 0,00)
4.4	Fresagem contínua de revestimento asfáltico - espessura de 3 cm	M³	3.193,96	111,550	R\$ 356.286,24)
4.5	Suporte polimérico ecológico maciço colapsível quadrado de 8 cm para placa de sinalização - fornecimento e implantação	UN	0,000	1.210,34	R\$ 0,00)
4.6	Placa em aço - película III + III - fornecimento e implantação	M²	0,000	587,900	R\$ 0,00)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 7.825.101,97)
SUBTOTAL DO ITEM 4					R\$ 7.825.101,97)
5	GRUPO V - CONSERVAÇÃO DE EMERGÊNCIA				

PLANO DE TRABALHO
(11.094.25.25.05.25.01)

Preços Referentes a: JAN 25

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	UND	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
5.1	Recomposição mecanizada de aterro com material de jazida	M³	716,000	33,050	R\$ 23.663,80)
5.2	Remoção manual de barreira em solo	M³	716,000	0,330	R\$ 236,28)
5.3	Remoção mecanizada de barreira em solo	M³	716,000	18,680	R\$ 13.374,88)
5.4	Remoção mecanizada de barreira em rocha	M³	716,000	19,140	R\$ 13.704,24)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 50.979,20)
SUBTOTAL DO ITEM 5					R\$ 50.979,20)
6	GRUPO VI - SERVIÇOS AUXILIARES - CONSERVAÇÃO CORRETIVA ROTINEIRA / CONSERVAÇÃO PREVENTIVA PERIÓDICA / CONSERVAÇÃO EMERGENCIAL				
6.1	Transporte com caminhão basculante de 10 m³ - rodovia pavimentada	TKM	2.440.756,64	0,660	R\$ 1.610.899,38)
6.2	Transporte com caminhão carroceria de 15 t - rodovia pavimentada	TKM	35.141,71	0,560	R\$ 19.679,36)
6.3	Transporte de água com caminhão tanque de 10.000 l - rodovia pavimentada	TKM	57.852,80	1,100	R\$ 63.638,08)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 1.694.216,82)
SUBTOTAL DO ITEM 6					R\$ 1.694.216,82)
7	GRUPO VII - SINALIZAÇÃO DE OBRA				
7.1	Sinalização Temporária				
7.1.1	Placa de regulamentação para sinalização de obras montada em suporte metálico móvel, R1 lado 0,414 m - utilização de 600 ciclos - fornecimento, 01 implantação e 01 retirada diária	UN.DIA	2.020,00	6,360	R\$ 12.847,20)
7.1.2	Placa de regulamentação para sinalização de obras montada em suporte metálico móvel - D = 1,00 m - utilização de 600 ciclos - fornecimento, 01 implantação e 01 retirada diária	UN.DIA	4.090,00	6,310	R\$ 25.807,90)
7.1.3	Placa de advertência para sinalização de obras montada em suporte metálico móvel, lado 1,00 m - utilização de 600 ciclos - fornecimento, 01 implantação e 01 retirada diária	UN.DIA	3.775,00	2,820	R\$ 10.645,50)
7.1.4	Placa para sinalização de obras montada em cavalete metálico - 1,00 x 1,00 m - utilização de 600 ciclos - fornecimento, 01 implantação e 01 retirada diária	UN.DIA	1.010,00	2,820	R\$ 2.848,20)
7.1.5	Cone plástico para canalização de trânsito - utilização de 150 ciclos - fornecimento, 01 implantação e 01 retirada diária	UN.DIA	80.385,00	1,000	R\$ 80.385,00)
7.1.6	Cilindro canalizador de tráfego com base quadrada de 111 x 56 x 56 cm - utilização de 600 ciclos - fornecimento, 01 implantação e 01 retirada diária	UN.DIA	4.345,00	6,490	R\$ 28.199,05)
7.1.7	Cavalete em polietileno zebreado com faixa refletiva - H = 1,00 m - utilização de 600 ciclos - fornecimento, 01 implantação e 01 retirada diária	UN.DIA	2.310,00	1,340	R\$ 3.095,40)
7.1.8	Operação de sinalização por bandeirola de tecido ou com placa metálica	H	7.222,52	0,550	R\$ 3.972,39)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 167.800,64)
SUBTOTAL DO ITEM 7					R\$ 167.800,64)
8	GRUPO VIII - AQUISIÇÃO E TRANSPORTE DE MATERIAL BETUMINOSO				
8.1	Aquisição e Transporte de Material Betuminoso - Conservação Preventiva Periódica				
8.1.1	Transporte de RR-1C p/ pintura de ligação - jan/25 - CE - BR-226/RN	T	156,838	335,520	R\$ 52.622,29)
8.1.2	Transporte de CAP 50/70 p/ mistura betuminosa - jan/25 - CE - BR-226/RN	T	1.391,47	342,030	R\$ 475.924,48)
8.1.3	Aquisição de RR-1C p/ pintura de ligação - jan/25 - CE	T	156,838	3.721,60	R\$ 583.688,30)
8.1.4	Aquisição de CAP 50/70 p/ mistura betuminosa - jan/25 - CE	T	1.391,47	5.233,72	R\$ 7.282.564,37)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 8.394.799,44)
SUBTOTAL DO ITEM 8					R\$ 8.394.799,44)
9	GRUPO IX - DEMAIS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO - DSM				
9.1	Serviços de Execução Melhoramento – BR-226/RN				
9.1.1	Remoção mecanizada de camada granular do pavimento	M³	6.605,40	26,580	R\$ 175.571,53)

PLANO DE TRABALHO
 (11.094.25.25.05.25.01)

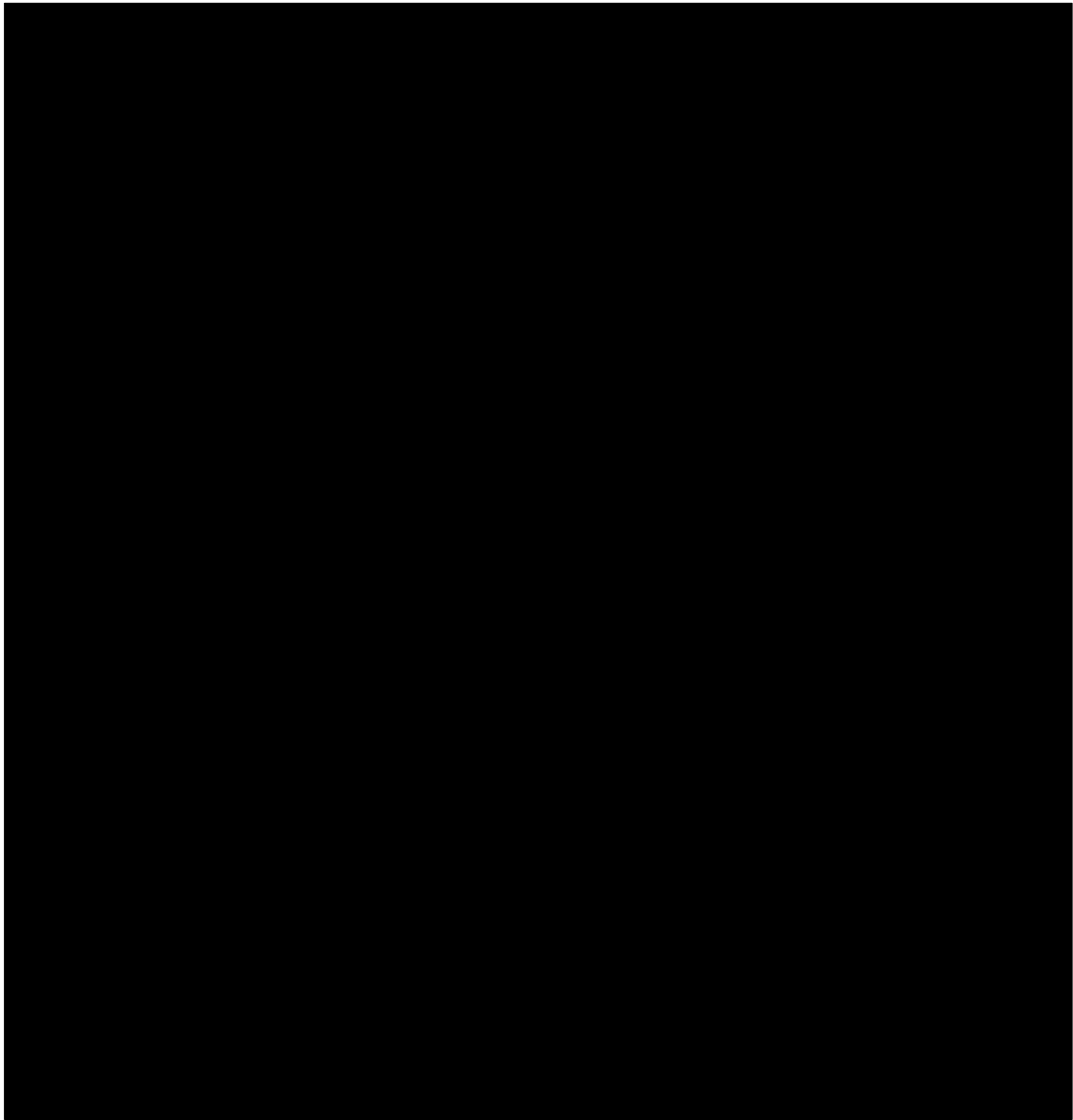
Preços Referentes a: JAN 25

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	UND	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
9.1.2	Remoção mecanizada de revestimento asfáltico	M³	550,450	34,120	R\$ 18.781,35)
9.1.3	Base ou sub-base de brita graduada com BGS comercial	M³	2.201,80	433,240	R\$ 953.907,83)
9.1.4	Imprimação com emulsão asfáltica	M²	11.009,00	0,240	R\$ 2.642,16)
9.1.5	Pintura de ligação	M²	11.009,00	0,160	R\$ 1.761,44)
9.1.6	Concreto asfáltico - faixa C-12,5 - areia e brita comerciais	T	1.849,51	295,410	R\$ 546.363,75)
9.1.7	Pintura de faixa com tinta acrílica emulsionada em água - espessura de 0,5 mm	M²	477,385	19,410	R\$ 9.266,04)
9.1.8	Base ou sub-base de macadame hidráulico com brita comercial - 100% Proctor modificado	M³	4.403,60	374,760	R\$ 1.650.293,14)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 3.358.587,24)
9.2	Serviços de Execução Melhoramento – Drenagem - BR-226/RN				
9.2.1	Dreno longitudinal profundo para corte em solo - DPS 08 - tubo PEAD e brita comercial	M	1.280,00	243,340	R\$ 311.475,20)
9.2.2	Remoção manual de camada granular do pavimento	M³	18,000	54,340	R\$ 978,12)
9.2.3	Remoção manual de revestimento asfáltico	M³	1,500	72,070	R\$ 108,11)
9.2.4	Boca de saída para dreno longitudinal profundo - BSD 02 - tubo de PEAD - areia e brita comerciais	UN	26,000	206,510	R\$ 5.369,26)
9.2.5	Meio-fio de concreto - MFC 05 - areia e brita comerciais - fôrma de madeira	M	873,000	40,330	R\$ 35.208,09)
9.2.6	Remoção mecanizada de revestimento asfáltico	M³	1,530	34,120	R\$ 52,20)
9.2.7	Escavação mecânica de vala em material de 1ª categoria	M³	29,070	4,020	R\$ 116,86)
9.2.8	Demolição mecânica de concreto armado com escavadeira hidráulica	M³	15,840	75,420	R\$ 1.194,65)
9.2.9	Concreto fck = 30 MPa - confecção em betoneira e lançamento manual - areia e brita comerciais	M³	9,300	624,690	R\$ 5.809,62)
9.2.10	Armação em aço CA-50 - fornecimento, preparo e colocação	KG	4.309,24	8,510	R\$ 36.671,63)
9.2.11	Armação em aço CA-60 - fornecimento, preparo e colocação	KG	2,804	10,560	R\$ 29,61)
9.2.12	Fôrmas de compensado plastificado 10 mm - uso geral - utilização de 3 vezes - confecção, instalação e retirada	M²	55,428	56,500	R\$ 3.131,68)
9.2.13	Lançamento de pré-laje com utilização de guindauto	T	23,250	82,370	R\$ 1.915,10)
9.2.14	Base ou sub-base de brita graduada com BGS comercial	M³	12,240	433,240	R\$ 5.302,86)
9.2.15	Compactação de aterros a 100% do Proctor intermediário	M³	16,830	6,360	R\$ 107,04)
9.2.16	Pintura de ligação	M²	30,600	0,160	R\$ 4,90)
9.2.17	Imprimação com emulsão asfáltica	M²	30,600	0,240	R\$ 7,34)
9.2.18	Concreto asfáltico - faixa C-12,5 - areia e brita comerciais	T	3,672	295,410	R\$ 1.084,75)
9.2.19	Adensamento de concreto por vibrador de imersão	M³	117,887	1,020	R\$ 120,24)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 408.687,26)
9.3	Serviços Auxiliares de DSM - Transporte				
9.3.1	Transporte com caminhão basculante de 10 m³ - rodovia pavimentada	TKM	2.022.663,19	0,660	R\$ 1.334.957,71)
9.3.2	Transporte com caminhão carroceria de 15 t - rodovia pavimentada	TKM	881,653	0,560	R\$ 493,73)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 1.335.451,44)
9.4	Aquisição e Transporte de Material Betuminoso - DSM				
9.4.1	Transporte de RR-1C p/ pintura de ligação - jan/25 - CE - BR-226/RN	T	4,968	335,520	R\$ 1.666,86)
9.4.2	Transporte de CAP 50/70 p/ mistura betuminosa - jan/25 - CE - BR-226/RN	T	102,759	342,030	R\$ 35.146,66)
9.4.3	Aquisição de RR-1C p/ pintura de ligação - jan/25 - CE	T	4,968	3.721,60	R\$ 18.488,91)
9.4.4	Aquisição de CAP 50/70 p/ mistura betuminosa - jan/25 - CE	T	102,759	5.233,72	R\$ 537.811,83)
9.4.5	Transporte de EAI p/ imprimação asfáltica - jan/25 - CE - BR-226/RN	T	14,352	335,520	R\$ 4.815,38)
9.4.6	Aquisição de EAI p/ imprimação asfáltica - jan/25 - CE	T	14,352	3.344,11	R\$ 47.994,67)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 645.924,31)
SUBTOTAL DO ITEM 9					R\$ 5.748.650,25)
10	GRUPO X - SERVIÇOS COMPLEMENTARES				

PLANO DE TRABALHO
(11.094.25.25.05.25.01)

Preços Referentes a: JAN 25

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	UND	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
10.1	Montagem e desmontagem da usina de asfalto a quente com capacidade de 120 t/h - inclusive construção e demolição de bases, rampas, depósitos de agregados e dique de contenção	UN	0,000	103.540,12	R\$ 0,00)
10.2	Montagem e desmontagem da usina de pré-misturado a frio com capacidade de 60 t/h - inclusive construção e demolição de bases, rampas, depósitos de agregados e bacia de contenção	UN	1,000	79.149,47	R\$ 79.149,47)
10.3	Instalação do canteiro - ETE compacta	UN	1,000	600.000,00	R\$ 600.000,00)
10.4	Adm Local - parcela fixa	MÊS	24,000	60.827,55	R\$ 1.459.861,21)
10.5	Adm Local - parcela variável	UN	1,000	1.111.812,72	R\$ 1.111.812,72)
10.6	Mobilização e desmobilização de equipamentos - BR-226/RN	UN	2,000	16.701,35	R\$ 33.402,70)
10.7	Reequipamento	UN	1,000	3.369.613,11	R\$ 3.369.613,11)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 6.653.839,21)
SUBTOTAL DO ITEM 10					R\$ 6.653.839,21)
11	GRUPO XI - TERCEIRIZAÇÕES				
11.1	Placas de Sinalização				
11.1.1	Pintura de faixa com tinta acr ílica emulsionada em água	M²	37.590,00	26,050	R\$ 979.219,50)
11.1.2	Suporte polimérico ecológico m aço colapsível quadrado de 8	UN	217,000	1.519,05	R\$ 329.633,85)
11.1.3	Placa em aço - película III + III - fornecimento e implantaç	M²	214,800	848,720	R\$ 182.305,06)
SUBTOTAL DO ITEM					R\$ 1.491.158,41)
SUBTOTAL DO ITEM 11					R\$ 1.491.158,41)
TOTAL					R\$ 36.382.913,48)
13 - PROPOSIÇÃO					
Conforme subdelegação de competência descrita no Art 6º da Portaria nº 084-DEC/Cmt Ex de 12 de julho de 2024, na qualidade de representante legal do proponente, declaro, para fins de prova junto ao DNIT, sob os efeitos e sob as penas da lei, que inexistente qualquer débito em mora ou situação de inadimplência com o Tesouro Nacional ou qualquer órgão ou entidade da Administração Pública Federal, que impeça a transferência de recursos oriundos de dotações consignadas nos orçamentos da União, na forma deste Plano de Trabalho.					
Pede deferimento, Caicó/RN, de					



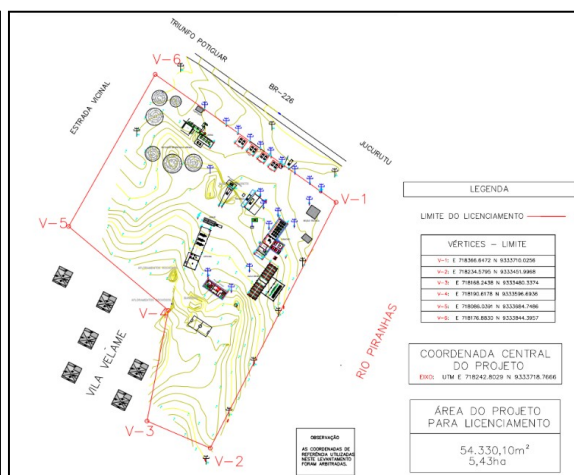


MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
1º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA
1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO

RELATÓRIO DE VALOR DE REFERÊNCIA RVR nº 2/2025 - 1º BEC

Subsidiar a negociação do valor de locação do terreno utilizado como canteiro de obras da Operação Jucurutu (CREMA BR-226/RN), para utilização no PATO da mesma BR.

Área Total Avaliada: 54.330,10 m²



VALOR DE REFERÊNCIA:

Terreno: R\$ 1.023.589,92
Yield mensal: R\$ 5.962,41

Valor de yield mensal indicado = R\$ 6.000,00

Caicó/RN, 13 de outubro de 2025



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
1º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA
1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO
RELATÓRIO DE VALOR DE REFERÊNCIA– 1º BEC

Caicó/RN, 13 de outubro de 2025

1. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

- Lei nº 14.133/2021 (art. 74 e 79) – locação direta de imóvel;
- Nota nº 00006/2025 CNMLC/CGU/AGU e Despacho nº 01071/2025 CONJUR-EB/AGU, que atualizam as minutas padronizadas de locação;
- IN nº 67/2022 SPU/ME e NBR 14.653 Partes 1 a 4;
- DIEx nº 2208-S1/10º CGCFEx, que divulgou a aplicação obrigatória das referidas orientações no âmbito do Exército Brasileiro.

2. FINALIDADE E ESCOPO

O presente relatório tem por **finalidade exclusiva** determinar um **valor de referência** para subsidiar **negociação administrativa de locação** do terreno de propriedade do Sr. Pedro Epaminondas Lopes Neto, localizado no Sítio Pedra do Navio, Jucurutu/RN, com área de 54.330,10 m², utilizado como canteiro do CREMA BR-226/RN.

Ressalta-se que este profissional possui habilitação restrita à avaliação de imóveis urbanos, não detendo atribuição legal para realizar avaliações de imóveis rurais. Desta forma, este RVR **não constitui laudo pericial nem avaliação rural completa e não produz efeitos jurídicos de indenização ou alienação**, em conformidade com o art. 21 da IN 67/2022 SPU/ME.

3. RESUMO DE INFORMAÇÕES

Endereço:	SITIO 5 KM MARGEM ESQUERDA RIO PIRANHAS, Jucurutu-RN
Área total:	54.330,10 m²
CIB/ITR:	1774533-0
Uso atual:	Canteiro de obras (1º BEC/DNIT)
Finalidade:	Estimativa de valor de referência de terreno.
Solicitante:	4ª Seção do 1º Batalhão de Engenharia de Construção (1º BEC)
Objetivo:	Determinação Estimativa de valor de referência de terreno.
Proprietário:	PEDRO EPAMINONDAS LOPES NETO
Documento de solicitação:	DIEx nº 4975-1ª CIA/1º BEC, de 24 de setembro de 2025

4. RESUMO DOS RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Valor do Terreno:	R\$ 1.023.589,92
Fator de Comercialização (FC):	1,0
Valor Adotado:	R\$ 1.023.589,92
Liquidez:	A liquidez de imóveis na zona rural de Jucurutu/RN é considerada baixa a muito baixa, em razão da reduzida demanda de compradores e da dependência de fatores específicos como aptidão agrícola, infraestrutura e acessibilidade. Nesse contexto, a comercialização de imóveis rurais tende a ser limitada, com negociações mais lentas e menor movimento especulativo.
Rentabilidade de aluguel comercial adotado (Fipezap Agosto/25):	6,99%
Rentabilidade anual:	R\$ 71.548,94
Rentabilidade mensal:	R\$ 5.962,41
Rentabilidade mensal adotada:	R\$ 6.000,00

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Tipo de Imóvel:	Terreno rural	
Endereço:	SÍTIO 5 KM MARGEM ESQUERDA RIO PIRANHAS, Jucurutu-RN	
Nome:	SÍTIO PEDRA DO NAVIO	
Município/UF:	Jucurutu/RN	
CEP:	59330-000	
Área:	Terreno (m²):	54.330,10 m²
Descrição sintética do imóvel:	Sítio localizado à margem esquerda do Rio Piranhas, no município de Jucurutu-RN	

6. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO E DA REGIÃO

Formato:	Poligonal irregular.	
Dimensões	Área Total (ATT) (m²):	54.330,10 m²

	Testada principal (m):	263,00 m (medida no Google Maps)						
	Profundidade equivalente (m):	206,58 m						
Situação:	Situado a aproximadamente 2 km da cidade de Jucurutu-RN, sendo utilizado como Canteiro de Obras de um contrato de conservação rodoviária.							
Topografia	Plano			Mesmo nível logradouro	X		Requer corte	
	Acidentado	X		Abaixo do logradouro			Requer aterro	
	Inclinado			Acima do Logradouro				
Superfície	Seco							
Características do logradouro	Usos predominantes	Residencial unifamiliar		Indicar com "X" a lacuna que descreve o uso predominant e do imóvel	Comercial			
		Residencial multifamiliar			Industrial	X		
		Misto						
Valor unitário do terreno	Código do logradouro:	SITIO 5 KM MARGEM ESQUERDA RIO PIRANHAS, Jucurutu-RN						
	Valor do m² do terreno (Vg):	Não foi encontrada Planta de Valores Genéricos de Jucurutu-RN						
	Fonte da Vg:	Não foi encontrada Planta de Valores Genéricos de Jucurutu-RN						
	Inferência estatística:	Valor (R\$/m²)	N.A.		OBS:	N.A.		
	PVG Municipal:	Valor (R\$/m²)	N.A.		OBS:	N.A.		
	Laudo:	Valor (R\$/m²)	N.A.		OBS:	N.A.		
	Outra fonte:	Valor (R\$/m²)	N.A.		Fonte : :	N.A.		

7. CONSIDERAÇÕES, PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente Relatório de Valor de Referência (RVR) é elaborado **unicamente** com o objetivo de indicar um valor de referência para o terreno em estudo, não se caracterizando como laudo ou parecer técnico de avaliação rural. Ressalta-se que este profissional possui habilitação restrita à avaliação de imóveis urbanos, não detendo atribuição legal para realizar avaliações de imóveis rurais. Dessa forma, declara-se expressamente que **este documento não constitui avaliação de imóvel rural**, tampouco pode ser utilizado como tal, sendo a competência para essa finalidade

(Continuação do Relatório de Valor de Referência de terreno em Jucurutu/RN

FI 4/28)

exclusiva de profissionais legalmente habilitados, como engenheiros agrônomos ou engenheiros florestais, nos termos da legislação profissional vigente.

Nesse estudo, utilizou-se o **Método Involutivo** com **Modelo Estático**, supondo uma incorporação imobiliária hipotética na região, considerando-se que o terreno está relativamente próximo da zona urbana (cerca de 2 km). Para a determinação do **valor de referência do lote**, foi empregado um **modelo estatístico previamente calibrado para a cidade de Caicó/RN**, localizada a cerca de 60 km de Jucurutu/RN (município do imóvel avaliando). Tal escolha justifica-se pelo fato de que o **mercado imobiliário de Jucurutu** é reduzido e **não dispõe de amostra de dados suficiente** para a calibração de um modelo próprio.

O valor obtido foi corrigido mediante ponderação entre os **Índices de Desenvolvimento Humano (IDH)** de Jucurutu e Caicó, fundamentando-se na hipótese de que municípios com menor IDH tendem a apresentar valores imobiliários inferiores. Adicionalmente, aplicou-se um **fator de homogeneização (k)**, destinado a ajustar o fato de que o modelo foi calibrado para imóveis urbanos, enquanto os lotes avaliados se situam na zona rural de Jucurutu/RN.

Para determinação do valor do aluguel, consultou-se a rentabilidade do aluguel comercial disponibilizado pelo **índice Fipezap**, de Agosto/2025. Ressalta-se que tal adoção é realizada em favor da segurança, uma vez que o índice Fipezap é calculado a partir de informações de mercados imobiliários de grandes cidades brasileiras, contexto distinto do terreno em estudo, situado no município de Jucurutu, interior do Estado do Rio Grande do Norte, onde a dinâmica imobiliária é consideravelmente diferente e menos consolidada.

8. MEMORIAL DE CÁLCULO

• Caracterização da gleba

Área total: **54.330,10 m²**.

Dedução da área pública: **35%**, restando **65% de área urbanizável (Lei Federal nº 6.766/1979 - Lei de Parcelamento do Solo Urbano)**.

Área comercializável: $0,65 \times 54.330,10 = \mathbf{35.314,565 \text{ m}^2}$

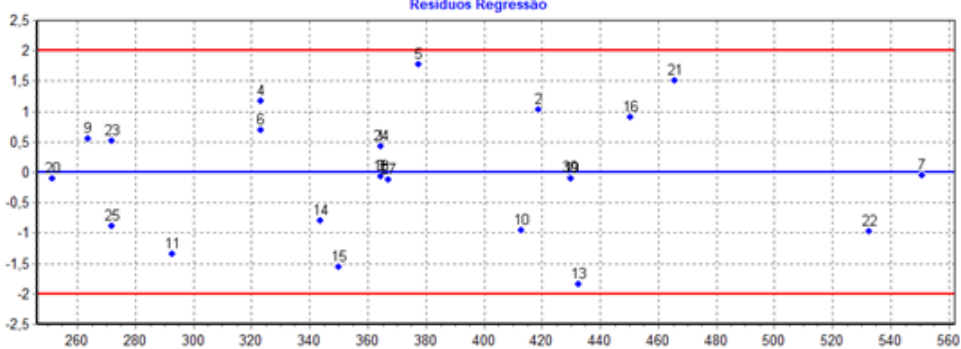
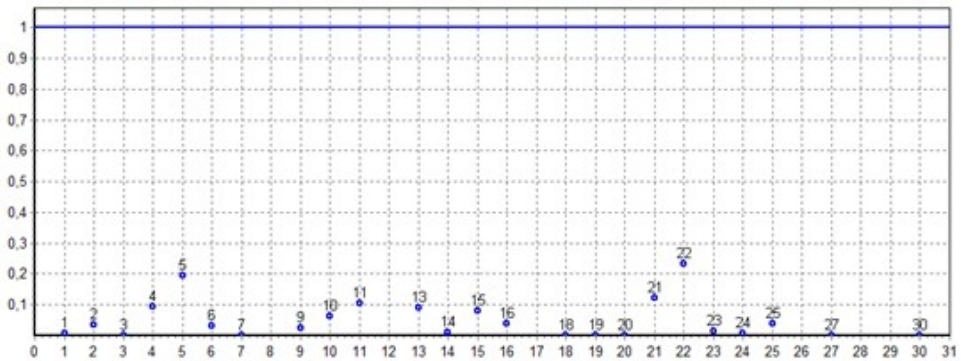
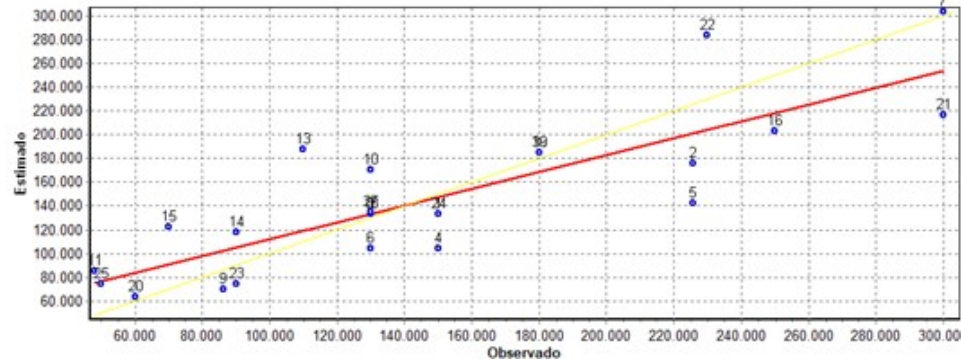
• Definição do lote padrão

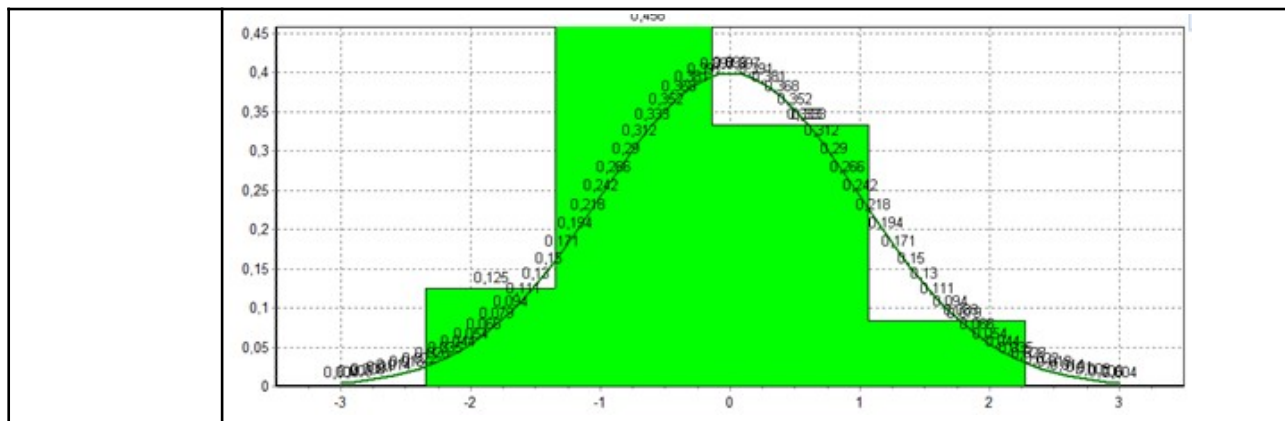
Tamanho do lote adotado: **200 m²**.

Quantidade de lotes resultante: $35.314,565 / 200 = \mathbf{176 \text{ lotes}}$.

Para determinação do valor desses lotes, foi utilizado um modelo estatístico calibrado com dados coletados no município de Caicó/RN, a cerca de 60 km do município de Jucurutu/RN, como apresentado na tabela a seguir.

Avaliação do Imóvel (Inferência Estatística, informações complementares nos Anexos):		
Observações: o método utilizado para determinar o valor do terreno foi o método involutivo, com o valor do lote sendo determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM). No MCDDM, utilizado para obter o valor de referência do lote, foram efetivamente utilizados 24 dados de mercado do município de Caicó/RN na construção do modelo estatístico, pesquisados no dia 7 de julho de 2025.		
Função estimativa:	Valor Total = $(+87.00688339 + 0.7177884326 * \text{Área} + 20.65880614 * \text{Padrão bairro})^2$	
Variáveis:	Variável 1: Área	Variável quantitativa (numérica, contínua) que indica a área de cada terreno pesquisado em metros quadrados (m²). Escala absoluta. Amplitude: de 160 m2 a 592 m2. Crescimento positivo.
	Variável 2: Padrão bairro	Variável qualitativa (numérica, discreta) definida por códigos alocados que considera o padrão do bairro do terreno em questão, para a qual, 1 representa o padrão mais baixo; 2, o padrão médio; e 3, o mais alto. Crescimento positivo.

Características do lote do imóvel avaliando:	Variável 1: Área	Lote de 200 m ² .
	Variável 2: Padrão Construtivo	1 (baixo – bairro Penedo)
Dados Estatísticos:	Variáveis utilizadas no modelo:	3 (2 explicativas e 1 explicada)
	Total de dados:	30
	Dados efetivamente utilizados no modelo:	24
	Coefficiente de Correlação:	0.8354978 / 0.8307226
	Coefficiente de Determinação:	0.6980565
	Significância do modelo (%):	0.00
	Normalidade dos resíduos:	70%, 91%, 100%
	Outliers:	0 (0.00%)
Gráficos:		
		
		



Aplicando-se o modelo calibrado para Caicó no lote hipotético em Jucurutu, tem-se:

$$\text{Valor Total} = (+87.00688339 + 0.7177884326 * 200,00 + 20.65880614 * 1,00)^2 = \text{R\$ } 63.113,18$$

Partindo-se da hipótese de que municípios com menor IDH tendem a apresentar imóveis menos valorizados que municípios com IDH superior, é razoável ponderar o valor encontrado pelos Índices de Desenvolvimento Humano (IDH) dos dois municípios, têm-se:

$$\text{Valor Total corrigido pelo IDH} = (\text{IDH Jucurutu} / \text{IDH Caicó}) * \text{Valor Total} = (0,601 / 0,710) * 63.113,18 = \text{R\$ } 53.423,98$$

Por último, têm-se que ponderar o fato de que está sendo aplicado um modelo calibrado para lotes urbanos em um lote localizado na região rural de Jucurutu/RN. Para isso, elaborou-se para esse estudo a seguinte Tabela, que traz coeficientes k de ponderação em função da descrição do imóvel rural, separando-o em imóveis rurais remotos, imóveis rurais típicos, imóveis rurais com boa acessibilidade e imóveis rurais na faixa de expansão da zona urbana.

Coeficiente		Descrição
k	0,05 a 0,25	Rural remoto / pouca infraestrutura / solo com pouca vocação urbana
	0,25 a 0,50	Rural típico (uso agrícola, distância moderada, infraestrutura limitada)
	0,50 a 0,75	Rural com boa acessibilidade / perto de estrada pavimentada, energia, água
	0,75 a 0,95	Periurbano / faixa de expansão (terreno rural muito próximo e com infraestrutura)

Como o imóvel avaliando está localizado a cerca de 2 km da zona urbana, com acesso a rodovia BR, considerou-se um k = 0,75. Em outras palavras, considera-se, nesse estudo, que um lote de 200 m² na zona rural (faixa de expansão) possui um valor correspondente a 75% do valor de lote semelhante localizado na região urbana.

$$\text{Valor Total corrigido pelo IDH e pela localização} = 0,75 * 53.423,98 = \text{R\$ } 40.067,98$$

- **Receita de vendas (RV)**

Receita total = nº de lotes * valor do lote.
RV = 176 * 40.067,98 = **R\$ 7.051.965,02**

- **Custos de urbanização (Vurb)**

Considerados custos com topografia, terraplenagem, água, esgoto etc. Tais custos provêm do TCPO WEB da editora PINI mês de JAN 25, data base do orçamento, e são apresentados a seguir. Foi também considerado um BDI médio de 30% para os custos de urbanização.

Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

julho-25

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
ago/24	12.052,42	2.007,91	5.864,92	15.507,70	11.561,28
set	12.052,16	2.008,82	5.869,47	15.521,35	11.380,50
out	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
nov	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
dez	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
jan	12.056,13	2.010,67	5.878,73	15.549,12	11.481,16
fev	12.056,19	2.013,52	5.892,98	15.591,87	11.730,24
mar	12.055,83	2.027,30	5.961,90	15.798,64	11.749,64
abr	12.056,06	2.020,02	5.925,51	15.689,47	11.739,18
mai	12.059,55	2.080,37	5.978,28	15.723,31	11.961,67
jun	12.060,06	2.078,35	5.968,19	15.693,02	11.959,62
jul/25	12.059,95	2.077,90	5.965,91	15.686,20	11.965,76

VARIAÇÕES %

mês	0,00%	-0,02%	-0,04%	-0,04%	0,05%
acumulado: no ano	0,04%	3,30%	1,40%	0,79%	4,21%
em 12 meses	0,06%	3,36%	1,51%	0,91%	2,81%

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais Guias e Sarjetas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
ago/24	27.602,86	11.721,72	9.605,43	30.571,95	3.743,04	130.239,24
set	27.824,11	11.723,12	9.377,73	30.589,35	3.743,04	130.089,64
out	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
nov	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
dez	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
jan	27.856,53	11.728,05	9.891,51	31.101,61	3.712,63	131.266,14
fev	27.728,02	11.753,97	9.886,60	31.311,61	3.712,63	131.677,62
mar	27.818,08	11.691,28	9.799,08	31.919,68	3.717,57	132.539,01
abr	27.886,04	11.506,17	9.900,07	31.752,76	3.701,48	132.176,75
mai	28.771,05	11.865,95	10.044,98	31.866,75	3.880,58	134.232,50
jun	28.885,35	11.881,14	9.786,87	31.994,26	3.880,58	134.187,44
jul/25	28.828,10	12.290,24	9.824,74	31.984,03	3.870,31	134.553,14

VARIAÇÕES %

mês	-0,20%	3,44%	0,39%	-0,03%	-0,26%	0,27%
acumulado: no ano	3,32%	4,81%	3,59%	2,89%	4,49%	2,80%
em 12 meses	3,96%	4,71%	0,94%	6,03%	4,20%	3,34%

*No preço total devem ser expurgados os valores dos itens não utilizados na urbanização avaliada.

Observação: Os custos de urbanização apresentados foram dimensionados para um módulo de mil m² de área útil (área dos lotes) e foram calculados com base no trabalho "Avaliação de Glebas - Subsídios para Pré-Planos" da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., que faz parte da 3ª edição do livro "Construções, Terrenos" - Editora Pini.

CUSTOS DE URBANIZAÇÃO (R\$)	
TOPOGRAFIA	R\$ 12.056,13
TERRAPLENAGEM	R\$ 2.010,67
ÁGUA POTÁVEL	R\$ 11.481,16
ESGOTO	R\$ 27.856,53
ÁGUAS PLUVIAIS	R\$ 11.728,05
ILUMINAÇÃO	R\$ 3.712,63
PAVIMENTAÇÃO	R\$ 31.101,61
GUIAS E SARJETAS	R\$ 9.891,51
Total por m2 (Curb)	R\$ 109,84
BDI	30,00%

Custos de urbanização: $109,84 * 54.330,10 * 0,65 * (1+0,30) = \text{R\$ } 5.042.558,86$

- **Custos gerais (CG)**

Projetos, estudos técnicos, licenciamento, regularizações, marketing, administração, seguros, garantias, etc. Considerado como 12% da receita de vendas, prática comum em modelos preliminares de viabilidade de loteamentos.

Custos gerais: $0,12 * 7.051.965,02 = \text{R\$ } 846.235,80$

- **Gastos totais (GT)**

GT = Vurb + CG = **R\$ 5.888.794,66**

- **Receita líquida (RL)**

Receita total diminuída dos custos associados.

Receita líquida: $7.051.965,02 - 5.888.794,66 = \text{R\$ } 1.163.170,36$

- **Lucro da incorporadora (L)**

Considerado em torno de 12% da Receita Líquida. De acordo com o “lucro presumido” considerado pela Receita Federal, têm-se a seguinte resolução:

“O percentual a ser aplicado sobre a receita bruta para apuração da base de cálculo do lucro presumido na atividade de prestação de serviço de construção civil é de 32% (trinta e dois por cento) quando houver emprego unicamente de mão de obra, e de 8% (oito por cento) quando se tratar de contratação por empreitada de construção civil, na modalidade total, fornecendo o empreiteiro todos os materiais indispensáveis à sua execução, sendo tais materiais incorporados à obra.”

Dessa forma, adotou-se para esse estudo um lucro presumido de 12% da Receita Líquida, comum para modelos de viabilidade de loteamentos.

Lucro da incorporadora: $0,12 * 1.163.170,36 = \text{R\$ } 139.580,44$

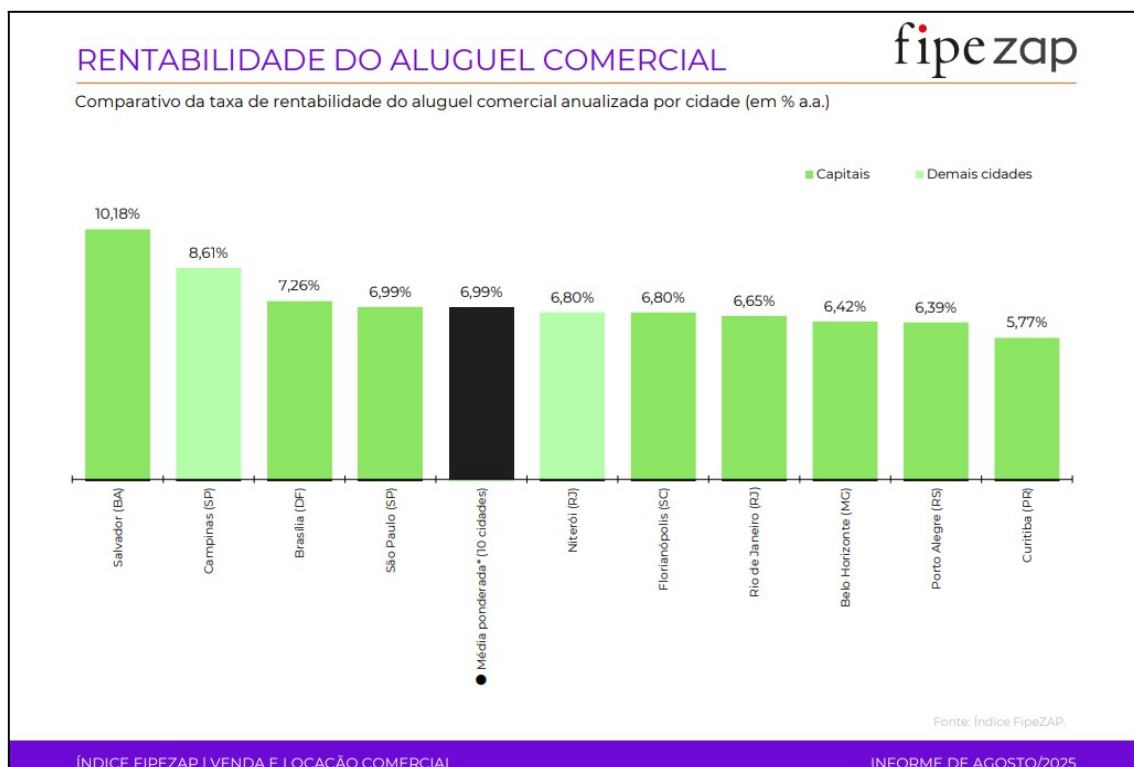
- **Valor do Terreno (VT)**

Corresponde à Receita de vendas, diminuída dos gastos totais e do lucro (neste caso, presumido). Matematicamente, tem-se: **VT = RV – GT – L.**

VT = $7.051.965,02 - 5.888.794,66 - 139.580,44 = \text{R\$ } 1.023.589,92$.

- **Yield anual**

Para determinação do Yield anual, considerou-se dados de Agosto/2025 da Fipezap, como segue.



Dessa forma, adotou-se o yield anual comercial de 6,99%. Ressalta-se que tal adoção é realizada em favor da segurança, uma vez que o Índice Fipezap é calculado a partir de informações de mercados imobiliários de grandes cidades brasileiras, contexto distinto do terreno em estudo, situado no município de Jucurutu, interior do Estado do Rio Grande do Norte, onde a dinâmica imobiliária é consideravelmente diferente e menos consolidada.

Yield anual (6,99%) = $0,0699 \times 1.023.589,92 = \text{R\$ } 71.548,94$.

Mensalmente, o aluguel seria correspondente a $71.548,94 / 12 = \text{R\$ } 5.962,41$.

Assim, adota-se um valor razoável para o aluguel do terreno como sendo R\$ 6.000,00 mensalmente.

Abaixo a tabela resumo dos cálculos apresentados e descrição das variáveis.

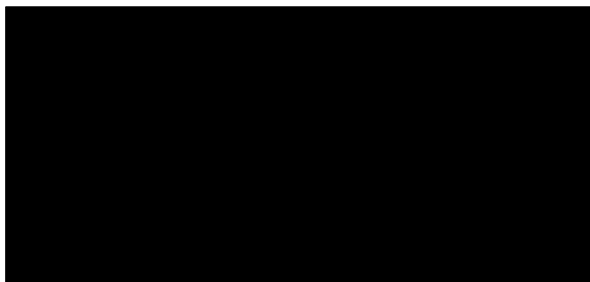
Área do lote (m²)	200
Quantidade de lotes	176
Valor do lote	R\$ 40.067,98
RV	R\$ 7.051.965,02
Vurb	R\$ 5.042.558,86
CG	R\$ 846.235,80
GT	R\$ 5.888.794,66
RL	R\$ 1.163.170,36
L	R\$ 139.580,44
VT	R\$ 1.023.589,92
Yield anual (6,99%)	R\$ 71.548,94
Yield mensal	R\$ 5.962,41
Yield mensal -5%	R\$ 5.664,29
Yield mensal +5%	R\$ 6.260,53
Yield mensal adotado	R\$ 6.000,00

9. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE E LIMITAÇÃO DE ESCOPO

Declaro, sob minha responsabilidade técnica, que este relatório foi elaborado em conformidade com a **IN 67/2022 SPU/ME**, destinando-se **exclusivamente ao uso interno do 1º BEC**, para **subsidiar a negociação de valor locativo** do terreno supracitado.

Trata-se de avaliação simplificada, sem vistoria obrigatória, realizada com base em **fontes públicas e modelos estatísticos regionais** ajustados às condições do município avaliando. Não constitui Laudo de Avaliação de Imóvel Rural nem instrumento pericial e não se presta a fins de desapropriação, alienação ou indenização.

Caicó/RN, 13 de outubro de 2025.



10. ANEXOS

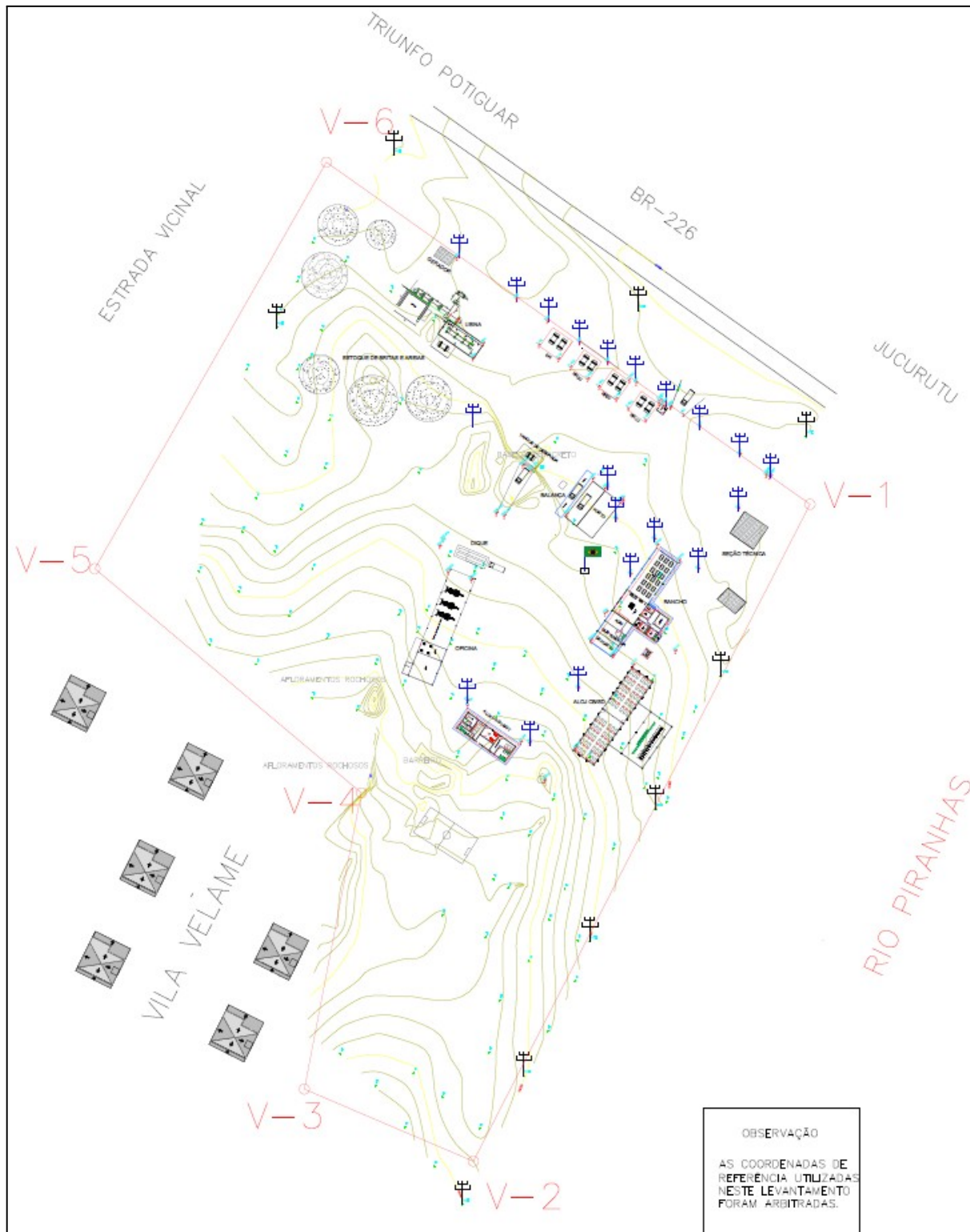
ANEXO I	RELATÓRIO SITUACIONAL DO IMÓVEL AVALIANDO
ANEXO II	PLANTA DO CANTEIRO <i>AS BUILT</i>
ANEXO III	ITR 2025 E RECIBO DE ENTREGA
ANEXO IV	RESUMO DA AMOSTRA DE DADOS COLETADAS EM CAICÓ/RN
ANEXO V	RESULTADOS DO MODELO DE REGRESSÃO E PROJEÇÃO - MCDDM
ANEXO VI	EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO ESTUDO

ANEXO I
RELATÓRIO SITUACIONAL DO IMÓVEL AVALIANDO



Imagem do acesso ao terreno. Canteiro de Obras do CREMA da BR-226/RN instalado. TED finalizado em AGO/25. Fonte: Google Street View 2025

ANEXO II PLANTA DO CANTEIRO AS BUILT



Detalhamento do terreno e das construções do Canteiro de Obras – instaladas pelo 1º Batalhão de Engenharia de Construção (1º BEC) por ocasião da execução do CREMA da BR-226/RN (TED 554/2019).

V-5: E 718086.0391 N 9333684.7486

V-6: E 718176.8830 N 9333844.3957

LIMITE DO LICENCIAMENTO

VÉRTICES — LIMITE

V-1: E 718366.6472 N 9333710.0256

V-2: E 718234.5795 N 9333451.9968

V-3: E 718168.2438 N 9333480.3374

V-4: E 718190.6178 N 9333596.6936

V-5: E 718086.0391 N 9333684.7486

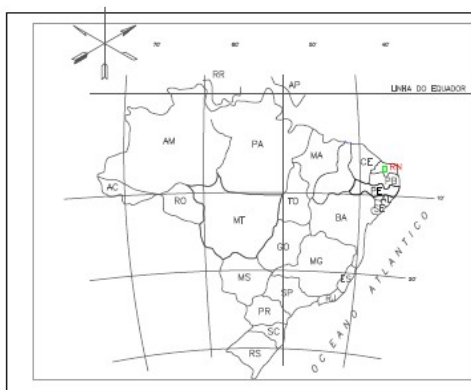
V-6: E 718176.8830 N 9333844.3957

COORDENADA CENTRAL DO PROJETO

EIXO: UTM E 718242.8029 N 9333718.7666

ÁREA DO PROJETO PARA LICENCIAMENTO

54.330,10m²
5,43ha



1º BEC

TÍTULO:

AS BUILT - DESTACAMENTO VALE DO ASSÚ

SOLICITAÇÃO: TEN MARCILIO

CROQUI/LEV.:
3º SGT DIAS/3º SGT GOMES

CONFERÊNCIA/APROVAÇÃO: TEN MARCILIO

DATA: 13/10/2023

LOCAL: JUCURUTU-RN

Detalhamento do terreno e das construções do Canteiro de Obras – instaladas pelo 1º Batalhão de Engenharia de Construção (1º BEC) por ocasião da execução do CREMA da BR-226/RN (TED 554/2019).

ANEXO III
ITR 2025 E RECIBO DE ENTREGA



Declaração do Imposto sobre a Propriedade
Territorial Rural - Exercício 2025

Identificação CIB: 1774533-0

Nome do Imóvel Rural: SITIO PEDRA DO NAVIO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

Dados do Imóvel Rural		
Nome SITIO PEDRA DO NAVIO		
Área Total 77,1 ha	Código do imóvel no Incra -	
Endereço SITIO 5 KM MARGEM ESQUERDA RIO PIRANHAS		
Município JUCURUTU	UF RN	CEP 59330-000
Imóvel pertence a um condomínio? Não	Imóvel imune ou isento? Não	Declaração retificadora? Não

Identificação do Contribuinte		
Tipo de contribuinte Pessoa Física	CPF 055.324.114-17	Data de nascimento 03/11/1987
Nome PEDRO EPAMINONDAS LOPES NETO	Telefone (84) 3429-2256	
Endereço para correspondência RUA PACIFICO CLEMENTINO DE MEDEIROS, Nº 80		
Complemento -	Bairro CENTRO	
Município JUCURUTU	UF RN	CEP 59330-000

Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - Exercício 2025.

Distribuição da Área do Imóvel Rural e da Área Utilizada na Atividade Rural e Grau de Utilização e Informações Ambientais

Distribuição da Área do Imóvel Rural

Área Total do Imóvel	Preservação permanente	Reserva legal
77,1 ha	0,0 ha	0,0 ha
Reserva particular do patrimônio natural	Interesse ecológico	Servidão ambiental
0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Coberta por florestas nativas		
0,0 ha		
Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público		
0,0 ha		
Área Tributável		
77,1 ha		
Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural		
3,1 ha		
Área Aproveitável		
74,0 ha		

Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural

Produtos vegetais	Área em descanso	
14,0 ha	0,0 ha	
Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)		
0,0 ha		
Pastagem	Exploração extrativa	Atividade granjeira ou aqüícola
50,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública		
0,0 ha		
Área Utilizada na Atividade Rural		
64,0 ha		

Grau de Utilização (GU)

Grau de utilização
86,5 %

Informações Ambientais

Número do recibo do ADA 2025/Ibama

-

Número do CAR

-

Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - Exercício 2025 (continuação).

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural

Área com Demais Benfeitorias	Área de Mineração (jazida/mina)	
0,0 ha	0,0 ha	
Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico		
0,0 ha		
Área Inexplorada	Outras Áreas	Área não Utilizada na Atividade Rural
0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha

Cálculo do Valor da Terra Nua e do Imposto e Pagamento

Cálculo do Valor da Terra Nua

Valor total do imóvel	
R\$ 100.000,00	
Valor das construções, instalações e benfeitorias	
R\$ 70.000,00	
Valor das culturas, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas	
R\$ 20.000,00	
Valor da terra nua	
R\$ 10.000,00	

Cálculo do Imposto

Valor da terra nua tributável	Aliquota
R\$ 10.000,00	0,07 %
Imposto calculado	Imposto devido
R\$ 7,00	R\$ 10,00

Pagamento

Quantidade de quotas	Valor da quota ou da quota única
1	R\$ 10,00

Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - Exercício 2025 (continuação).

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO 2025**Dados do Imóvel Rural**

CIB	Área Total	
1774533-0	77,1 ha	
Nome		
SITIO PEDRA DO NAVIO		
Endereço		
SITIO 5 KM MARGEM ESQUERDA RIO PIRANHAS		
Município	UF	CEP
JUCURUTU	RN	59330-000

Identificação do Contribuinte

Nome		
PEDRO EPAMINONDAS LOPES NETO		
CPF	Telefone	
055.324.114-17	(84) 3429-2256	
Endereço para Correspondência	Complemento	Bairro
RUA PACIFICO CLEMENTINO DE MEDEIROS, Nº 80	-	CENTRO
Município	UF	CEP
JUCURUTU	RN	59330-000

Informações da Declaração

Declaração Retificadora	Valor da Terra Nua Tributável	Imposto Calculado
Não	R\$ 10.000,00	R\$ 7,00
Imposto Devido	Quantidade de Quotas	Valor da Quota
R\$ 10,00	1	R\$ 10,00

Recibo de entrega da declaração de ITR do exercício 2025.

Declaração recebida via Internet JV pelo agente Receptor Serpro em 11/08/2025 08:30:40 2041816257**Recibo de Entrega da Declaração do ITR do Exercício 2025**

Sr (a) PEDRO EPAMINONDAS LOPES NETO, inscrito(a) no CPF sob o nº 055.324.114-17.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2025 apresentada em 11/08/2025 08:30:40, referente ao CIB 1774533-0, é:

32.96.35.17.16.57

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.

Recibo de entrega da declaração de ITR do exercício 2025 (continuação).

ANEXO IV
RESUMO DA AMOSTRA DE DADOS COLETADAS EM CAICÓ/RN

Dado	Endereço	Padrão bairro	Área [m²]	Valor total [R\$]	Data	Referência
1	mirante da serra	3	300	150000	07/07/2025	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/03-tres-lotes-cada-lote-medindo-12m-x-25m-300-m2-valor-de-cada-lote-r-150-000-00-1376285940?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp
2	mirante da serra	3	376	225600	07/07/2025	Whatsapp Macedo e Andrade - 03/07/2025
3	mirante da serra	3	300	130000	07/07/2025	Whatsapp Macedo e Andrade - 03/07/2025
4	boa passagem	1	560	300000	07/07/2025	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/terreno-medindo-14m-x-40m-1417490669?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp
5	serrote branco 4	1	297	38000	07/07/2025	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/terreno-serrote-branco-4-caico-1404676852?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp
6	joão XXIII	1	160	86404,86	07/07/2025	https://imobsaojoao.com.br/comprar/caico-rn/terreno-residencial
7	mirante da serra	3	425	130000	07/07/2025	https://rn.mgfimoveis.com.br/condominio-mirante-serra-caico-rn-venda-rn-caico-302773372
8	canutos e filhos	1	200	48000	07/07/2025	https://rn.mgfimoveis.com.br/terreno-no-canutos-filhos-em-caico-10x20m-venda-rn-caico-302562894
9	centro (toyolex)	3	792	200000	07/07/2025	https://rn.mgfimoveis.com.br/terreno-urbano-proximo-toyolex-venda-rn-caico-proximo-toyolex-caico-medindo-24-301463995
10	serrote branco 4	1	424	110000	07/07/2025	https://rn.mgfimoveis.com.br/vendo-terreno-murado-medindo-424m-esquina-escritura-publica-venda-rn-caico-289870526
11	mirante da serra	3	300	90000	07/07/2025	https://rn.mgfimoveis.com.br/mirante1serra1caico1venda1rn1caico1terreno1quitado1aceito1carro1como1entrada-297340362
12	serrote branco	1	280	70000	07/07/2025	https://rn.mgfimoveis.com.br/venda1terreno12801m21no1serrote1branco1caico1rn1venda1rn1caico-296070476
13	Penedo	2	420	250000	07/07/2025	Whatsapp Imobiliária Caicó - 07/07/2025
14	Acampamento	2	220	300000	07/07/2025	Whatsapp Imobiliária Caicó - 07/07/2025
15	mirante da serra	3	300	130000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/imoveis/lote-no-cond-club-mirante-da-serra-c-02/

(Continuação do Relatório de Valor de Referência de terreno em Jucurutu/RN)

Fl 19/28)

16	mirante da serra	3	420	180000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-no-cond-club-mirante-da-serra-h-05/
17	serrote branco 1	1	200	60000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-no-serrote-branco-iii-2/
18	centro	3	441	300000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-no-centro/
19	vila ativa	2	592	230000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-no-vila-ativa/
20	serrote branco 2	1	200	90000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-no-serrote-branco-iii/
21	mirante da serra	3	300	150000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-no-cond-club-mirante-da-serra-a-19/
22	serrote branco 3	1	200	50000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-no-serrote-branco-iii/
23	Penedo	2	285	270000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-no-bairro-penedo/
24	mirante da serra	3	303,83	130000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-no-cond-club-mirante-da-serra-d-27/
25	paraíba	2	15400	750000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/gleba-no-bairro-paraiba-com-15-400-m%c2%b2/
26	samaná	1	220	35000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-de-esquina-no-samanau/
27	mirante da serra	3	419,63	180000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-de-esquina-no-cond-club-mirante-da-serra-a-b-6/
28	mirante da serra	3	393,27	180000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-no-condominio-club-mirante-da-serra-2/
29	mirante da serra	3	393,27	170000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-no-no-condominio-club-mirante-da-serra/
30	Penedo	2	270	150000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-no-penedo-excelente-localizacao/

Legenda de cores:

Dado de mercado não utilizado no modelo estatístico matemático final

Dado de mercado utilizado no modelo estatístico matemático final

(Continuação do Relatório de Valor de Referência de terreno em Jucurutu/RN)

Fl 20/28)

ANEXO V
RESULTADOS DO MODELO DE REGRESSÃO E PROJEÇÃO - MCDDM

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Buzon
Modelo:	Caicó
Data do modelo:	segunda-feira, 7 de julho de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro ou Condomínio	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Não
PIB per capita	Numérica	Proxy		Não
IDHM	Numérica	Proxy		Não
Área	Numérica	Quantitativa		Sim
Padrão bairro	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor Total	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	160,00	592,00	432,00	337,39
Padrão bairro	1,00	3,00	2,00	2,25
Valor Total	48.000,00	300.000,00	252.000,00	149.816,87

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.8354978 / 0.8307226
Coefficiente de determinação:	0.6980565
Fisher - Snedecor:	24.27
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	145608.510	2	72804.255	24.275
Não Explicada	62982.788	21	2999.180	
Total	208591.297	23		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor Total $\frac{1}{2}$ = +87.00688339 +0.7177884326 * Área +20.65880614 * Padrão bairro

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	6.94	0.00
Padrão bairro	x	1.52	14.35
Valor Total	y $\frac{1}{2}$	1.72	9.97

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área	x1	0.00	-0.13	0.82
Padrão bairro	x2	-0.13	0.00	0.08
Valor Total	y	0.82	0.08	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área	x1	0.00	0.33	0.83
Padrão bairro	x2	0.33	0.00	0.31
Valor Total	y	0.83	0.31	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	387,30	364,32	22,98	5,9330%	0,419585	0,00538100
2	474,97	418,87	56,10	11,8116%	1,024416	0,03556600
3	360,56	364,32	-3,76	-1,0441%	-0,068743	0,00014400
4	387,30	323,00	64,30	16,6012%	1,174041	0,09411200
5	474,97	377,55	97,42	20,5105%	1,778872	0,19491900
6	360,56	323,00	37,55	10,4153%	0,685713	0,03210400
7	547,72	550,94	-3,22	-0,5883%	-0,058838	0,00059700
9	293,95	263,83	30,12	10,2459%	0,549944	0,02543900
10	360,56	412,73	-52,17	-14,4695%	-0,952631	0,06406600
11	219,09	292,54	-73,45	-33,5261%	-1,341227	0,10439100
13	331,66	432,67	-101,00	-30,4539%	-1,844330	0,09130500
14	300,00	343,66	-43,66	-14,5537%	-0,797247	0,01216100

15	264,58	349,96	-85,39	-32,2740%	-1,559194	0,07990400
16	500,00	450,45	49,55	9,9091%	0,904698	0,03706700
18	360,56	364,32	-3,76	-1,0441%	-0,068743	0,00014400
19	424,26	429,80	-5,53	-1,3038%	-0,101006	0,00026400
20	244,95	251,22	-6,27	-2,5615%	-0,114570	0,00164900
21	547,72	465,53	82,19	15,0066%	1,500865	0,12123300
22	479,58	532,60	-53,01	-11,0540%	-0,968018	0,23126500
23	300,00	271,88	28,12	9,3726%	0,513429	0,01318400
24	387,30	364,32	22,98	5,9330%	0,419585	0,00538100
25	223,61	271,88	-48,28	-21,5894%	-0,881504	0,03886300
27	360,56	367,07	-6,51	-1,8066%	-0,118942	0,00042800
30	424,26	429,53	-5,27	-1,2412%	-0,096156	0,00023800

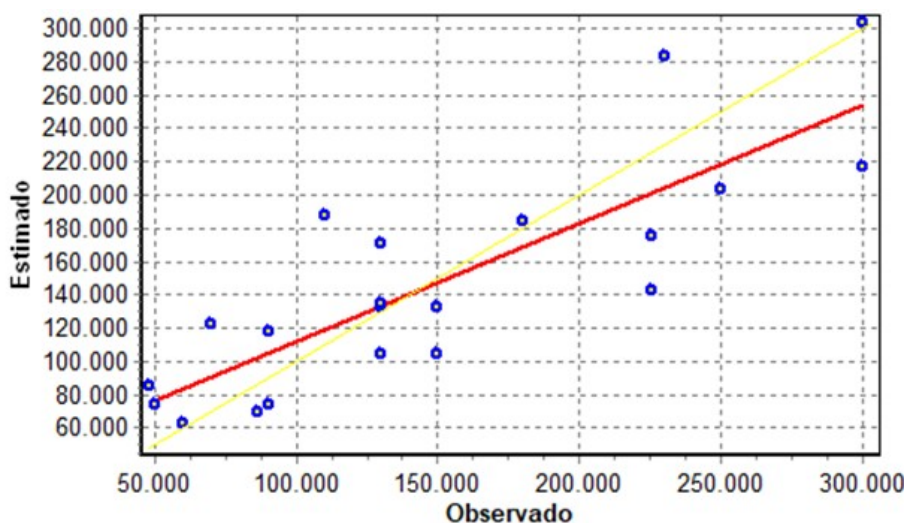
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos: 15
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3

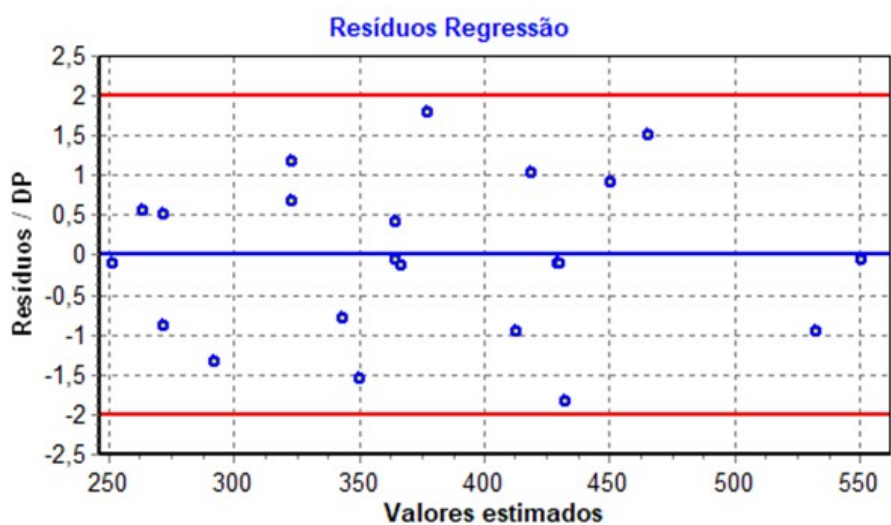
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

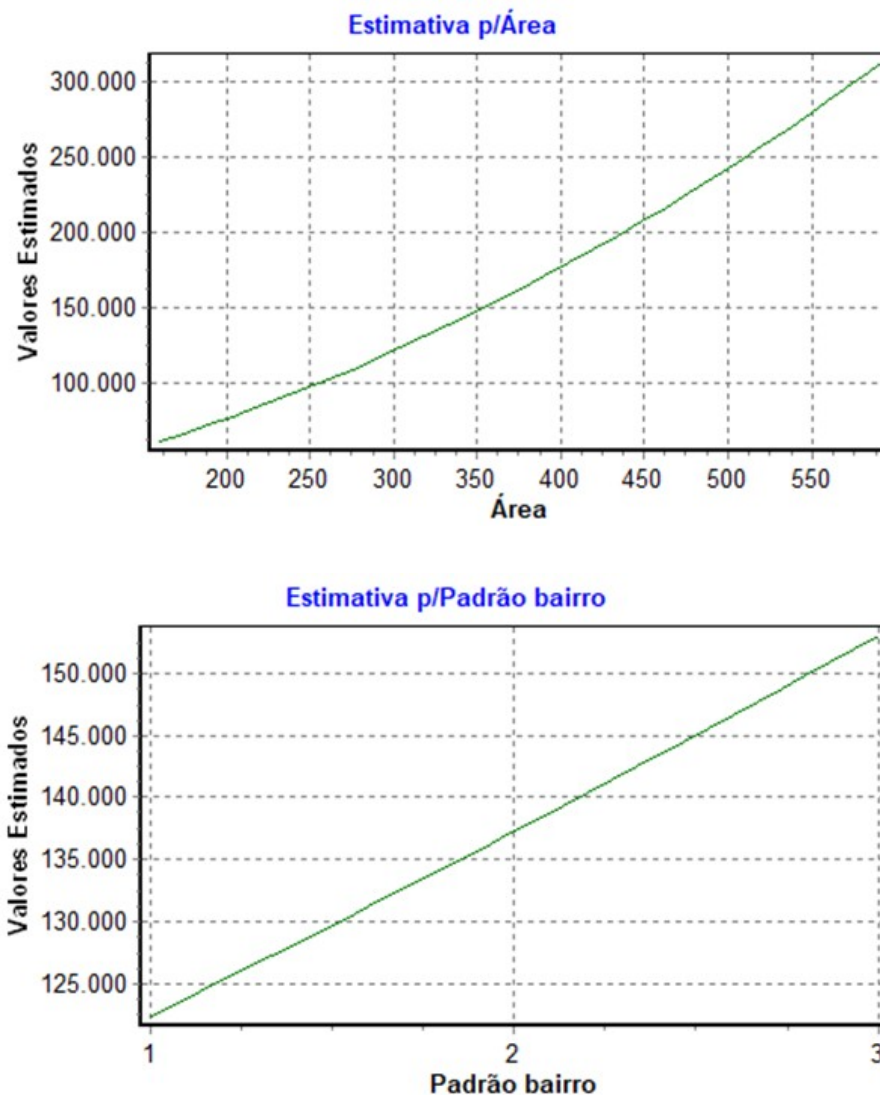
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Bairro ou Condomínio	PIB per capta	IDHM	Área	Padrão bairro	Valor Total
1		2	10.410,00	0,71	300,00	3	150.000,00
2		2	10.410,00	0,71	376,00	3	225.600,00
3		2	10.410,00	0,71	300,00	3	130.000,00
4		2	10.410,00	0,71	300,00	1	150.000,00
5		2	10.410,00	0,71	376,00	1	225.600,00
6		2	10.410,00	0,71	300,00	1	130.000,00
7		1	10.410,00	0,71	560,00	3	300.000,00
8	*	1	10.410,00	0,71	297,00	1	38.000,00
9		1	10.410,00	0,71	160,00	3	86.404,86
10		2	10.410,00	0,71	425,00	1	130.000,00
11		1	10.410,00	0,71	200,00	3	48.000,00

12	*	1	10.410,00	0,71	792,00	1	200.000,00
13		1	10.410,00	0,71	424,00	2	110.000,00
14		2	10.410,00	0,71	300,00	2	90.000,00
15		1	6.770,00	0,60	280,00	3	70.000,00
16		1	9.360,00	0,69	420,00	3	250.000,00
17	*	1	9.360,00	0,69	220,00	1	300.000,00
18		2	9.360,00	0,69	300,00	3	130.000,00
19		2	9.360,00	0,69	420,00	2	180.000,00
20		1	9.360,00	0,69	200,00	1	60.000,00
21		1	9.360,00	0,69	441,00	3	300.000,00
22		1	0,00	0,00	592,00	1	230.000,00
23		1	0,00	0,00	200,00	2	90.000,00
24		2	0,00	0,00	300,00	3	150.000,00
25		1	0,00	0,00	200,00	2	50.000,00
26	*	1	0,00	0,00	285,00	1	270.000,00
27		2	0,00	0,00	303,83	3	130.000,00
28	*	1	0,00	0,00	15.400,00	3	750.000,00
29	*	1	0,00	0,00	220,00	3	35.000,00
30		2	0,00	0,00	419,63	2	180.000,00

ANEXO VI
EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO ESTUDO

Área da Gleba

Área total: 54.330,1 m²

Área pública: 35% (não será vendida)

Área urbanizável: 65% (será loteada e vendida)

Custos de Urbanização (por m² de meio-fio / curb):

Valores em R\$ por metro quadrado de área urbanizada:

Topografia, Terraplenagem, Água, Esgoto, etc. → compõem os custos unitários

Total por m² (Curb): R\$ 45,15

BDI: 25% (benefícios + despesas indiretas do empreendedor)

Modelo Estático – Fórmulas e Variáveis

$$VT = RV - GT - L$$

VT: Valor da terra (quanto vale a gleba)

RV: Receita de vendas (valor total dos lotes vendidos)

GT: Gastos totais (custos de urbanização + custos gerais)

L: Lucro da incorporadora

$$RV = Vlote \times n^{\circ} \text{ de lotes}$$

Vlote: Valor médio do lote padrão

n° de lotes: Quantidade de lotes comercializáveis

$$GT = Vurb + CG$$

GT: Gastos totais

Vurb: Valor total de urbanização

CG: Custos gerais

$$Vurb = Curb \times Aurb \times (1 + BDI)$$

Curb: Custo por m² de urbanização (R\$ 45,15)

Aurb: Área urbanizável (65% da gleba)

BDI: Margem adicional de 25%

$$CG = 12\% \times RV$$

Custos gerais (projetos, taxas, marketing etc.) estimados como 12% da Receita

Maiores detalhes na tabela o lado

$$L = 12\% \times RL$$

Lucro da incorporadora estimado como 12% da Receita Líquida

$$RL = RV - GT$$

Receita Líquida: receita de vendas menos os gastos totais

CUSTOS GERAIS

1. Projetos e Estudos Técnicos

Projetos de engenharia (urbanismo, drenagem, pavimentação etc.)
Levantamentos topográficos
Estudos ambientais e geotécnicos

2. Licenciamento e Regularizações

Taxas de aprovação de projetos junto à prefeitura e órgãos públicos
Custos com licenciamento ambiental
Registro do loteamento no cartório de imóveis

3. Marketing e Comercialização

Publicidade (placas, anúncios, mídias sociais, folders)
Comissão de vendas (corretores, imobiliárias)

4. Administração e Gestão

Equipe técnica e administrativa
Escritório temporário no local
Despesas operacionais (energia, água, telefone)

5. Seguros, Garantias e Jurídico

Seguro de obra (em alguns casos)
Consultoria jurídica e contratos

Resumo prático:

CG cobre todos os custos indiretos que não entram nos custos de urbanização por m²,

Indispensáveis para transformar o terreno em produto vendável (lotes).

Custos estimados como **12% da receita de vendas**, prática comum em modelos de viabilidade de loteamentos.

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AO

1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO

Caicó/RN

De:

**RUA PACIFICO CLEMENTINO DE MEDEIROS Nº 25
CENTRO –CEP: 59330-000
JUCURUTU/RN**

Assunto: Proposta de Locação de Imóvel

Prezados(as) Senhores(as),

Venho, por meio desta, **apresentar proposta para locação** do imóvel localizado à Rodovia BR 26 KM 58, Município de Jucurutu/RN de propriedade do Sr. acima citado, conforme as condições a seguir:

1. **Destinação do imóvel:** 1º Batalhão de Engenharia de Construção de Caicó
2. **Prazo de locação:** 12 meses, com possibilidade de renovação.
3. **Valor mensal proposto:** R\$ 6.000,00 (Seis mil reais) mensais.
4. **Forma de pagamento:** Até o 5º dia útil de cada mês, mediante depósito bancário.
5. **Reajuste:** Anual pelo índice IGPM/IPCA ou outro índice legalmente permitido.
6. **Garantia locatícia:** Caução de 3 meses, fiador, seguro-fiança, título de capitalização, etc.
7. **Responsabilidade por encargos:** O locatário se responsabiliza pelo pagamento de energia elétrica, água, internet, IPTU e demais encargos incidentes sobre o uso do imóvel.
8. **Condições de exigências: Condições gerais:** O imóvel será utilizado exclusivamente, **PARA RENOVAÇÃO DE CONTRATO COM O 1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO DE CAICÓ, ONDE JÁ ENCONTRA-SE IMPLANTADO O CANTEIRO DE OBRAS SEDIADO NO ENDEREÇO RODOVIA BR 226 KM-58, NO MUNICÍPIO DE JUCURUTU-RN, OBJETO DE MATRICULA LIVRO**

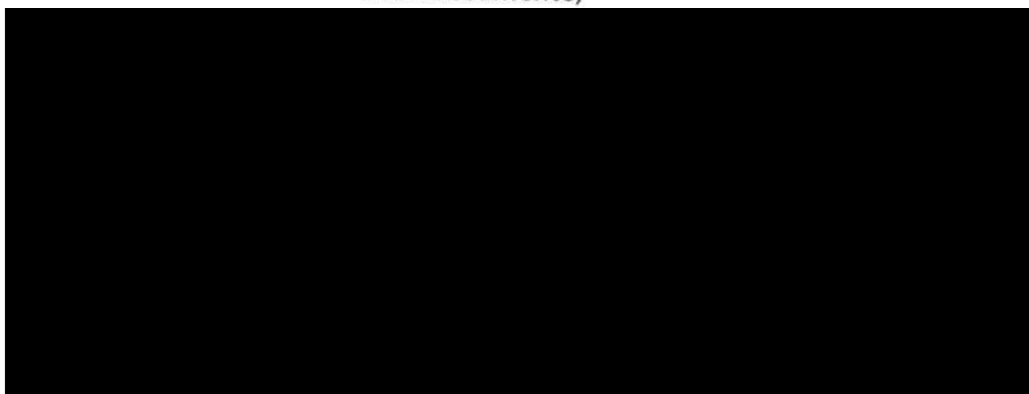
Nº 2-R – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, FL. 181, DO REGISTRO Nº R-11-142, DE 10 DE JUNHO 1999, OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUCURUTU-RN, NECESSÁRIO AO APOIO À OBRA DE RESTAURAÇÃO E MANUTENÇÃO DA RODOVIA BR-226/RN, comprometendo-se o locatário a mantê-lo em perfeito estado de conservação e a devolvê-lo nas mesmas condições em que o recebeu, salvo o desgaste natural decorrente do uso normal.

Coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos e ajustes necessários à formalização do contrato de locação.

Sem mais para o momento, renovo votos de estima e consideração.

Jucurutu/RN, 21 de Novembro de 2025

Atenciosamente,



MODELO DE TERMO DE CONTRATO
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021
LOCAÇÃO



1º Batalhão de Engenharia de Construção

(Processo Administrativo nº 64039.015115/2025-19)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº **xx/xxxx**,
QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR
INTERMÉDIO DO
(A)
E

A União por intermédio do 1º Batalhão de Engenharia de Construção, com sede na Rua Tonheca Dantas, 463, Penedo, Caicó/RN, na cidade de Caicó/RN, inscrito no CNPJ sob o nº 07.524.768/0001-03, neste ato representado pelo seu Ordenador de Despesas, o Sr. **ARTHUR PETRÔNIO DE CARVALHO BRITO - Ten Cel**, nomeado pela **Portaria nº 730, de 23 de maio de 2024, do Comandante do Exército**, publicada no **D.O.U nº 100, em 24 de maio de 2024**, portador da Carteira de Identidade nº 01*****4-8 Min Def, doravante denominado LOCATÁRIO, e o LOCADOR, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº XX.XXX.XXX/XXXX-XX, sediado(a) na **[endereço]**, na cidade de **[cidade]/[UF]**, doravante designado CONTRATADO, neste ato representado(a) por **[nome e função no CONTRATADO]**, conforme **[atos constitutivos da empresa] OU [procuração apresentada nos autos]**, tendo em vista o que consta no Processo nº 64039.015115/2025-19 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do(a) **Inexigibilidade de Licitação nº XX/2025**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel situado no endereço, Sítio 5 Km Margem Esquerda Rio Piranhas “Sítio Pedra Do Navio”, no Município de Jucurutu/RN, objeto da matrícula nº **[matrícula]**, do **[nº ofício]**º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de **[comarca]**, para abrigar as instalações do destacamento do PATO da BR226/RN do 1º Batalhão de Engenharia de Construção.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

3. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação

quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

4. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

4.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

4.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

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

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

4.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

~~5. — pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:~~

~~6. — obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;~~

~~7. — pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;~~

~~8. — obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;~~

~~9. — indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;~~

~~10. — instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;~~

~~11. — despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;~~

~~12. — constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;~~

~~13. — Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga; (EXCLUSÃO)~~

13.1.1. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

13.1.2. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

13.1.3. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas despesas; (EXCLUSÃO)

13.1.4.

13.1.5. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

13.1.6. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

13.1.7. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

13.1.8. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação; e

13.1.9. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

14. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

14.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

14.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

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

14.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

14.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

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

14.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

14.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

14.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

14.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

14.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

14.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

14.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

14.1.10.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

14.1.10.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

14.1.10.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

14.1.10.4. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;*

14.1.10.5. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;*

14.1.10.6. *manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; (EXCLUSÃO)*

14.1.10.7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

14.1.10.8. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; e

14.1.10.9. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

14.1.11. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

14.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

14.1.14. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

14.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

14.1.16. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

14.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

15. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

15.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

15.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

16. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

16.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ R\$ 6.000,00 (seis mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)

16.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

16.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

17. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

17.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, § 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

17.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o [inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

17.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

17.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

17.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

17.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

17.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

17.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

17.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Pagamento

17.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

17.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M de correção monetária.

17.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

17.12. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

17.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

17.13.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

18. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

18.1. O prazo de vigência do contrato será de **36 (trinta e seis) meses x R\$ 6.000,00 (mensalidade)** = R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais, com início na data da assinatura do contrato e encerramento em **DD/MM/AAAA**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

18.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

19. *A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:*

8.1.2.1. *Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;*

8.1.2.2. *Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;*

8.1.2.3. *Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e*

8.1.2.4. *Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.*

19.1.1. *O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.*

19.1.2. *A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.*

19.1.3. *O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.*

19.1.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

20. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

20.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

21. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

21.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em **DD/MM/AAAA**.

21.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

21.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

21.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

21.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

21.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

21.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

21.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

21.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel.

22. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

22.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

- I) Gestão/unidade: [...];
- II) Fonte de recursos: [...];
- III) Programa de trabalho: [...];
- IV) Elemento de despesa: [...]; e
- V) Plano interno: [...]; e
- VI) Nota de empenho: [...];

23. *A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.*

24. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

24.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

24.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

24.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

24.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

25. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

25.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

25.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

25.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

26. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

26.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

- (1) Multa Moratória de **XX%** (**xxxxx** por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de **XX (valor por extenso)** dias;
- (2) Multa Compensatória de **XX%** (**xxxxx** por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória **XX%** (**xxxxx** por cento) a **XX%** (**xxxxx** por cento) do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

26.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

26.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

26.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

26.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

26.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **60** dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

26.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

26.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

26.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

26.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.

27. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

27.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

27.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

27.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

27.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

27.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

27.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

27.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

27.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e

27.3.3. Indenizações e multas.

27.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021).

27.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

28. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

28.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991, e na Lei n.º 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

29. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

29.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n.º 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n.º 7.724, de 2012.

30. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

30.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal em Caicó, Seção Judiciária de Caicó para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei n.º 14.133, de 2021.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

Representante legal da LOCATÁRIA

Representante legal do LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1-

2-

1 BATALHAO DE ENGENHARIA DE CONSTRUCAO

Documento de Formalização da Demanda 202/2025

Número do Documento de Formalização da Demanda: 202/2025

1. Informações Gerais

Área requisitante	Data da conclusão da contratação	UASG	Editado por
S-4	30/12/2025 00:00	160339	
Descrição sucinta do objeto			
Inexigibilidade para locação de imóvel para o destacamento do PATO em Jucurutu/RN.			
Justificativa da prioridade			
Devido a urgência da contratação.			

2. Justificativa de Necessidade

O presente DFD visa justificar a necessidade da contratação direta por **inexigibilidade de licitação**, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para a locação do imóvel rural situado à **Rodovia BR 226 KM 58, Município de Jucurutu/RN**, de propriedade do Sr. Pedro Epaminondas Lopes Neto.

A inexigibilidade se configura pela inviabilidade de competição, pois as características e a localização do imóvel tornam sua escolha a única opção que atende, de forma singular e vantajosa, à necessidade da Administração Pública.

1. Contexto e Necessidade Administrativa

O imóvel em questão é necessário para a instalação e manutenção do **Canteiro de Obras do 1º Batalhão de Engenharia de Construção (1º BEC) de Caicó**, essencial para o apoio à nova obra de restauração e manutenção da Rodovia BR-226/RN.

- Histórico de Ocupação:** O imóvel já se encontra ocupado e implantado como Canteiro de Obras do 1º BEC, tendo sido utilizado entre 2020 e 2025 para a execução da obra do CREMA da BR-226. O contrato anterior venceu, e a nova obra demanda a continuidade imediata da base operacional.
- Localização Estratégica:** O imóvel possui uma localização comprovadamente estratégica e adequada às necessidades logísticas da obra rodoviária, estando situado diretamente na Rodovia BR-226 (KM 58).
- Singularidade do Imóvel:** O imóvel atende às características de instalações e localização que tornam a sua escolha necessária, justificando a inexigibilidade de licitação.

2. Vantajosidade Econômica e Operacional

A continuidade da locação no mesmo imóvel representa a solução mais econômica e eficiente para a Administração, conforme detalhado a seguir:

- Economia de Investimento:** Durante a execução da obra anterior (2020 a 2025), o 1º BEC investiu um valor considerável (quase um milhão de reais) na **construção de alojamentos e outras estruturas** necessárias e específicas para a execução das atividades rodoviárias (programas ambientais, oficinas, etc.).
- Vantagem da Não-Mobilização:** Manter o Canteiro de Obras já implantado e estruturado evita os altos custos e o tempo inerentes à desmobilização (desmonte e transporte de estruturas) e posterior remobilização em um novo local. A remobilização exigiria um novo investimento de alto valor na construção de toda a infraestrutura física já existente no imóvel atual.
- Otimização e Agilidade:** A manutenção do Canteiro existente garante a otimização das atividades e maior agilidade no início da nova obra, minimizando as paralisações e garantindo que os equipamentos e equipes possam começar a trabalhar com infraestrutura completa imediatamente.

3. Conclusão

Diante do exposto, a locação do imóvel à Rodovia BR 226 KM 58, Município de Jucurutu/RN, por inexigibilidade de licitação, é a medida que melhor atende ao interesse público, não apenas pela sua localização e características comprovadamente adequadas, mas principalmente pela **vantagem econômica inquestionável** de preservar o alto investimento já realizado na construção das instalações do canteiro de obras, evitando um dispêndio repetitivo de recursos públicos.

3. Materiais/Serviços

3.1 Materiais

Nenhum material incluído.

3.2 Serviços

Nº do item	Grupo	Descrição	Qtd	Val. unit. (R\$)	Val. total (R\$)
1	Serviços imobiliários relativos a locação ou arrendamento	Locação de imóvel	36,00	6.000,00	216.000,00

4. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



5. Acompanhamento

Id	Acompanhamento	Responsável	Data
1	Urgência da contratação		01/12/2025 14:03

6. Relacionamentos

Nenhum relacionamento encontrado.



1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO

(1º Batalhão Rodoviário/1955)

BATALHÃO SERIDÓ

LISTA DE VERIFICAÇÃO

(Inexigibilidades e Dispensas de licitação em geral)

LISTA DE VERIFICAÇÃO 1 - VERIFICAÇÃO COM TODAS AS CONTRATAÇÕES DIRETAS	Atende plenamente a exigência?	Indicação do local do processo em que foi atendida a exigência (doc. / fls. / SEI)
Houve abertura de processo administrativo?	SIM	01
Foi adotada a forma eletrônica para o processo administrativo ou, caso adotada forma em papel, houve a devida justificativa?	SIM	SPED
A autoridade competente designou os agentes públicos responsáveis pelo desempenho das tarefas essenciais à contratação?	SIM	3
Consta documento de formalização de demanda?	SIM	69
Foi certificado que objeto da contratação está contemplado no Plano de Contratações Anual?	SIM	8
Foi certificado que objeto da contratação está compatível com a Lei de Diretrizes Orçamentárias?	NÃO SE APLICA	
Há Estudo Técnico Preliminar?	SIM	11
O Estudo Técnico Preliminar contempla a descrição da necessidade, a estimativa do quantitativo, a estimativa do valor, a manifestação sobre o parcelamento e a manifestação sobre a viabilidade da contratação?	SIM	11-17
Há Análise de Riscos?	NÃO	
Caso não existam os Estudos Técnicos Preliminares e a Análise de Riscos, houve manifestação justificando a	NÃO	

ausência do documento?		
Consta justificativa para a ausência dos não obrigatórios dos Estudos Técnicos Preliminares?	NÃO	
Houve manifestação justificando as exigências de práticas e/ou critérios de sustentabilidade ou sua dispensa no caso concreto?	NÃO	
Foi consultado o Guia Nacional de Contratação Sustentável da Consultoria-Geral da União para inserção dos critérios de sustentabilidade?	NÃO	
Há termo de referência?	SIM	6-10
Foi certificada a utilização de modelos minutas padronizados de Termos de Referência da Adm. Geral da União, ou as contidas no catálogo eletrônico de padronização, ou houve justificativa para sua não utilização?	SIM	
Sendo adotado modelo padronizado de termo de referência, foram justificadas e destacadas visualmente, no processo, eventuais alterações?	NÃO	
Foram utilizados os modelos padronizados de instrumentos contratuais da Advocacia-Geral da União, com eventuais alterações destacadas e justificadas, ou as contidas no catálogo eletrônico de padronização?	SIM	59-68
Foi demonstrado que a previsão de recursos orçamentários é compatível com a despesa estimada?	SIM	15
Tratando-se de atividade de custeio, foi certificada observância do art. 3º do Decreto 10.193/19?	NÃO SE APLICA	
Tratando-se de contratação que envolva a criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa, constam do processo estimativo de impacto orçamentário-financeiro e declaração sobre adequação orçamentária e financeira?	NÃO SE APLICA	
Consta dos autos certificação acompanhada de comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e de qualificação mínimos necessários?	SIM	40-46 57-58
Foi juntada aos autos consulta ao CADIN?	NÃO	
Houve a autorização da autoridade competente?	SIM	
Sendo adotado registro de preços, a contratação abrange mais de um órgão ou entidade?	NÃO SE APLICA	

LISTA DE VERIFICAÇÃO 2A - VERIFICAÇÃO ESSENCIAL E EXCLUSIVA PARA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE	Atende plenamente a exigência?	Indicação do local do processo em que foi atendida
---	---------------------------------------	---

		a exigência (doc. / fls. / SEI)
Consta manifestação técnica demonstrando a inviabilidade de competição?	SIM	
Houve justificativa do preço com base no regime pertinente?	SIM	
Tratando-se de contratação de fornecimento exclusivo com base no art. 74, I, da Lei 14133/21, consta documento idôneo capaz de comprovar a exclusividade?	SIM	
Tratando-se de contratação de fornecimento exclusivo com base no art. 74, I, da Lei 14133/21, foi observada a vedação de preferência por marca específica?	NÃO SE APLICA	
Tratando-se de contratação de profissional artístico por meio de empresário exclusivo com base no art. 74, II, da Lei 14133/21, consta documento idôneo que comprove a exclusividade para marca contínua da representação, País ou em Estado específico, sem limitação a evento ou local específico?	NÃO SE APLICA	
Tratando-se de serviço técnico especializado com base no art. 74, III, da Lei 14133/21, com observância da vedação de contratar serviços de publicidade e divulgação, consta cláusula vedando a subcontratação de empresas ou a atuação de profissionais daqueles que tenham justificado a inexistência?	NÃO SE APLICA	
Tratando-se de aquisição ou locação de imóvel com base no art. 74, V, da Lei 14133/21, consta avaliação prévia do bem; certificação da inexistência de públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto justificativa que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração que evidenciem vantagem para ela?	SIM	

LISTA DE VERIFICAÇÃO 2B - VERIFICAÇÃO ESPECÍFICA E EXCLUSIVA PARA CONTRATAÇÃO POR DISPENSA	Atende plenamente a exigência?	Indicação do local do processo em que foi atendida a exigência (doc. / fls. / SEI)
Consta manifestação técnica justificando o enquadramento da contratação expressamente nas hipóteses do art. 75 da Lei 14133/21?	NÃO SE APLICA	
Consta justificativa do preço baseada em pesquisa e certificação de que a estimativa ocorrerá concomitantemente com a seleção da proposta mais	NÃO SE APLICA	

vantajoso em conformidade com a Instrução Normativa nº 65/2021?		
Tratando-se de situação em que não é possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 2º da Lei 14.133/21, o contratado comprova por algum meio idôneo que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, tais como notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração?	NÃO SE APLICA	
Tratando-se de dispensa fundada nos incisos I e II do art. 75 da Lei 14.133/21, demonstrado respeito ao limite de valor considerando o somatório do valor da contratação com o valor de outros objetos da mesma natureza contratados pela mesma unidade gestora no mesmo exercício financeiro?	NÃO SE APLICA	
Tratando-se de dispensa fundada nos incisos I e II do art. 75 da Lei 14.133/21, a autoridade declarou que a contratação será precedida de divulgação de edital no sítio eletrônico oficial, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias úteis, com atendimento da IN SEGES 67/21, visando a busca da proposta mais vantajosa?	NÃO SE APLICA	
Tratando-se de dispensa fundada nos incisos I e II do art. 75 da Lei 14.133/21, a contratação será paga por meio de cartão de pagamento e com divulgação do extrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)?	NÃO SE APLICA	
Em caso negativo, houve justificativa para a adoção dessa forma de pagamento?	NÃO SE APLICA	

LISTA DE VERIFICAÇÃO 3A - VERIFICAÇÃO ESPECÍFICA PARA AQUISIÇÕES POR INEXIGIBILIDADE OU DISPENSA DE LICITAÇÃO	Atende plenamente a exigência?	Indicação do local do processo em que foi atendida a exigência (doc. / fls. / SEI etc.)
Há justificativa para não utilização de sistema de registro de preços?	NÃO SE APLICA	
Há manifestação sobre o atendimento do princípio da padronização?	NÃO SE APLICA	
Consta informação do uso ou justificativa para não utilização de catálogo eletrônico de padronização?	NÃO SE APLICA	
Caso haja indicação de marca ou modelo, consta justificativa para a indicação?	NÃO SE APLICA	

Havendo vedação de determinada marca ou foi indicada a existência de processo administrativo em que esteja comprovado que não atendem necessidades da Administração?	NÃO SE APLICA	
Há certificação de que a opção pela aquisição é vantajosa do que eventuais alternativas, como a locação de bens?	NÃO SE APLICA	

LISTA DE VERIFICAÇÃO 3B - VERIFICAÇÃO ES PARA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS EM GER. INEXIGIBILIDADE OU POR DISPENSA DE LICITAÇÃO	Atende plenamente a exigência?	Indicação do local do processo em que foi atendida a exigência (doc. / fls. / SEI etc.)
Houve manifestação quanto à observância do princípio da padronização?	NÃO SE APLICA	
Consta informação do uso ou justificativa para utilização de catálogo eletrônico de padronização?	NÃO SE APLICA	
Foi certificado que os serviços a serem contratados enquadram como as atividades materiais, acessórias, instrumentais ou complementares aos assuntos constituintes da área de competência legal do órgão ou entidade?	NÃO SE APLICA	
Caso a Administração pretenda contratar material ou serviço com uma empresa para a execução do objeto, está atendida a exigência de que (i) não há perda de economia de escala e (ii) é possível e conveniente a execução simultânea de outros serviços, há controle individualizado para a execução de cada contrato?	NÃO SE APLICA	

¹ Obs.: Dispõe a ON-AGU 2/2009 que os instrumentos dos contratos, convênios e demais ajustes devem ser como os respectivos aditivos, devem integrar um único processo administrativo, devidamente autuado em sequência cronológica, numerado, rubricado, contendo cada volume os respectivos termos de abertura e encerramento.

² Decreto nº 8.539/2015 e art. 12, VI, da Lei 14133/21

³ Art. 7º, caput, da Lei 14133/21

⁴ O DFD é documento obrigatório que deve constar em qualquer processo de contratação, conforme art. 12, V, do art. 72, I, da Lei 14133/21. A regra é que o DFD já tenha sido elaborado para os fins do PCA. Neste caso, é que haja a juntada de sua cópia nos autos. Entretanto, nos casos previstos no art. 7º do Decreto nº 10.947/22, dispensa do registro da contratação no plano anual, o que implica na não elaboração, naquela oportunidade, do DFD. Então, nesta hipótese, o DFD constará apenas do processo de contratação direta, conforme art. 12, V, da Lei 14133/21 e art. 7º do Decreto 10947/22, já citados.

⁵ Destaque-se que, para as contratações previstas na Lei 14133/21, aplica-se, quanto ao Plano de Contratações Anual, apenas o Decreto nº 10947/22 e não a IN SEGES/ME nº 1/2019, conforme Nota n. 00001/2021/CNMLC/CGU. Quanto a esse Decreto, atentar para as exceções da obrigatoriedade de registro dispostas no seu art. 7º, I, e nos incisos VI, VII e VIII do caput do art. 75, as contratações feitas por suprimento de fundos e pequenas compras de pronto pagamento do art. 95, §2º, todos da Lei nº 14133/21.

⁶ Art. 18 da Lei 14133/21

⁷ Art. 18, §1º, art. 72, I, da Lei 14133/21

⁸ Art. 18, §§ 1º e 2º, da Lei 14133/21.

Obs.: os incisos obrigatórios são:

"I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

[...]

IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

[...]

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

[...]

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

[...]

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina."

⁹ Art. 72, I da Lei nº 14133/21. Cabe ressaltar que a análise de riscos não se confunde com a matriz de alocação de riscos, já que aquela é ato interno de planejamento da contratação, que esta é cláusula contratual pactuação de riscos com o contratado.

¹⁰ Art. 18, §3º, e art. 72, I, da Lei 14133/21 A dispensa dos Estudos Técnico Preliminares está condicionada à juntada aos autos de justificativa demonstrando, por exemplo, que a elaboração do documento é incompatível com a urgência da contratação.

¹¹ Art. 18, §2º, da Lei 14133/21

¹² Art. 5º e art. 11, I e IV, da Lei 14133/21

Obs.: Recomenda-se a consulta ao "Guia Nacional de Licitações Sustentáveis" da CGU/AGU, que contém orientações indispensáveis para a contratação de determinados objetos.

¹³ Disponível em <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-de-contratacoes-sustentaveis-set-2023.pdf>.

¹⁴ Art. 72, I, da Lei 14133/21

¹⁵ Art. 19, IV e § 2º, da Lei 14133/21; Enunciado nº 6 do Manual de Boas Práticas Consultivas

¹⁶ Art. 19, IV e § 2º, da Lei 14133/21; Enunciado nº 6 do Manual de Boas Práticas Consultivas

¹⁷ Art. 72, IV, da Lei 14133/21; art. 5º, IV e §1º, da IN Seges 67/21

¹⁸ Art. 16, I e II, da LC 101/2000. Obs. 1: ON AGU 52/2014: "As despesas ordinárias e rotineiras da administração previstas no orçamento e destinadas à manutenção das ações governamentais preexistentes, das exigências previstas nos incisos I e II do art. 16 da Lei Complementar 101, de 2000".

¹⁹ Art. 72, V, da Lei 14133/21.

Obs. 1: Segundo o §4º do art. 91 da Lei 14133/21, é essencial que sejam atendidos os seguintes requisitos (...). § 4º Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo." A regularidade fiscal federal; a regularidade previdenciária; a regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço; a regularidade trabalhista; a declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXVIIº da Constituição Federal, na ausência de penalidade que vede a contratação com o órgão, bem como a verificação, mediante consulta nos seguintes endereços, sem prejuízo de outras consultas julgadas relevantes:

a) SICAF;

b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);

c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) (art. 91, §4º, da Lei 14133/21).

²⁰ Art. 6º, III, da Lei nº 10.522/02 Obs.: Atente-se que o cadastro do CADIN é meramente informativo, de modo que a existência de pendências não impede a contratação.

²¹ Art. 72, VIII, da Lei 14133/21 c/c art. 5º, VIII e §2º, da IN nº 67/2021

²² Art. 82, §6º, da Lei 14133/21; art. 4º, IV, da IN SEGES 67/2021

²³ Art. 74 da Lei 14133/21 e Art. 7º, §3º, da IN Seges nº 65/21

²⁴ Art. 72, II e VII, e art. 23, §§1º, 2º e 3º da Lei 14133/21; art. 7º, §1º, da IN Seges nº 65/21; IN Seges 72/2021

²⁵ Art. 74, §1º, da Lei 14133/21.

²⁶ Art. 74, §1º, da Lei 14133/21.

-
- ²⁷Art. 74, §2º, da Lei 14133/21.
- ²⁸Art. 74, §3º, da Lei 14133/21.
- ²⁹Art. 74, §5º, da Lei 14133/21.
- ³⁰Art. 72, II e VII, e art. 23 da Lei 14133/21; art. 7º, §4º, da IN Seges nº 65/21; IN Seges 72/2021.
- ³¹Art. 72, II e VII, e art. 23, §4º, da Lei 14133/21; art. 7º, §1º, da IN Seges nº 65/21; IN Seges 72/2021.
- ³²Art. 75, §1º, da Lei 14133/21.
- ³³Art. 75, §3º, da Lei 14133/21; art. 6º da IN Seges nº 67/21.
- ³⁴art. 75, §4º, da Lei 14133/21.
- ³⁵art. 75, §4º, da Lei 14133/21.
- ³⁶Art. 40, II, da Lei 14133/21.
- ³⁷Art. 40, V, “a”, da Lei 14133/21.
- ³⁸Art. 19, §2º, e art. 40, §1º, da Lei 14133/21.
- ³⁹Art. 41, I, da Lei 14133/21.
- ⁴⁰Art. 41, III, da Lei 14133/21.
- ⁴¹Art. 44 da Lei 14133/21.
- ⁴²Art. 47, I, da Lei 14133/21.
- ⁴³Art. 19, §2º, e art. 40, §1º, da Lei 14133/21.
- ⁴⁴Art. 48 da Lei 14133/21.
- ⁴⁵Art. 49 da Lei 14133/21.

OFÍCIO Nº 15

11 de Dezembro de 2025

À Consultoria Jurídica no Estado do Rio Grande do Norte

NUP/Processo nº: 64039.015115/2025-19

Senhor(a) Consultor(a) Jurídico(a),

Encaminho o Processo Administrativo para análise jurídica, de acordo com o artigo 53 da Lei nº 14.133/21, conforme abaixo:

URGÊNCIA indicada com data limite para devolução do processo em: 16/12/2025

Justificativa:

Faz-se necessária em razão da demanda superveniente vinculada ao Programa de Apoio ao Transporte e Obras (PATO) da BR-226/RN, cuja execução abrangem serviços de conservação, manutenção, recuperação, pavimentação e mobilização de equipamentos em 71,60 km de rodovia federal, conforme demonstrado no DFD nº 164/2025 e no DIE nº 10986-COE/Comdo 1 Gpt E, de 31 Out 2025. Tendo em vista ainda o TERMO DE EXECUÇÃO DESCENTRALIZADA - TED nº 00797/2025 de 10 DEZ 2025, tornando imprescindível a análise para prosseguimento do processo, para evitar descontinuidade operacional, assegurar o cumprimento das metas estabelecidas e garantir a adequada aplicação dos recursos públicos.

MOTIVO DA REMESSA: Análise e aprovação de Minutas

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL (UNIÃO LOCATÁRIA) - Contratação direta

Descrição

Locação tradicional de imóvel para instalação do destacamento Programa de Apoio ao Transporte e Obras (PATO) da BR-226/RN do 1º Batalhão de Engenharia de Construção.

MINUTAS E DOCUMENTOS:

Aviso:

Não haverá prévia publicação de Aviso

Termo de Referência:

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Termo de Referência - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação
Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Localização : 06

CONTRATO

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Termo de Contrato - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação
Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Atualização: AGO/2025
Localização : 59

Ata de Registro de Preços:

Não se trata de SRP

Lista de Verificação:

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Lista de Verificação de Contratações Diretas - Lei 14.133/21
Atualização: SET/2024
Localização : 71

Valor : R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)

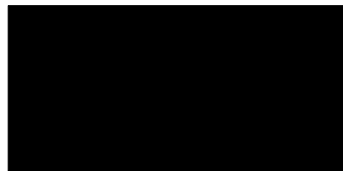
Competência para análise do processo: SERVIÇOS SEM - Estados

CONTATOS DO ÓRGÃO

Responsável: ISAIAS DO AMARAL

E-mail: salc1bec@gmail.com

Telefone: (83) 99416-7485



Este ofício pode ser acessado: em : <http://cgu.agu.gov.br/oficiopadrao/geraoficiopadrao.php?acao=consultar&id=1055571>

Advocacia-Geral da União
Consultoria-Geral da União
Ofício padrão de encaminhamento

OFÍCIO Nº 15

11 de Dezembro de 2025

À Consultoria Jurídica no Estado do Rio Grande do Norte

NUP/Processo nº: 64039.015115/2025-19

Senhor(a) Consultor(a) Jurídico(a),

Encaminho o Processo Administrativo para análise jurídica, de acordo com o artigo 53 da Lei nº 11.321/21, conforme abaixo:

URGÊNCIA indicada com data limite para devolução do processo em: 16/12/2025

Justificativa:

Faz-se necessária em razão da demanda superveniente vinculada ao Programa de Apoio ao Transporte e Obras (PATO) da BR-226/RN, cuja execução abrangem serviços de conservação, manutenção, recuperação, pavimentação e mobilização de equipamentos em 71,60 km de rodovia federal, conforme demonstrado no DFD nº 164/2025 e no DIEx 10986-COE/Cmdo 1 Gpt E, de 31 Out 2025. Tendo em vista ainda o TERMO DE EXECUÇÃO DESCENTRALIZADA - TED Nº 00797/2025 de 10 DEZ 2025, tornando imprescindível a análise para prosseguimento do processo, para evitar descontinuidade operacional, assegurar o cumprimento das metas estabelecidas e garantir a adequada aplicação dos recursos públicos.

MOTIVO DA REMESSA: Análise e aprovação de Minutas

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL (UNIÃO LOCATÁRIA) - Contratação direta

Descrição

Locação tradicional de imóvel para instalação do destacamento Programa de Apoio ao Transporte e Obras (PATO) da BR226/RN do 1º Batalhão de Engenharia de Construção.

MINUTAS E DOCUMENTOS:

Aviso:

Não haverá prévia publicação de Aviso

Termo de Referência:

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Termo de Referência - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação
Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Localização : 06

CONTRATO

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Termo de Contrato - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação
Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Atualização: AGO/2025
Localização : 59

Ata de Registro de Preços:

Não se trata de SRP

Lista de Verificação:

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Lista de Verificação de Contratações Diretas - Lei 14.133/21
Atualização: SET/2024
Localização : 71

Valor : R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)

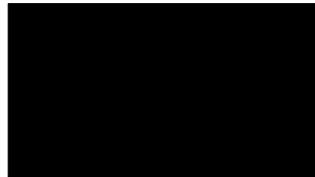
Competência para análise do processo: SERVIÇOS SEM - Estados

CONTATOS DO ÓRGÃO

Responsável: ISAÍAS DO AMARAL

E-mail: salc1bec@gmail.com

Telefone: (83) 99416-7485



Este ofício pode ser acessado:em : <http://cgu.agu.gov.br/oficiopadrao/geraoficiopadrao.php?acao=consultar&id=1055571>

Advocacia-Geral da União
Consultoria-Geral da União
Ofício padrão de encaminhamento

OFÍCIO Nº 15

11 de Dezembro de 2025

À Consultoria Jurídica no Estado do Rio Grande do Norte

NUP/Processo nº: 64039.015115/2025-19

Senhor(a) Consultor(a) Jurídico(a),

Encaminho o Processo Administrativo para análise jurídica, de acordo com o artigo 53 da Lei nº 11.321/21, conforme abaixo:

URGÊNCIA indicada com data limite para devolução do processo em: 16/12/2025

Justificativa:

Faz-se necessária em razão da demanda superveniente vinculada ao Programa de Apoio ao Transporte e Obras (PATO) da BR-226/RN, cuja execução abrangem serviços de conservação, manutenção, recuperação, pavimentação e mobilização de equipamentos em 71,60 km de rodovia federal, conforme demonstrado no DFD nº 164/2025 e no DIEx 10986-COE/Cmdo 1 Gpt E, de 31 Out 2025. Tendo em vista ainda o TERMO DE EXECUÇÃO DESCENTRALIZADA - TED Nº 00797/2025 de 10 DEZ 2025, tornando imprescindível a análise para prosseguimento do processo, para evitar descontinuidade operacional, assegurar o cumprimento das metas estabelecidas e garantir a adequada aplicação dos recursos públicos.

MOTIVO DA REMESSA: Análise e aprovação de Minutas

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL (UNIÃO LOCATÁRIA) - Contratação direta

Descrição

Locação tradicional de imóvel para instalação do destacamento Programa de Apoio ao Transporte e Obras (PATO) da BR226/RN do 1º Batalhão de Engenharia de Construção.

MINUTAS E DOCUMENTOS:

Aviso:

Não haverá prévia publicação de Aviso

Termo de Referência:

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Termo de Referência - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação
Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Localização : 06

CONTRATO

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Termo de Contrato - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação
Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Atualização: AGO/2025
Localização : 59

Ata de Registro de Preços:

Não se trata de SRP

Lista de Verificação:

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Lista de Verificação de Contratações Diretas - Lei 14.133/21
Atualização: SET/2024
Localização : 71

Valor : R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)

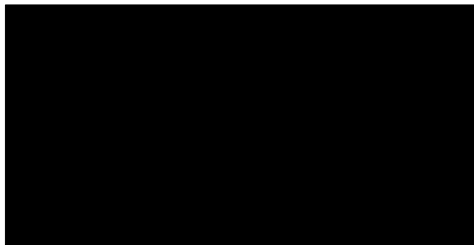
Competência para análise do processo: SERVIÇOS SEM - Estados

CONTATOS DO ÓRGÃO



E-mail: salc1bec@gmail.com

Telefone: (83) 99416-7485



Este ofício pode ser acessado:em : <http://cgu.agu.gov.br/oficiopadrao/geraoficiopadrao.php?acao=consultar&id=1055571>

Advocacia-Geral da União
Consultoria-Geral da União
Ofício padrão de encaminhamento

DIEEx Simplificado Nº 4963-SALC/Fisc Adm/1º BEC
EB: 64039.016205/2025-19

Caicó, RN, 29 de dezembro de 2025.

Do chefe da Seção de Aquisições, Licitações e Contratos

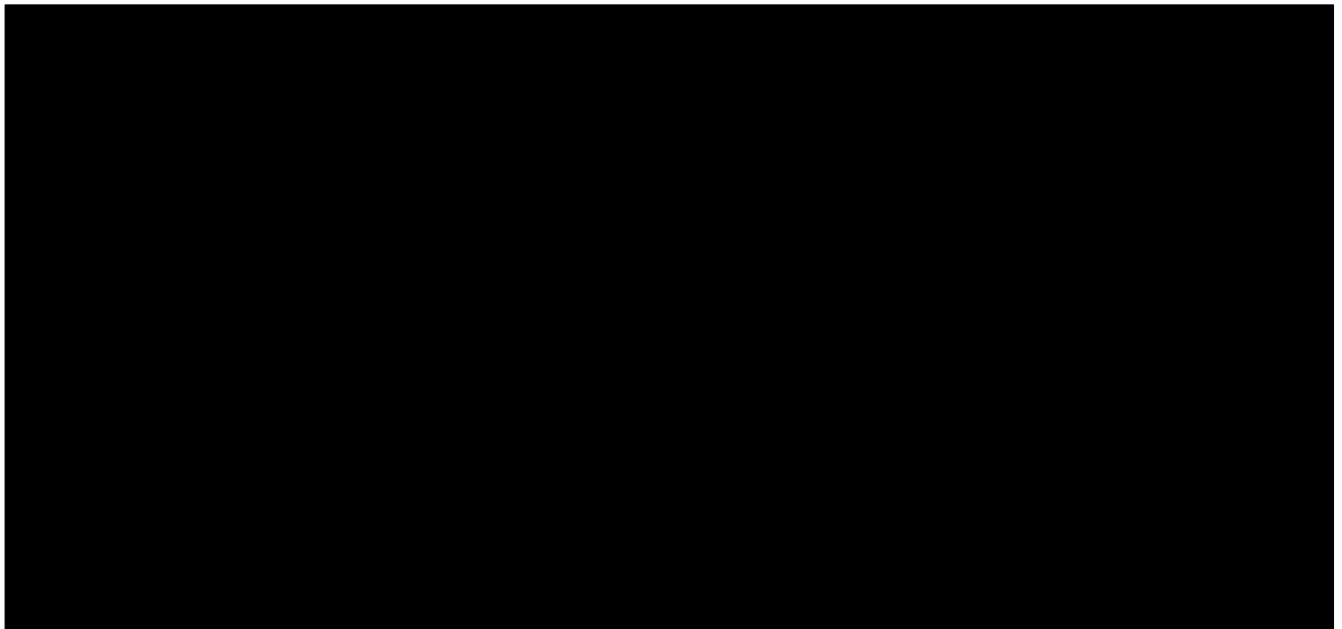
Ao Sr Chefe da Seção Técnica

Assunto: Providências - Avaliação Prévia do Imóvel (Locação)

Anexos:

[1\) NOTA n. 3122025CJSER-ESTSCGPCGUAGU.pdf](#)

1. Em atenção à NOTA nº 312/2025/CJSER-EST/SCGP/CGU/AGU, exarada no âmbito do processo de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, informa-se que a Assessoria Jurídica identificou inconsistências na instrução processual, notadamente quanto ao atendimento do item “AVALIAÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL”.
2. Conforme consignado na referida manifestação, o processo foi instruído apenas com Relatório de Valor de Referência (RVR), documento que não atende à finalidade de locação de imóvel, sendo obrigatória a juntada de Laudo de Avaliação.
3. Diante do exposto, encaminha-se a presente NOTA a essa Seção Técnica para que sejam adotadas as providências necessárias à elaboração do Laudo de Avaliação do imóvel.
4. Após a conclusão e juntada do Laudo de Avaliação aos autos, o processo deverá ser restituído a esta SALC para prosseguimento e posterior reencaminhamento à CJU, visando à análise jurídica de mérito.
5. Ressalta-se que o saneamento ora solicitado é condição indispensável para a regular continuidade do feito, conforme orientação da Assessoria Jurídica.





ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
CONSULTORIA-GERAL DA UNIÃO
SUBCONSULTORIA-GERAL DA UNIÃO DE GESTÃO PÚBLICA
COORDENAÇÃO JURÍDICA DE SERVIÇOS NOS ESTADOS

NOTA n. 312/2025/CJSER-EST/SCGP/CGU/AGU

PROCESSO: 64039.015115/2025-19

ORIGEM: 1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO - 1º BEC

1. O 1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO - 1º BEC submete o processo em epígrafe para análise e pronunciamento quanto à legalidade da locação de imóvel para uso da Administração, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, com valor anual estimado em R\$ 72.000,00.

2. Constan dos autos os seguintes documentos: Termo de Abertura Nº 35-S/4/1º BEC (fls. 01/02); designação de pregoeiro e equipe de apoio (fls. 03); termo de referência 146/2025 (fls. 06/09); ETP 92/2025 (fls. 11/17); plano de trabalho (fls. 18/28); relatório do valor de referência (fls. 29/56); proposta de locação do imóvel (fls. 57/58); minuta do termo de contrato (fls. 59/68); documento de formalização da demanda (fls. 69/70); lista de verificação (fls. 71/77); OFÍCIO Nº 15 (fls. 78/79), Despacho nº 00210/2025/CJU-RN/CGU/AGU que indefere o pedido de urgência.

3. Compulsando os autos, verificou-se a necessidade de correção de documentos do processo antes da análise jurídica do pedido, motivo pelo qual se emite a presente nota.

1. AVALIAÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL

4. Os autos devem ser instruídos com a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos (§5º, inciso I, do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, c/c §3º, inciso I, do art. 24, da IN SEGES/ME nº 103, de 2022).

5. A locação do bem imóvel deverá ser precedida de avaliação prévia que demonstre a compatibilidade do preço de locação proposto com a realidade do mercado imobiliário local. Nesse sentido dispõe o art. 24 da IN SEGES/ME nº 103, de 2022:

*Art. 24. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:
(...)*

II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

6. O laudo deve ser elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a NBR 14.653, atendendo ao disposto na Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 2025, em vigor desde 12 de março de 2025, que elenca as diretrizes de avaliação de imóveis da União ou de seu interesse. Destaque-se:

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse, a critério das unidades gestoras e da SPU, deverão ser realizadas:

I - pela Secretaria do Patrimônio da União;

II - pela Unidade Gestora responsável pelo imóvel, observados os artigos 11-C e 24-C da Lei nº 9.636, de 1998;

III - por banco público federal, empresas públicas, órgãos ou entidades do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios por meio de dispensa de licitação, observados os artigos 11-C e 24-C da Lei nº 9.636, de 1998; ou
IV - por empresa especializada ou avaliador habilitado nos termos dos artigos 11-C e 23-A da Lei nº 9.636, de 1998, Portaria nº 8.700, de 27 de agosto de 2018, e da Portaria 11.488, de 22 de setembro de 2021, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, quando couberem.

Art. 8º Não compete à SPU a avaliação de bens imóveis nas seguintes situações:

I - locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta e por entidade da administração indireta, para utilização própria;

(...)

Parágrafo único. Excepcionalmente, mediante solicitação da unidade gestora interessada e anuência expressa do Superintendente da SPU- UF, poderá ser feita avaliação do imóvel para as hipóteses elencadas nos incisos do caput e subsidiada por informações mínimas necessárias para o procedimento avaliatório

(...)

Art. 11. Para as avaliações realizadas por terceiros e avaliadores habilitados, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do autor do laudo.

Art. 12. Cabe ao servidor ou avaliador habilitado fornecer o intervalo de valores admissíveis ou o valor de liquidação forçada, quando provocado, para a devida análise de tomada de decisão do gestor do imóvel.

(...)

Art. 13. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas para imóveis da União serão:

I - laudo de avaliação; e

II - relatório de valor de referência - RVR.

Art. 14. O valor de mercado será determinado por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes e NBR 12.721.

Art. 15. O laudo de avaliação, quando não realizado diretamente nos sistemas corporativos da administração patrimonial da União, deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no CREA ou CAU, admitida assinatura digital certificada.

(...)

§ 2º Os laudos elaborados por terceiros e avaliadores habilitados deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo II, Seção V desta IN.

Art. 18. Para a identificação do valor do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

II - objetivo e finalidade da avaliação;

III - identificação e caracterização do bem avaliando;

IV - localização do avaliando por meio de coordenadas geográficas em graus decimais

V - levantamento fotográfico, no qual conste a data e autoria da vistoria;

VI - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

VII - resultado da avaliação e sua data de referência; e

VIII - assinatura do responsável.

§ 1º A documentação dominial/cartorial do imóvel deverá ser anexada à avaliação.

§ 2º Os laudos de avaliação deverão ser entregues na sua modalidade completa, conforme NBR 14.653, de modo que a entrega de laudos na modalidade simplificada deverá ser devidamente justificada.

§ 3º Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas neste artigo, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" da avaliação.

§ 4º Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos se, obrigatoriamente, atenderem ao disposto no item B.1 do Anexo B da NBR 14.653 parte 2, se urbano, e parte 3, se rural.

§ 5º Para a modalidade Relatório de Valor de Referência, não são obrigatórios os itens previstos nos incisos V e VI.

7. Somente será possível a celebração do contrato se o valor proposto esteja dentro da margem de valor de mercado, conforme avaliação prévia.

8. **Consta dos autos, o relatório do valor de referência RVR nº 2/2025 - 1º BEC (fls. 29/56), com base na IN nº 67/2022 SPU/ME e que "este profissional possui habilitação restrita à avaliação de imóveis urbanos, não detendo atribuição legal para realizar avaliações de imóveis rurais. Desta forma, este RVR não constitui laudo pericial nem avaliação**

rural completa e não produz efeitos jurídicos de indenização ou alienação, em conformidade com o art. 21 da IN 67/2022 SPU/ME".

9. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas para imóveis da União serão laudo de avaliação e relatório de valor de referência - RVR, de acordo com a finalidade. Cumpre transcrever os artigos da INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU/MGI Nº 98, DE 6 DE MARÇO DE 2025 sobre o assunto:

Da Aplicação das Modalidades

Art. 19. A aplicação das modalidades das avaliações para imóveis da União será definida conforme a finalidade da avaliação.

*Art. 20. **O laudo de avaliação será exigido para as seguintes finalidades:***

I - alienação onerosa de domínio pleno, domínio direto ou domínio útil;

II - aquisição compulsória ou voluntária, quando onerosa;

*III - **locação** e arrendamento de imóveis nas condições previstas; e*

IV - adjudicação.

Art. 21. O RVR será admitido para as seguintes finalidades:

I - reavaliação de bens para fins contábeis;

II - cessão gratuita;

III - aforamento gratuito;

IV - doação com ou sem encargos de imóveis da União; e

V - todos os demais casos não especificados no art. 20.

10. Considerando a IN acima transcrita, a avaliação prévia do bem deve ser formalizada através do laudo de avaliação do bem imóvel, que deverá ser elaborado de acordo com a Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025 (art. 24, inciso II, da IN SEGES/ME nº 103, de 2022). Providenciar.

11. Além do mais, deve ser elaborado por profissional ou servidor habilitado. Quanto ao servidor habilitado: servidor público com formação acadêmica em arquitetura ou engenharia, observadas as especialidades e suas respectivas áreas de atuação, com registro ativo no CREA ou no CAU, o qual deve ser informado no laudo de avaliação.

12. Isso posto, devolvem-se os presentes autos ao órgão de origem para as devidas providências.

13. A presente manifestação jurídica dispensa aprovação no âmbito desta Subconsultoria-Geral da União de Gestão Pública, por força do Despacho n. 00366/2025/CONSER/SCGP/CGU/AGU (NUP: 00688.001631/2025-21).

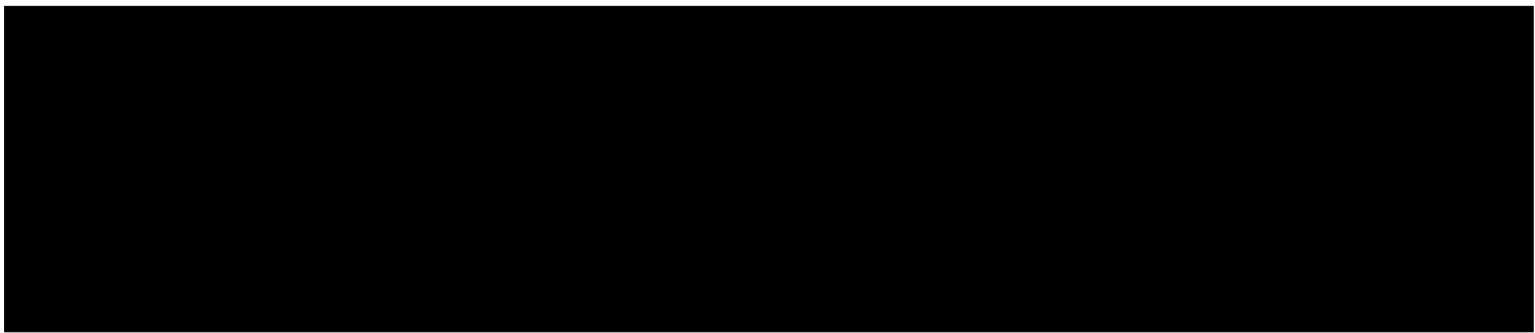
Brasília, 28 de dezembro de 2025.



Chave de acesso ao Processo: 9ae22a01 - <https://supersapiens.agu.gov.br>



Qual sua percepção sobre
esta manifestação?
Responda de forma
anônima, em menos de 30
segundos!



DIEx Simplificado Nº 5038-SALC/Fisc Adm/1º BEC
EB: 64039.016354/2025-88

Caicó, RN, 31 de dezembro de 2025.

Do chefe da Seção de Aquisições, Licitações e Contratos

Ao Sr Ordenador de Despesas do 1º Batalhão de Engenharia de Construção, Chefe da Seção Técnica, Chefe da 4ª Seção do 1º Batalhão de Engenharia de Construção, Fiscal Administrativo

Assunto: Esclarecimentos quanto à divulgação da INEX 81/2025 e condicionantes para celebração contratual

Referências:

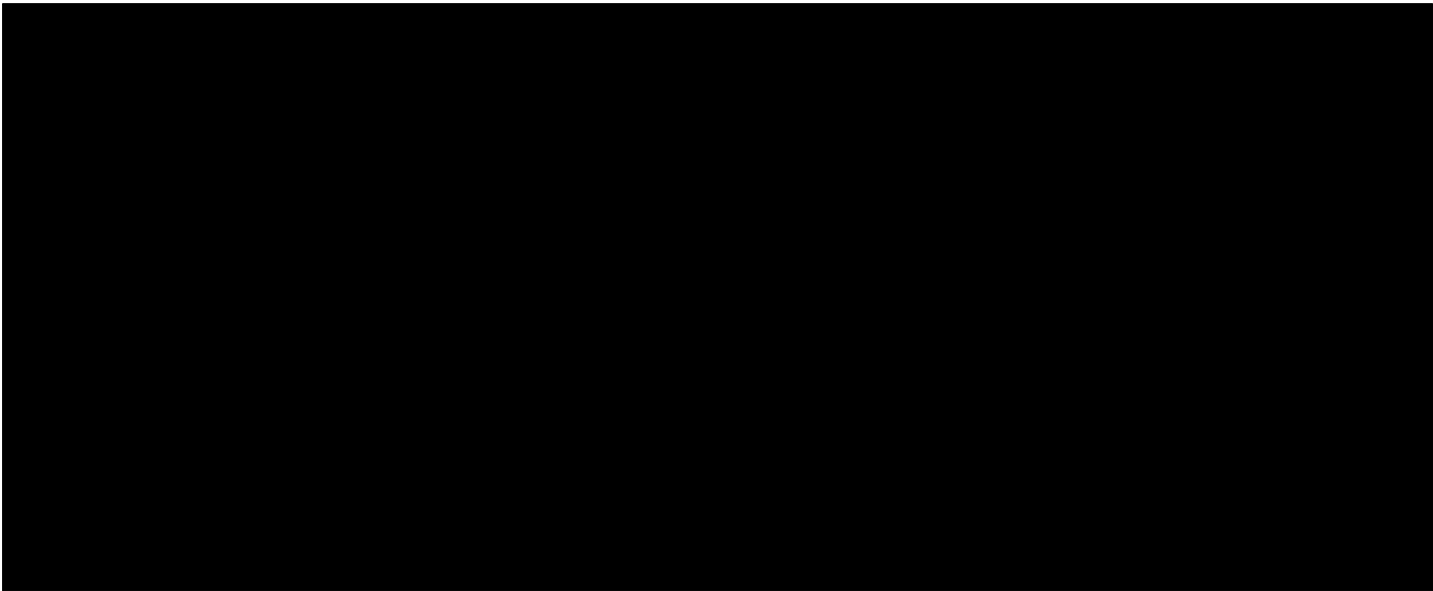
[a\) Diex Simplificado nº 4963-SALC/Fisc Adm/1º BEC, de 29 DEZ 25.](#)

Anexos:

[1\) 2025NC411709.jpeg](#)

1. Trata-se de processo de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, submetido à análise da Assessoria Jurídica da União, que, por meio da NOTA nº 312/2025/CJSER-EST/SCGP/CGU/AGU, identificou inconsistências na instrução processual, especialmente no que se refere à avaliação prévia do imóvel, determinando a devolução dos autos para saneamento, antes da emissão de parecer jurídico de mérito.
2. Em cumprimento à referida manifestação jurídica, a Seção de Aquisições, Licitações e Contratos (SALC) expediu o DIEx Simplificado nº 4963-SALC/Fisc Adm/1º BEC, encaminhando o processo à Seção Técnica do Batalhão, a fim de que fossem adotadas as providências necessárias à elaboração do Laudo de Avaliação do imóvel, conforme a legislação vigente.
3. Registra-se que, paralelamente, foi divulgada a Inexigibilidade nº 81/2025, exclusivamente com a finalidade de viabilizar o empenho do crédito orçamentário no valor de R\$ 24.000,00, recebido de forma intempestiva por meio da Nota de Crédito nº 2025NC411709, evitando-se, assim, a perda do recurso orçamentário disponibilizado.
4. Ressalte-se, de forma expressa, que a divulgação da INEX 81/2025 não implica autorização para celebração do contrato, tampouco supre a ausência de parecer jurídico conclusivo, uma vez que a NOTA nº 312/2025 da CJU não se constitui em manifestação de mérito, mas sim em orientação saneadora preliminar.
5. Assim, a celebração do contrato de locação somente ocorrerá após:
 - a. A correção integral das inconsistências apontadas, com a juntada do Laudo de Avaliação do imóvel, elaborado em conformidade com as legislações vigentes;
 - b. O reencaminhamento do processo à CJU para emissão de parecer jurídico conclusivo quanto à legalidade da contratação; e
 - c. A posterior autorização da autoridade competente, observados os trâmites administrativos regulares.
6. O procedimento ora adotado visa resguardar a Administração e os gestores envolvidos, assegurando que a futura contratação esteja plenamente amparada por respaldo jurídico, em observância aos princípios da legalidade, segurança jurídica, planejamento e segregação de funções, evitando riscos de nulidade ou responsabilização.
7. Diante do exposto, esclarece-se que o empenho do crédito não se confunde com a formalização contratual, a qual permanece condicionada ao saneamento do processo e à análise jurídica definitiva pela CJU.





___ SIAFI2025-CONTABIL-DEMONSTRA-CONRAZAO (CONSULTA RAZAO POR C. CONTABIL)_____
29/12/25 18:45 USUARIO:
DATA EMISSAO : 29Dez25 VALORIZACAO : 29Dez25 NUMERO : 2025NC411709
UG EMITENTE : 160502 - DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUCAO-GESTO
GESTAO EMITENTE : 00001 - TESOURO NACIONAL
UG/GESTAO FAVORECIDA : 160339 / 00001 - 1º B E CNST
OBSERVACAO
B3DST160339-CREMA.BR226-FASE2#ATD DPS OBRA CREMA DA BR-226 RN FASE 2. EMPH IME
DIATO A OM DEVERA FAZER O PEC DE AJUSTE. -- RFR 2025NC007484-EME --. EMPH CFM
MSG SIAFI NR 20253079943-

NUM. TRANSFERENCIA : 990114

EV.	ESF	PTRES	FONTE	ND	SB	UGR	PI	V A L O R
300065	1	247128	3129000000	449036		393003	MT00812	24.000,00
300065	1	247128	3129000000	449030		393003	MT00812	211.377,55
300065	1	247128	3129000000	449039		393003	MT00812	132.008,75
300065	1	247128	3129000000	449040		393003	MT00812	31.600,00
300065	1	247128	3129000000	449052		393003	MT00812	1.013,70

LANCADO POR : 07365752190 - GUILHERME UG : 160502 29Dez25 18:40
PE1=AJUDA PE3=SAL PE4=ESPELHO PE12=RETORNA

mensal o último valor efetivamente pago ao locador, devidamente atualizado pelo índice de reajuste previsto no contrato anterior, ou por outro índice que venha legalmente a substituí-lo.

§2º Caso o valor apurado no laudo seja superior ao valor contratado, será promovido o pagamento complementar retroativo, contado a partir do início da vigência contratual.

§3º A adequação do valor será formalizada por termo aditivo, após manifestação jurídica conclusiva da Consultoria Jurídica da União.”

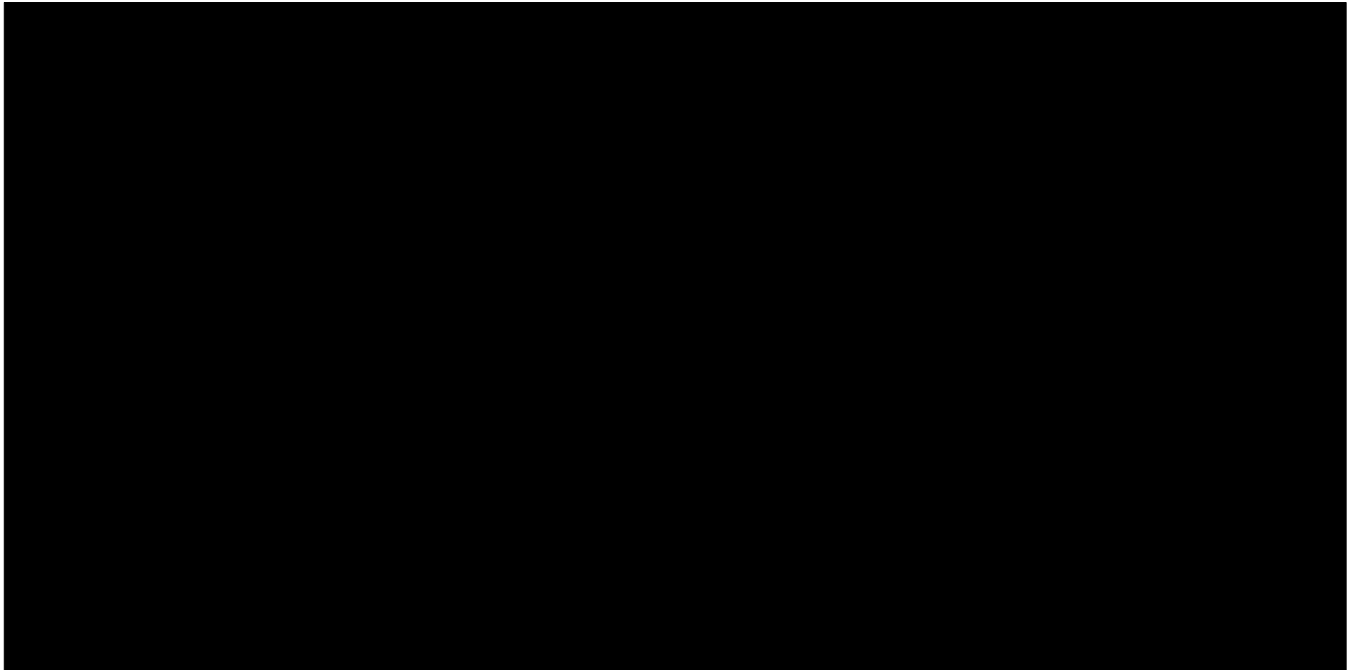
8. Do ponto de vista do risco jurídico, salvo outro entendimento, registra-se que:

a) a celebração do contrato com cláusula de ajuste apresenta risco controlado, por existir contrato formal, critério objetivo de revisão, instrumento técnico preliminar e providência saneadora em curso;

b) a não celebração do contrato e eventual desmobilização imediata implicam risco elevado de antieconomicidade, ineficiência administrativa e potencial prejuízo ao erário;

c) a solução proposta protege a Administração e o Ordenador de Despesas, ao vedar pagamento sem contrato e assegurar recomposição objetiva do valor, se necessária.

9. Diante do exposto, submete-se o presente encaminhamento à apreciação dessa SALC, para avaliação quanto à viabilidade de adoção da solução proposta.





MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO
(1º Batalhão Rodoviário/1955)
BATALHÃO SERIDÓ

DIEEx nº 42-Sec Tec/1º BEC
EB: 64039.000078/2026-17

Caicó, RN, 6 de janeiro de 2026.

Do Comandante do 1º Batalhão de Engenharia de Construção

Ao Sr Chefe do Estado-Maior do 1º Grupamento de Engenharia

Assunto: Solicitação de apoio técnico da DPIMA – Laudo de Avaliação de Imóvel Rural (Terreno utilizado pelo Destacamento da Obra PATO BR-226/RN)

Referências:

[a\) DIEEx nº 6736-Sec Tec/1º BEC, de 30 DEZ 25.](#)

Anexos:

[1\) An lise RVR pela Conjur - Terreno do Dst.pdf](#)

[2\) DIEEx 6736.pdf](#)

[3\) Documentos Terreno.zip](#)

[4\) RVR 2-2025.pdf](#)

1. Informo a V Sa que tramita neste Batalhão procedimento administrativo referente à locação de terreno rural utilizado como canteiro e área de apoio do Destacamento da Obra do PATO BR-226/RN, executada pelo 1º Batalhão de Engenharia de Construção.

2. No curso da instrução do procedimento, foi elaborado Relatório de Valor de Referência (RVR), nos termos da Portaria DEC nº 070/2023 (EB50-CI-04.009), com a finalidade de subsidiar preliminarmente a negociação administrativa do valor locativo do imóvel.

3. Por meio da Nota nº 312/2025/CJSER-EST/SCGP/CGU/AGU, a Consultoria Jurídica da União consignou entendimento no sentido de que, para fins de locação de imóvel rural, a avaliação prévia deve ser formalizada mediante Laudo de Avaliação, **elaborado por profissional legalmente habilitado**, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Parte 3 (Imóveis Rurais), a Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, e o art. 24, inciso II, da Lei nº 13.095/2015, SEGES/ME nº 103/2022.

4. Em atendimento à orientação jurídica, este Batalhão solicitou apoio técnico a esse 1º Grupamento de Engenharia, por intermédio do DIEEx nº 6736-Sec Tec/1º BEC, de 30 DEZ 25, visando à **elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel Rural por Engenheiro Florestal**. Todavia, foi informado que não há possibilidade de atendimento da demanda com a urgência requerida, em razão de indisponibilidade momentânea de pessoal por necessidades prementes do Projeto da Nova ESE.

5. Considerando a urgência na regularização do procedimento, a relevância operacional da obra do PATO BR-226/RN, bem como os custos administrativos e operacionais que adviriam da

desmobilização do canteiro atualmente utilizado, e conforme orientação do Comandante desse 1º Grupamento de Engenharia, solicito a intermediação junto à Diretoria de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente (DPIMA), no sentido de viabilizar a **elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel Rural**, por intermédio de engenheiro agrônomo ou florestal, ou outra forma de apoio técnico que aquela Diretoria julgar adequada.

6. Esclareço que o RVR já elaborado poderá ser utilizado como subsídio técnico preliminar, sem prejuízo da realização do laudo formal, o qual se faz necessário para atender integralmente às exigências jurídicas e possibilitar a regular celebração do contrato de locação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

7. Anexo ao presente expediente seguem, para subsidiar a análise da Diretoria:

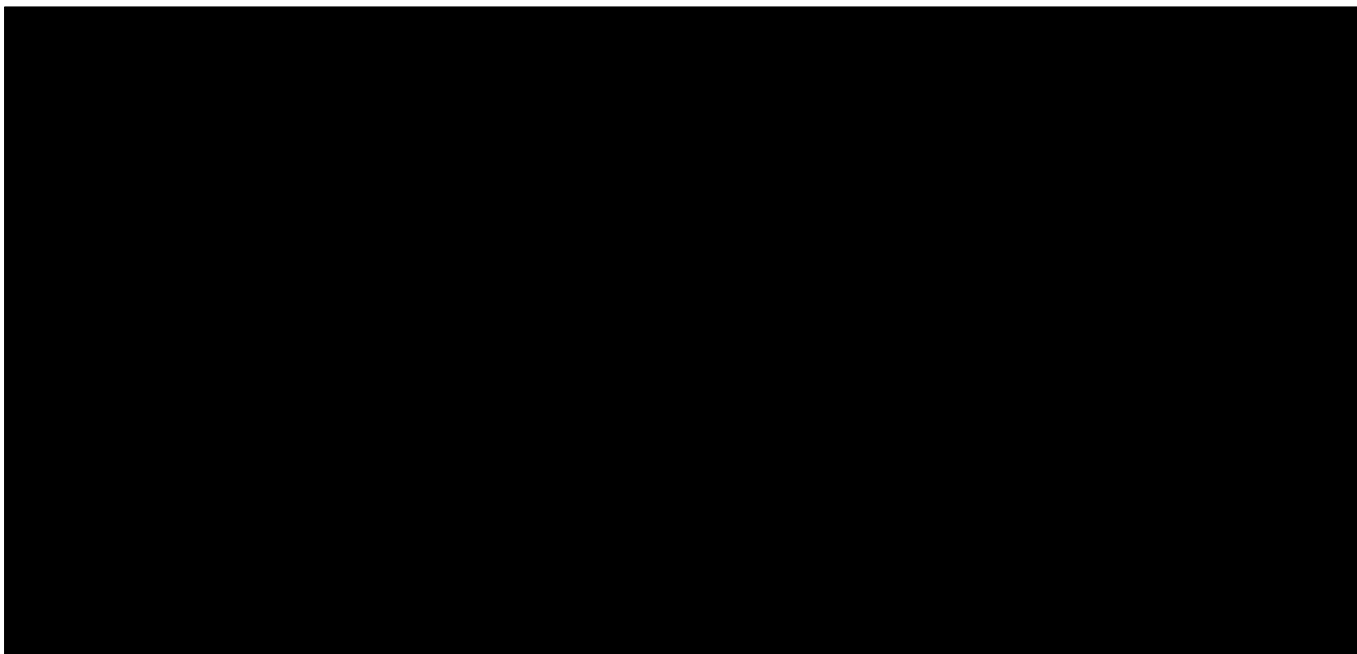
a. Relatório de Valor de Referência – RVR nº ____/2025 – 1º BEC;

b. Nota nº 312/2025/CJSER-EST/SCGP/CGU/AGU;

c. Planta e documentos de caracterização do imóvel rural; e

d) DIEx nº 6736-Sec Tec/1º BEC, de 30 DEZ 25.

8. Em caso de dúvidas ou esclarecimentos que se fizerem necessários, coloco à disposição o Maj Fadul, Ch Sec Tec 1º BEC, pelos Ctt Nr 84 8831-7254.





ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
CONSULTORIA-GERAL DA UNIÃO
SUBCONSULTORIA-GERAL DA UNIÃO DE GESTÃO PÚBLICA
COORDENAÇÃO JURÍDICA DE SERVIÇOS NOS ESTADOS

NOTA n. 312/2025/CJSER-EST/SCGP/CGU/AGU

PROCESSO: 64039.015115/2025-19

ORIGEM: 1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO - 1º BEC

1. O 1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO - 1º BEC submete o processo em epígrafe para análise e pronunciamento quanto à legalidade da locação de imóvel para uso da Administração, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, com valor anual estimado em R\$ 72.000,00.

2. Constan dos autos os seguintes documentos: Termo de Abertura Nº 35-S/4/1º BEC (fls. 01/02); designação de pregoeiro e equipe de apoio (fls. 03); termo de referência 146/2025 (fls. 06/09); ETP 92/2025 (fls. 11/17); plano de trabalho (fls. 18/28); relatório do valor de referência (fls. 29/56); proposta de locação do imóvel (fls. 57/58); minuta do termo de contrato (fls. 59/68); documento de formalização da demanda (fls. 69/70); lista de verificação (fls. 71/77); OFÍCIO Nº 15 (fls. 78/79), Despacho nº 00210/2025/CJU-RN/CGU/AGU que indefere o pedido de urgência.

3. Compulsando os autos, verificou-se a necessidade de correção de documentos do processo antes da análise jurídica do pedido, motivo pelo qual se emite a presente nota.

1. AVALIAÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL

4. Os autos devem ser instruídos com a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos (§5º, inciso I, do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, c/c §3º, inciso I, do art. 24, da IN SEGES/ME nº 103, de 2022).

5. A locação do bem imóvel deverá ser precedida de avaliação prévia que demonstre a compatibilidade do preço de locação proposto com a realidade do mercado imobiliário local. Nesse sentido dispõe o art. 24 da IN SEGES/ME nº 103, de 2022:

*Art. 24. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:
(...)*

II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

6. O laudo deve ser elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a NBR 14.653, atendendo ao disposto na Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 2025, em vigor desde 12 de março de 2025, que elenca as diretrizes de avaliação de imóveis da União ou de seu interesse. Destaque-se:

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse, a critério das unidades gestoras e da SPU, deverão ser realizadas:

I - pela Secretaria do Patrimônio da União;

II - pela Unidade Gestora responsável pelo imóvel, observados os artigos 11-C e 24-C da Lei nº 9.636, de 1998;

III - por banco público federal, empresas públicas, órgãos ou entidades do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios por meio de dispensa de licitação, observados os artigos 11-C e 24-C da Lei nº 9.636, de 1998; ou
IV - por empresa especializada ou avaliador habilitado nos termos dos artigos 11-C e 23-A da Lei nº 9.636, de 1998, Portaria nº 8.700, de 27 de agosto de 2018, e da Portaria 11.488, de 22 de setembro de 2021, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, quando couberem.

Art. 8º Não compete à SPU a avaliação de bens imóveis nas seguintes situações:

I - locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta e por entidade da administração indireta, para utilização própria;

(...)

Parágrafo único. Excepcionalmente, mediante solicitação da unidade gestora interessada e anuência expressa do Superintendente da SPU- UF, poderá ser feita avaliação do imóvel para as hipóteses elencadas nos incisos do caput e subsidiada por informações mínimas necessárias para o procedimento avaliatório

(...)

Art. 11. Para as avaliações realizadas por terceiros e avaliadores habilitados, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do autor do laudo.

Art. 12. Cabe ao servidor ou avaliador habilitado fornecer o intervalo de valores admissíveis ou o valor de liquidação forçada, quando provocado, para a devida análise de tomada de decisão do gestor do imóvel.

(...)

Art. 13. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas para imóveis da União serão:

I - laudo de avaliação; e

II - relatório de valor de referência - RVR.

Art. 14. O valor de mercado será determinado por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes e NBR 12.721.

Art. 15. O laudo de avaliação, quando não realizado diretamente nos sistemas corporativos da administração patrimonial da União, deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no CREA ou CAU, admitida assinatura digital certificada.

(...)

§ 2º Os laudos elaborados por terceiros e avaliadores habilitados deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo II, Seção V desta IN.

Art. 18. Para a identificação do valor do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

II - objetivo e finalidade da avaliação;

III - identificação e caracterização do bem avaliando;

IV - localização do avaliando por meio de coordenadas geográficas em graus decimais

V - levantamento fotográfico, no qual conste a data e autoria da vistoria;

VI - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

VII - resultado da avaliação e sua data de referência; e

VIII - assinatura do responsável.

§ 1º A documentação dominial/cartorial do imóvel deverá ser anexada à avaliação.

§ 2º Os laudos de avaliação deverão ser entregues na sua modalidade completa, conforme NBR 14.653, de modo que a entrega de laudos na modalidade simplificada deverá ser devidamente justificada.

§ 3º Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas neste artigo, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" da avaliação.

§ 4º Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos se, obrigatoriamente, atenderem ao disposto no item B.1 do Anexo B da NBR 14.653 parte 2, se urbano, e parte 3, se rural.

§ 5º Para a modalidade Relatório de Valor de Referência, não são obrigatórios os itens previstos nos incisos V e VI.

7. Somente será possível a celebração do contrato se o valor proposto esteja dentro da margem de valor de mercado, conforme avaliação prévia.

8. **Consta dos autos, o relatório do valor de referência RVR nº 2/2025 - 1º BEC (fls. 29/56), com base na IN nº 67/2022 SPU/ME e que "este profissional possui habilitação restrita à avaliação de imóveis urbanos, não detendo atribuição legal para realizar avaliações de imóveis rurais. Desta forma, este RVR não constitui laudo pericial nem avaliação**

rural completa e não produz efeitos jurídicos de indenização ou alienação, em conformidade com o art. 21 da IN 67/2022 SPU/ME".

9. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas para imóveis da União serão laudo de avaliação e relatório de valor de referência - RVR, de acordo com a finalidade. Cumpre transcrever os artigos da INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU/MGI Nº 98, DE 6 DE MARÇO DE 2025 sobre o assunto:

Da Aplicação das Modalidades

Art. 19. A aplicação das modalidades das avaliações para imóveis da União será definida conforme a finalidade da avaliação.

*Art. 20. **O laudo de avaliação será exigido para as seguintes finalidades:***

I - alienação onerosa de domínio pleno, domínio direto ou domínio útil;

II - aquisição compulsória ou voluntária, quando onerosa;

*III - **locação** e arrendamento de imóveis nas condições previstas; e*

IV - adjudicação.

Art. 21. O RVR será admitido para as seguintes finalidades:

I - reavaliação de bens para fins contábeis;

II - cessão gratuita;

III - aforamento gratuito;

IV - doação com ou sem encargos de imóveis da União; e

V - todos os demais casos não especificados no art. 20.

10. **Considerando a IN acima transcrita, a avaliação prévia do bem deve ser formalizada através do laudo de avaliação do bem imóvel, que deverá ser elaborado de acordo com a Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025 (art. 24, inciso II, da IN SEGES/ME nº 103, de 2022). Providenciar.**

11. **Além do mais, deve ser elaborado por profissional ou servidor habilitado. Quanto ao servidor habilitado: servidor público com formação acadêmica em arquitetura ou engenharia, observadas as especialidades e suas respectivas áreas de atuação, com registro ativo no CREA ou no CAU, o qual deve ser informado no laudo de avaliação.**

12. Isso posto, devolvem-se os presentes autos ao órgão de origem para as devidas providências.

13. A presente manifestação jurídica dispensa aprovação no âmbito desta Subconsultoria-Geral da União de Gestão Pública, por força do Despacho n. 00366/2025/CONSER/SCGP/CGU/AGU (NUP: 00688.001631/2025-21).

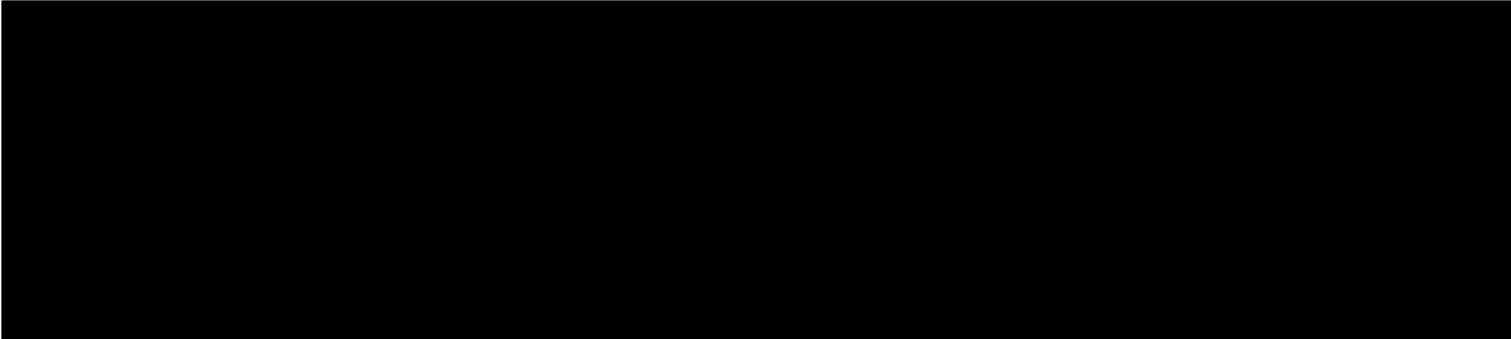
Brasília, 28 de dezembro de 2025.



Chave de acesso ao Processo: 9ae22a01 - <https://supersapiens.agu.gov.br>



Qual sua percepção sobre
esta manifestação?
Responda de forma
anônima, em menos de 30
segundos!





MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO
(1º Batalhão Rodoviário/1955)
BATALHÃO SERIDÓ

DIEEx nº 6736-Sec Tec/1º BEC
EB: 64039.016288/2025-46

Caicó, RN, 30 de dezembro de 2025.

Do Comandante do 1º Batalhão de Engenharia de Construção

Ao Sr Chefe do Estado-Maior do 1º Grupamento de Engenharia

Assunto: Solicitação de apoio técnico – Laudo de Avaliação de Imóvel Rural (Terreno utilizado pelo Destacamento da Obra PATO BR-226/RN)

Referências:

a) Diex Simplificado nº 4963-SALC/Fisc Adm/1º BEC, de 29 DEZ 25.

Anexos:

- 1) Estudo_Terreno_Dst_Op_Jucurutu_V2_assinado.pdf
- 2) Análise RVR pela Conjur - Terreno do Dst.pdf
- 3) Documentos Terreno.zip

1. Informo a V Sa que tramita neste Batalhão o processo administrativo nº 64039.015115/2025-19, referente à locação de terreno rural utilizada como ante-terreno e a apoio do Destacamento da Obra do PATO BR-226/RN, executada pelo 1º BEC.

2. No curso da instrução do processo, foi elaborado Relatório de Valor de Referência (RVR), nos termos da Portaria DEC nº 070/2023 (EB50-CI-04.009), com a finalidade de subsidiar preliminarmente a negociação administrativa do valor locativo do imóvel.

3. Contudo, por meio da Nota nº 312/2025/CJSER-EST/SCGP/CGU/AGU, a Consultoria Jurídica da União consignou entendimento no sentido de que, para fins de locação de imóvel, a avaliação prévia deve ser formalizada mediante Laudo de Avaliação, elaborado por profissional legalmente habilitado, em conformidade com a NBR 14.653 – Parte 3 (Imóveis Rurais), a Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, e o art. 24, inciso II, da IN SEGES/ME nº 103/2022.

4. Considerando que o imóvel objeto da locação encontra-se situado em zona rural, e que a Portaria DEC nº 004/2019 (EB50-CI-04.005) estabelece que a avaliação de imóveis rurais deve ser realizada por engenheiro agrônomo ou florestal, solicito o apoio desse Grupamento no sentido de viabilizar a elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel Rural, por intermédio do Engenheiro Florestal orgânico desse 1º Grupamento de Engenharia.

5. Esclareço que o RVR já elaborado poderá ser utilizado como subsídio técnico e informativo, sem prejuízo da realização do laudo formal, atendendo integralmente às exigências jurídicas apontadas pela CJU, com vistas à regular celebração do contrato de locação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

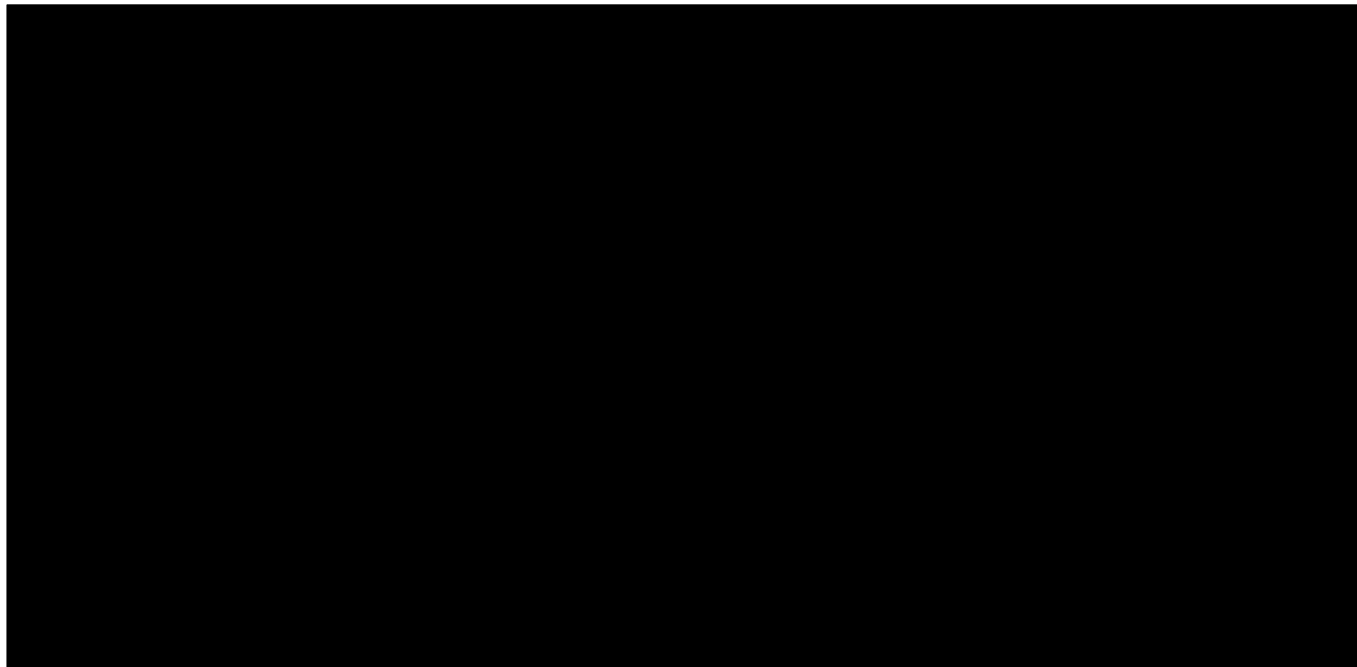
6. Anexo ao presente DIEEx seguem:

a. RELATÓRIO DE VALOR DE REFERÊNCIA RVR nº 2/2025 - 1º BEC;

b. Nota nº 312/2025/CJSER-EST/SCGP/CGU/AGU; e

c. Planta e documentos de caracterização do imóvel rural.

7. Pelo exposto, solicito a apreciação de V Exa quanto à designação do Engenheiro Florestal para a realização do referido Laudo de Avaliação, ou outra forma de apoio técnico que julgar adequada.





MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO
(1º Batalhão Rodoviário/1955)
BATALHÃO SERIDÓ

DIEEx nº 346-Sec Tec/1º BEC
EB: 64039.000691/2026-34

Caicó, RN, 23 de janeiro de 2026.

Do Chefe da Seção Técnica

Ao Sr chefe da Seção de Aquisições, Licitações e Contratos

Assunto: Publicação em Diário Oficial, da renovação da licença ambiental da obra da BR 226/RN

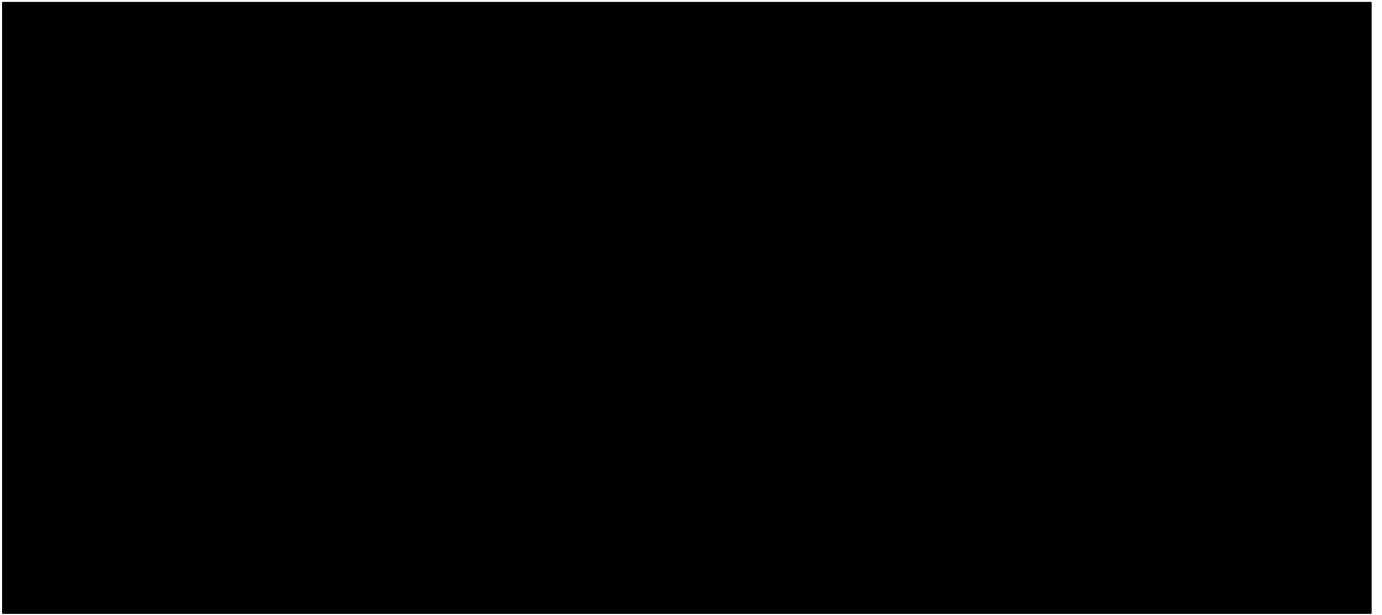
Anexos:

[1\) LICENÇA AMBIENTAL - PATO_2025-252466TECAE-0095.pdf](#)

1. Sobre o assunto, e no intuito de obter a renovação do licenciamento ambiental do canteiro de obras da Operação Jucurutu-RN, ocorreu o ato administrativo entre o 1º Batalhão de Engenharia de Construção - 1ºBEC e o Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte - IDEMA - RN, para concessão da nova licença ambiental.
2. Tal ação resultou na expedição da Autorização Especial pelo IDEMA com 26 condicionantes. Dessas observou-se a condicionante nº 24, que (em anexo): "O empreendedor deve publicar a concessão desta Licença no Diário Oficial do Estado e em periódico de grande circulação, devendo encaminhar cópia comprobatória a este Instituto, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados a partir da data de recebimento desta Licença;"
3. Diante disso, remeto para o Ch da SALC providenciar a publicação da concessão de renovação de licença em Diário Oficial, conforme modelo 7 da Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente nº006, de 24 de janeiro de 1986, o texto a seguir:

"O 1º Batalhão de Engenharia de Construção - 1ºBEC torna pública que recebeu o Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte - IDEMA/RN, da Autorização Especial nº 2025-252466/TEC/AE-0095, com validade para 22 de janeiro de 2028, para atividade canteiro de obra e o lta dos serviços de apoio à Recuperação, Revitalização e Manutenção de 71,40 km da BR 226, composto por usina de asfalto, tanque para armazenamento de emulsão asfáltica, módulos de armazenamento e abastecimento de combustíveis, rampa de lavagem, com bacias de contenção, guarita, piso impermeabilizado, sistema de drenagem oleosa, sistema separador de água e óleo, no Sítio Pedra do Navio, próximo do Km 247 da BR 226, Município de Jucurutu-RN".

4. Por oportuno, solicito a remessa do documento, após publicação, por meio de DIEx, para compor documentação da obra a ser anexada no SIOC.



AUTORIZAÇÃO ESPECIAL

Nº 2025-252466/TEC/AE-0095

Data de Validade: 22/01/2028

O Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte, com fundamento na Lei complementar Estadual - LCE nº. 272, de março de 2004 e suas posteriores alterações, Legislação Federal e ainda consubstanciado no Parecer Técnico constante nos autos, expede este **Ato Administrativo** ao Empreendedor infraidentificado, sob as condições abaixo relacionadas, cujo descumprimento implicará falta de natureza grave, acarretando a suspensão automática do presente documento.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR E EMPREENDIMENTO

Nome do Empreendedor	1º BATALHAO DE ENGENHARIA DE CONSTRUCAO
CPF/CNPJ	07.524.768/0001-03
I.E.:	
Proprietário do Empreendimento:	
Endereço do Empreendedor:	Rua Tonheca Dantas, nº 463, Quartel do Exército, Penedo, Município de Caicó/RN.
Endereço do Empreendimento:	Rodovia BR 226, Km 247, Sítio Pedra do Navio, Conjunto Velame, Zona Rural, Município de Jucurutu/RN.
Caracterização do Empreendimento:	Canteiro de obras para servir de apoio à Recuperação, Revitalização e Manutenção de 71,40 km da BR 226 , localizado nas coordenadas de referência em UTM (Zona 24M), Datum SIRGAS 2000: 718.166,04 mE; 9.333.850,16 mN.

CONDICIONANTES

1. O IDEMA aprova, através deste ato administrativo, a viabilidade ambiental solicitada pelo empreendedor, cuja veracidade das informações apresentadas, os estudos, os projetos e os demais documentos subscritos por esses, são de sua total responsabilidade, sujeitando-se às sanções administrativas, civis e penais. Em caso de constatação de dados falsos, enganosos ou capazes de indução ao erro, esta Licença fica automaticamente anulada;
2. O empreendedor fica ciente de que a presente licença está sendo concedida com base nas informações apresentadas, cujo cumprimento deve ser integral, ressaltando-se a obrigação de comunicar previamente qualquer alteração, devendo aguardar a análise e a manifestação deste Instituto. Esta Licença não dispensa ou substitui quaisquer alvarás ou certidões, de qualquer natureza, porventura exigidos pelas Legislações Federal, Estadual ou Municipal;
3. O empreendedor é responsável pela preservação ambiental, devendo tomar medidas preventivas e de mitigação contra a ocorrência de acidentes/incidentes que possam causar danos, bem como controlar os impactos negativos em razão de sua atividade. Em caso de ocorrência de danos ambientais deverão ser tomadas, imediatamente medidas corretivas, e ainda, comunicar ao IDEMA;
4. O empreendedor fica ciente que só deve utilizar agregados (areia, brita, pó de brita, etc.) oriundas de atividades de extração devidamente licenciadas, devendo apresentar a partir da data da ciência da emissão da licença, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, cópia da Licença Ambiental do(s) e nota fiscal com os fornecedores a este Instituto;

5. O empreendedor fica ciente de que não poderá realizar qualquer intervenção na área do empreendimento, passível de supressão de vegetação, antes da emissão da Autorização de Supressão de Vegetação, via SINAFLORE e, caso necessário, da Autorização Especial para Captura, Coleta e Transporte de Material Biológico, emitidas por este Instituto;
6. O empreendedor é responsável em adotar medidas preventivas de combate a princípio de incêndios em conformidade com a legislação PERTINENTE e as normas técnicas aplicáveis, devendo manter o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou o Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) VÁLIDO, no estabelecimento, em local visível, para fins de fiscalização, tendo ciência que é competência do Corpo de Bombeiros: as vistorias, inspeções nas instalações do Empreendimento e nos demais equipamentos referentes a combate a incêndio e sua aprovação;
7. O empreendedor fica ciente de que os níveis de ruídos gerados pelo empreendimento devem atender o que estabelece a Lei Estadual nº 6.621/1994, que dispõe sobre o controle da poluição sonora e condicionantes do meio ambiente no Estado do Rio Grande do Norte e dá outras providências;
8. O empreendedor fica ciente que não poderá realizar os serviços de troca de óleo e seus derivados, além da lavagem dos veículos e equipamentos na área do Canteiro de Obras;
9. O empreendedor fica ciente que se for necessário realizar os serviços citados na condicionante nº 8 no canteiro de obras, terá que apresentar um projeto de drenagem oleosa com memoriais e ART, para uma prévia análise feita pelo IDEMA, antes de fazer qualquer intervenção dessa natureza;
10. O empreendedor fica ciente que a drenagem das águas pluviais do empreendimento não poderá ser encaminhada e direcionada para áreas de terceiros;
11. O empreendedor fica ciente que se houver alguma ravina no solo ou assoreamento nas ruas circunvizinhas, causadas pela implantação do empreendimento, terá que elaborar um Projeto de Drenagem eficiente e apresentá-lo ao IDEMA;
12. O empreendedor fica ciente que todos os materiais utilizados na execução da obra devem ser cobertos com lonas ou materiais similares, para não haja o espalhamento do mesmo;
13. O empreendedor fica ciente de que só poderá locar banheiros químicos de empresas devidamente licenciadas pelo órgão ambiental competente, apresentando a referida licença ao IDEMA;
14. O empreendedor só pode proceder à limpeza das caixas de inspeção e caixas de gordura através de empresas limpa-fossas devidamente licenciadas pelo órgão ambiental competente;
15. Caso se comprove que as emissões atmosféricas ou ruídos estejam causando transtornos à circunvizinhança ou outros impactos ambientais, o empreendedor deverá paralisar suas atividades e intervir junto à fonte poluidora, de modo a sanar o problema ambiental. Devendo ainda, apresentar uma proposta técnica mais eficiente para solucionar o problema;
16. O empreendedor deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a emissão da autorização, enviar registros fotográficos datados e georreferenciados com área delimitada para operação da usina, de forma que permita o tráfego de caminhões e máquinas em seu entorno sem risco de ocorrer acidentes
17. O empreendedor deve reaproveitar os resíduos sólidos e rejeitos provenientes da produção e tratamento de emissões, seja retornando ao processo de produção ou utilizando como material na execução ou conserto das estradas ou proceder ao seu descarte em local apropriado para esse tipo de resíduo, de forma a não causar impactos ao meio ambiente;

18. O empreendedor deve, ao término dos trabalhos, realizar serviços de limpeza e recuperação da área utilizada para operar esta usina, não sendo permitida a permanência de resíduos, peças, equipamentos ou qualquer outro material utilizado ou gerado por este empreendimento/atividade neste local;
19. O empreendedor fica ciente que deverá implantar métodos que resultem na eliminação e/ou máxima redução da emissão de partículas de poeira na atmosfera, a fim de não prejudicar a saúde dos funcionários envolvidos no trabalho e dos moradores das áreas de influência direta ou indireta do empreendimento;
20. O empreendedor fica ciente que deverá manter todo o perímetro do canteiro de obras devidamente cercado;
21. O empreendedor fica ciente que é responsável pela sinalização da área do canteiro de obras;
22. O empreendedor fica ciente que esta Autorização Especial é de caráter temporário e caso continue exercendo a atividade deverá requerer o licenciamento ambiental perante este Instituto;
23. O empreendedor deverá comunicar ao órgão ambiental a suspensão ou o encerramento da atividade acompanhada de um Plano de Desativação que contemple a situação ambiental existente; se for o caso, informar a implementação das medidas de restauração e de recuperação da qualidade ambiental das áreas que serão desativadas ou desocupadas, em atendimento ao Art. 53 da Lei Complementar Estadual nº 272, de 03 de março de 2004;
24. O empreendedor deve publicar a concessão desta Licença no Diário Oficial do Estado e em periódico de grande circulação, devendo encaminhar cópia comprobatória a este Instituto, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados a partir da data de recebimento desta Licença;
25. O empreendedor deve no prazo de 90 (noventa) dias, após a emissão da licença, colocar a placa indicativa do empreendimento licenciado, conforme modelo disponível no site www.idema.rn.gov.br/, acessando o menu "Licenciamento", opção "Documentação Exigida", item nº 15 "Publicação de Licença Ambiental em Placa (1)". A demonstração do cumprimento desta condicionante deve ser feita ao IDEMA através de registro fotográfico. O empreendedor deverá manter a placa em condições legíveis durante o período de vigência da licença.
26. A presente Autorização Especial tem validade de 2 (dois) anos a partir da data da ciência do interessado, podendo ser prorrogada uma única vez.

Natal(RN), 22/01/2026

TERMO DE SANEAMENTO DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

Inexigibilidade de Licitação – Locação de Imóvel

Processo nº: 64039.015115/2025-19

Interessado: 1º Batalhão de Engenharia de Construção

Objeto: Locação de imóvel rural destinado a canteiro de obras da Operação Jucurutu – BR-226/RN

I – RELATÓRIO

1. O presente processo de inexigibilidade de licitação foi submetido à análise da Assessoria Jurídica, que, por meio da **Nota nº 312/2025/CJSER-EST/SC**, apontou inconsistência na instrução processual, especificamente quanto ao atendimento do requisito de **avaliação prévia do imóvel**, nos termos do art. 72, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, consignando a necessidade de juntada de **Laudo de Avaliação**, por não se mostrar suficiente o Relatório de Valor de Referência – RVR.
 2. Em atenção à referida manifestação, a Administração adotou as providências saneadoras cabíveis, conforme se passa a demonstrar.
-

II – DO SANEAMENTO REALIZADO

3. Foi elaborado **Laudo de Avaliação de Imóvel Rural**, por profissional legalmente habilitado, com observância das **normas técnicas da ABNT NBR nº 14.653 (Partes 1 e 3)**, contemplando:
 - a) identificação do imóvel e de sua finalidade administrativa;
 - b) metodologia de avaliação adotada;
 - c) análise comparativa de mercado;
 - d) apuração do valor locativo mensal;
 - e) conclusão técnica expressa quanto à **compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado**.
 4. O laudo apurou valor locativo **coincidente com aquele previsto no Termo de Referência**, reforçando a **vantajosidade da contratação**, a economicidade e a adequação do preço.
 5. O referido laudo encontra-se acompanhado de **Anotação de Responsabilidade Técnica – ART**, atualmente em fase final de registro junto ao CREA competente, circunstância de natureza **estritamente formal**, já devidamente encaminhada para regularização definitiva.
-

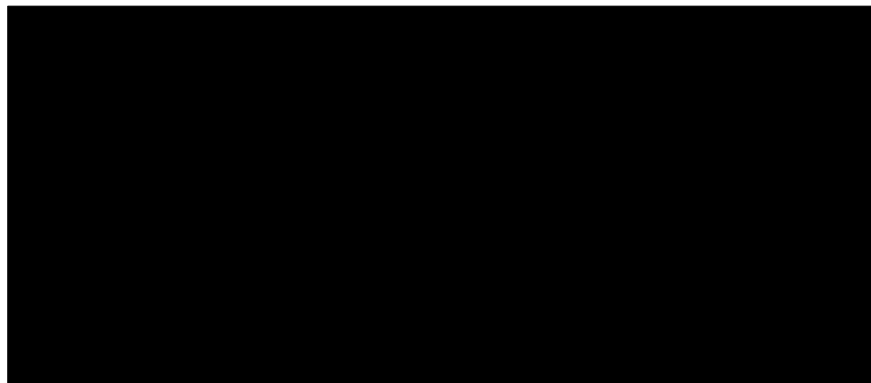
III – DA ANÁLISE JURÍDICA DO SANEAMENTO

6. A partir da documentação ora juntada, verifica-se que:

- a) a **singularidade do imóvel** e a **inviabilidade de competição** permanecem devidamente demonstradas no Estudo Técnico Preliminar e nos documentos correlatos;
 - b) a **justificativa do preço**, do ponto de vista material e técnico, encontra-se plenamente atendida pelo Laudo de Avaliação;
 - c) eventual pendência relacionada à **formalização definitiva da ART** não compromete o conteúdo técnico do laudo, constituindo **vício formal sanável**, nos termos da doutrina e da jurisprudência administrativa;
 - d) **não se identificam vícios insanáveis**, tampouco elementos que maculem o motivo, o objeto ou a finalidade do ato administrativo.
7. Ressalta-se que a exigência consignada na Nota nº 312/2025/CJSER-EST/SC refere-se à existência de avaliação prévia do imóvel, providência que **já foi materialmente atendida**, restando apenas a conclusão do registro formal da ART, providência em curso.
-

IV – CONCLUSÃO E ENCAMINHAMENTO

8. Diante do exposto, considera-se **substancialmente sanada a instrução processual**, no que se refere à avaliação prévia do imóvel, inexistindo óbices de ordem material ao prosseguimento da análise jurídica.
9. Assim, **restituem-se os autos à Consultoria Jurídica da União**, para que seja emitido **parecer jurídico**, se assim entender cabível, condicionado à **juntada da ART definitiva aos autos**, como providência formal complementar, nos termos da Lei nº 6.496/1977.





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PE20261480123

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco

INICIAL

1. Responsável Técnico

Título profissional: **ENGENHEIRO FLORESTAL**

RNP: **1814816747**

Registro: **PE059353 PE**

2. Dados do Contrato

Contratante: **1º Batalhão de Engenharia de Construção**

CPF/CNPJ: **07.524.768/0001-03**

RUA TONHECA DANTAS

Nº: **463**

Complemento: **EXÉRCITO BRASILEIRO**

Bairro: **PENEDO**

Cidade: **CAICÓ**

UF: **RN**

CEP: **59300000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 0,01**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RODOVIA BR-226

Nº: **S/N**

Complemento: **CANTEIRO DE OBRAS DO EXÉRCITO**

Bairro: **ZONA RURAL**

Cidade: **JUCURUTU**

UF: **RN**

CEP: **59330000**

Data de Início: **03/02/2026**

Previsão de término: **30/04/2026**

Coordenadas Geográficas: **06.005648, 37.023898**

Finalidade:

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **Pedro Epaminondas Lopes Neto**

CPF/CNPJ: **055.324.114-17**

4. Atividade Técnica

10 - Coordenação

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > AGRIMENSURA > PARCELAMENTO DO SOLO > DE DESMEMBRAMENTO > #36.5.4.2 - RURAL

3,8000

ha

66 - Laudo > AGRONOMIA, AGRÍCOLA, FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA > USO, MANEJO E CONSERVAÇÃO DE SOLOS > #39.29.4 - DE USO DE SOLOS - RURAL

3,8000

ha

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Determinar o valor atual de mercado para arrendamento de parcela de imóvel rural, destinado a abrigar as instalações da sede da Operação Jucurutu e Usina de Asfalto, da Rodovia BR-226

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

7. Entidade de Classe

NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, _____ de _____ de _____
 Local data

1º Batalhão de Engenharia de Construção - CNPJ: 07.524.768/0001-03

9. Informações

10. Valor

Pagamento não identificado.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pe.sitac.com.br/publico>, com a chave: bABZx
 Impresso em: 03/02/2026 às 13:21:22 por: , ip: 177.8.95.36

www.creape.org.br

creape@creape.org.br

Tel: (81) 3423-4383

Fax: (81) 3423-4383



CREA-PE
 Conselho Regional de Engenharia
 e Agronomia de Pernambuco



04 de Fevereiro de 2026

À Consultoria Jurídica no Estado do Rio Grande do Norte

NUP/Processo nº: 64039.015115/2025-19

Senhor(a) Consultor(a) Jurídico(a),

Encaminho o Processo Administrativo para análise jurídica, de acordo com o artigo 53 da Lei n. 14.133/21, conforme abaixo:

URGÊNCIA indicada com data limite para devolução do processo em: 10/02/2026

Justificativa:

Faz-se necessária em razão da demanda superveniente vinculada ao Programa de Apoio ao Transporte e Obras (PATO) da BR-226/RN, cuja execução abrangem serviços de conservação, manutenção, recuperação, pavimentação e mobilização de equipamentos em 71,60 km de rodovia federal, conforme demonstrado no DFD nº 164/2025 e no DIEx 10986-COE/Cmdo 1 Gpt E, de 31 Out 2025. Tendo em vista ainda o TERMO DE EXECUÇÃO DESCENTRALIZADA - TED Nº 00797/2025, de 10DEZ2025, Tornando imprescindível a análise para prosseguimento do processo, para evitar descontinuidade operacional, assegurar o cumprimento das metas estabelecidas e garantir a adequada aplicação dos recursos públicos.

MOTIVO DA REMESSA: Análise e aprovação de Minutas

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL (UNIÃO LOCATÁRIA) - Contratação direta

Descrição

Locação tradicional de imóvel para instalação do destacamento Programa de Apoio ao Transporte e Obras (PATO) da BR226/RN do 1º Batalhão de Engenharia de Construção.

MINUTAS E DOCUMENTOS:

Aviso:

Não haverá prévia publicação de Aviso

Termo de Referência:

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Termo de Referência - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação
Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Localização : 06

CONTRATO

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Termo de Contrato - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação
Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Atualização: AGO/2025
Localização : 59

Ata de Registro de Preços:

Não se trata de SRP

Lista de Verificação:

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Lista de Verificação de Contratações Diretas – Lei 14.133/21
Atualização: SET/2024
Localização : 71

Valor : R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)

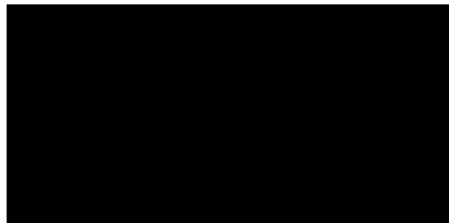
Competência para análise do processo: SERVIÇOS SEM - Estados

CONTATOS DO ÓRGÃO



E-mail: salc1bec@gmail.com

Telefone: (84) 99219-1059



Este ofício pode ser acessado em : <http://cgu.agu.gov.br/oficiopadrao/geraoficiopadrao.php?acao=consultar&id=1055571>

Advocacia-Geral da União
Consultoria-Geral da União
Ofício padrão de encaminhamento



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PE20261480123

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco

INICIAL

1. Responsável Técnico

Título profissional: **ENGENHEIRO FLORESTAL**

RNP: **1814816747**

Registro: **PE059353 PE**

2. Dados do Contrato

Contratante: **1º Batalhão de Engenharia de Construção**

CPF/CNPJ: **07.524.768/0001-03**

RUA TONHECA DANTAS

Nº: **463**

Complemento: **EXÉRCITO BRASILEIRO**

Bairro: **PENEDO**

Cidade: **CAICÓ**

UF: **RN**

CEP: **59300000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 0,01**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RODOVIA BR-226

Nº: **S/N**

Complemento: **CANTEIRO DE OBRAS DO EXÉRCITO**

Bairro: **ZONA RURAL**

Cidade: **JUCURUTU**

UF: **RN**

CEP: **59330000**

Data de Início: **03/02/2026**

Previsão de término: **30/04/2026**

Coordenadas Geográficas: **06.005648, 37.023898**

Finalidade:

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **Pedro Epaminondas Lopes Neto**

CPF/CNPJ: **055.324.114-17**

4. Atividade Técnica

10 - Coordenação

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > AGRIMENSURA > PARCELAMENTO DO SOLO > DE DESMEMBRAMENTO > #36.5.4.2 - RURAL

3,8000

ha

66 - Laudo > AGRONOMIA, AGRÍCOLA, FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA > USO, MANEJO E CONSERVAÇÃO DE SOLOS > #39.29.4 - DE USO DE SOLOS - RURAL

3,8000

ha

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Determinar o valor atual de mercado para arrendamento de parcela de imóvel rural, destinado a abrigar as instalações da sede da Operação Jucurutu e Usina de Asfalto, da Rodovia BR-226

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

7. Entidade de Classe

NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, _____ de _____ de _____
 Local data

1º Batalhão de Engenharia de Construção - CNPJ: 07.524.768/0001-03

9. Informações

* Conforme Art. 4º da Resolução 1025/2009: O registro da ART efetiva-se após o seu cadastro no sistema eletrônico do CREA e o recolhimento do valor correspondente

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 108,39**

Registrada em: **04/02/2026**

Valor pago: **R\$ 108,39**

Nosso Número: **8308352201**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pe.sitac.com.br/publico>, com a chave: xba20
 Impresso em: 05/02/2026 às 10:10:19 por: , ip: 177.8.95.36

www.creape.org.br

creape@creape.org.br

Tel: (81) 3423-4383

Fax: (81) 3423-4383



CREA-PE
 Conselho Regional de Engenharia
 e Agronomia de Pernambuco



Identificação CIB: 1774533-0

Nome do Imóvel Rural: SITIO PEDRA DO NAVIO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

Dados do Imóvel Rural

Nome		
SITIO PEDRA DO NAVIO		
Área Total	Código do imóvel no Incra	
77,1 ha	-	
Endereço		
SITIO 5 KM MARGEM ESQUERDA RIO PIRANHAS		
Município	UF	CEP
JUCURUTU	RN	59330-000
Imóvel pertence a um condomínio?	Imóvel imune ou isento?	Declaração retificadora?
Não	Não	Não

Identificação do Contribuinte

Tipo de contribuinte	CPF	Data de nascimento
Pessoa Física	[REDACTED]	[REDACTED]
Nome	Telefone	
[REDACTED]	[REDACTED]	
Endereço para correspondência		
RUA PACIFICO CLEMENTINO DE MEDEIROS, Nº 80		
Complemento	Bairro	
-	CENTRO	
Município	UF	CEP
JUCURUTU	RN	59330-000

RASCUNHO

Identificação CIB: 1774533-0
Nome do Imóvel Rural: SITIO PEDRA DO NAVIO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

Distribuição da Área do Imóvel Rural e da Área Utilizada na Atividade Rural e Grau de Utilização e I Ambientais

Distribuição da Área do Imóvel Rural

Área Total do Imóvel	Preservação permanente	Reserva legal
77,1 ha	0,0 ha	0,0 ha
Reserva particular do patrimônio natural Interesse ecológico		Servidão ambiental
0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Coberta por florestas nativas		
0,0 ha		
Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público		
0,0 ha		
Área Tributável		
77,1 ha		
Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural		
3,1 ha		
Área Aproveitável		
74,0 ha		

Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural

Produtos vegetais	Área em descanso	
14,0 ha	0,0 ha	
Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)		
0,0 ha		
Pastagem	Exploração extrativa	Atividade granjeira ou aquícola
50,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública		
0,0 ha		
Área Utilizada na Atividade Rural		
64,0 ha		

Grau de Utilização (GU)

Grau de utilização
86,5 %

Informações Ambientais

Número do recibo do ADA 2025/Ibama
-
Número do CAR
-

Identificação CIB: 1774533-0
Nome do Imóvel Rural: SITIO PEDRA DO NAVIO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural

Área com Demais Benfeitorias	Área de Mineração (jazida/mina)	
0,0 ha	0,0 ha	
Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico		
0,0 ha		
Área Inexplorada	Outras Áreas	Área não Utilizada na Atividade Rural
0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha

Cálculo do Valor da Terra Nua e do Imposto e Pagamento

Cálculo do Valor da Terra Nua

Valor total do imóvel
R\$ 100.000,00
Valor das construções, instalações e benfeitorias
R\$ 70.000,00
Valor das culturas, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas
R\$ 20.000,00
Valor da terra nua
R\$ 10.000,00

Cálculo do Imposto

Valor da terra nua tributável	Alíquota
R\$ 10.000,00	0,07 %
Imposto calculado	Imposto devido
R\$ 7,00	R\$ 10,00

Pagamento

Quantidade de quotas	Valor da quota ou da quota única
1	R\$ 10,00

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO 2025

Dados do Imóvel Rural

CIB	Área Total	
1774533-0	77,1 ha	
Nome		
SITIO PEDRA DO NAVIO		
Endereço		
SITIO 5 KM MARGEM ESQUERDA RIO PIRANHAS		
Município	UF	CEP
JUCURUTU	RN	59330-000

Identificação do Contribuinte

Nome		
CPF	Telefone	
Endereço para Correspondência	Complemento	Bairro
RUA PACIFICO CLEMENTINO DE MEDEIROS, Nº 80	-	CENTRO
Município	UF	CEP
JUCURUTU	RN	59330-000

Informações da Declaração

Declaração Retificadora	Valor da Terra Nua Tributável	Imposto Calculado
Não	R\$ 10.000,00	R\$ 7,00
Imposto Devido	Quantidade de Quotas	Valor da Quota
R\$ 10,00	1	R\$ 10,00

Declaração recebida via Internet IV pelo agente Receptor Serpro em 11/08/2025 08:30:40 2041816257

Recibo de Entrega da Declaração do ITR do Exercício 2025

Sr (a) PEDRO EPAMINONDAS LOPES NETO, inscrito(a) no CPF sob o nº 055.324.114-17.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2025 apresentada em 11/08/2025 08:30:40, referente ao CIB 1774533-0, é:

32.96.35.17.16.57

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.

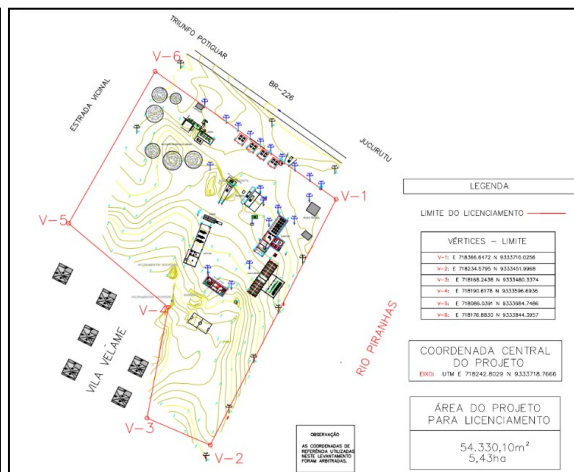


MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
1º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA
1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO

RELATÓRIO DE VALOR DE REFERÊNCIA RVR nº 2/2025 - 1º BEC

Subsidiar a negociação do valor de locação do terreno utilizado como canteiro de obras da Operação Jucurutu (CREMA BR-226/RN), para utilização no PATO da mesma BR.

Área Total Avaliada: 54.330,10 m²



VALOR DE REFERÊNCIA:

Terreno: R\$ 1.023.589,92
Yield mensal: R\$ 5.962,41

Valor de yield mensal indicado = R\$ 6.000,00

Caicó/RN, 13 de outubro de 2025



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
1º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA
1º BATALHÃO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO
RELATÓRIO DE VALOR DE REFERÊNCIA– 1º BEC

Caicó/RN, 13 de outubro de 2025

1. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

- **Lei nº 14.133/2021** (art. 74 e 79) – locação direta de imóvel;
- **Nota nº 00006/2025 CNMLC/CGU/AGU e Despacho nº 01071/2025 CONJUR-EB/AGU**, que atualizam as minutas padronizadas de locação;
- **IN nº 67/2022 SPU/ME e NBR 14.653 Partes 1 a 4;**
- **DIEx nº 2208-S1/10º CGCFEx**, que divulgou a aplicação obrigatória das referidas orientações no âmbito do Exército Brasileiro.

2. FINALIDADE E ESCOPO

O presente relatório tem por **finalidade exclusiva** determinar um **valor de referência** para subsidiar **negociação administrativa de locação** do terreno de propriedade do Sr. Pedro Epaminondas Lopes Neto, localizado no Sítio Pedra do Navio, Jucurutu/RN, com área de 54.330,10 m², utilizado como canteiro do CREMA BR-226/RN.

Ressalta-se que este profissional possui habilitação restrita à avaliação de imóveis urbanos, não detendo atribuição legal para realizar avaliações de imóveis rurais. Desta forma, este RVR **não constitui laudo pericial nem avaliação rural completa e não produz efeitos jurídicos de indenização ou alienação**, em conformidade com o art. 21 da IN 67/2022 SPU/ME.

3. RESUMO DE INFORMAÇÕES

Endereço:	SITIO 5 KM MARGEM ESQUERDA RIO PIRANHAS, Jucurutu-RN
Área total:	54.330,10 m²
CIB/ITR:	1774533-0
Uso atual:	Canteiro de obras (1º BEC/DNIT)
Finalidade:	Estimativa de valor de referência de terreno.
Solicitante:	4ª Seção do 1º Batalhão de Engenharia de Construção (1º BEC)
Objetivo:	Determinação Estimativa de valor de referência de terreno.
Proprietário:	PEDRO EPAMINONDAS LOPES NETO
Documento de solicitação:	DIEx nº 4975-1ª CIA/1º BEC, de 24 de setembro de 2025

4. RESUMO DOS RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Valor do Terreno:	R\$ 1.023.589,92
Fator de Comercialização (FC):	1,0
Valor Adotado:	R\$ 1.023.589,92
Liquidez:	A liquidez de imóveis na zona rural de Jucurutu/RN é considerada baixa a muito baixa, em razão da reduzida demanda de compradores e da dependência de fatores específicos como aptidão agrícola, infraestrutura e acessibilidade. Nesse contexto, a comercialização de imóveis rurais tende a ser limitada, com negociações mais lentas e menor movimento especulativo.
Rentabilidade de aluguel comercial adotado (Fipezap Agosto/25):	6,99%
Rentabilidade anual:	R\$ 71.548,94
Rentabilidade mensal:	R\$ 5.962,41
Rentabilidade mensal adotada:	R\$ 6.000,00

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Tipo de Imóvel:	Terreno rural	
Endereço:	SÍTIO 5 KM MARGEM ESQUERDA RIO PIRANHAS, Jucurutu-RN	
Nome:	SÍTIO PEDRA DO NAVIO	
Município/UF:	Jucurutu/RN	
CEP:	59330-000	
Área:	Terreno (m²):	54.330,10 m²
Descrição sintética do imóvel:	Sítio localizado à margem esquerda do Rio Piranhas, no município de Jucurutu-RN	

6. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO E DA REGIÃO

Formato:	Poligonal irregular.	
Dimensões	Área Total (ATT) (m²):	54.330,10 m²

	Testada principal (m):	263,00 m (medida no Google Maps)						
	Profundidade equivalente (m):	206,58 m						
Situação:	Situado a aproximadamente 2 km da cidade de Jucurutu-RN, sendo utilizado como Canteiro de Obras de um contrato de conservação rodoviária.							
Topografia	Plano			Mesmo nível logradouro	X		Requer corte	
	Acidentado	X		Abaixo do logradouro			Requer aterro	
	Inclinado			Acima do Logradouro				
Superfície	Seco							
Características do logradouro	Usos predominantes	Residencial unifamiliar		Indicar com "X" a lacuna que descreve o uso predominant e do imóvel	Comercial			
		Residencial multifamiliar			Industrial	X		
		Misto						
Valor unitário do terreno	Código do logradouro:	SITIO 5 KM MARGEM ESQUERDA RIO PIRANHAS, Jucurutu-RN						
	Valor do m² do terreno (Vg):	Não foi encontrada Planta de Valores Genéricos de Jucurutu-RN						
	Fonte da Vg:	Não foi encontrada Planta de Valores Genéricos de Jucurutu-RN						
	Inferência estatística:	Valor (R\$/m²)	N.A.		OBS:	N.A.		
	PVG Municipal:	Valor (R\$/m²)	N.A.		OBS:	N.A.		
	Laudo:	Valor (R\$/m²)	N.A.		OBS:	N.A.		
	Outra fonte:	Valor (R\$/m²)	N.A.		Fonte : :	N.A.		

7. CONSIDERAÇÕES, PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente Relatório de Valor de Referência (RVR) é elaborado **unicamente** com o objetivo de indicar um valor de referência para o terreno em estudo, não se caracterizando como laudo ou parecer técnico de avaliação rural. Ressalta-se que este profissional possui habilitação restrita à avaliação de imóveis urbanos, não detendo atribuição legal para realizar avaliações de imóveis rurais. Dessa forma, declara-se expressamente que **este documento não constitui avaliação de imóvel rural**, tampouco pode ser utilizado como tal, sendo a competência para essa finalidade

(Continuação do Relatório de Valor de Referência de terreno em Jucurutu/RN

FI 4/28)

exclusiva de profissionais legalmente habilitados, como engenheiros agrônomos ou engenheiros florestais, nos termos da legislação profissional vigente.

Nesse estudo, utilizou-se o **Método Involutivo** com **Modelo Estático**, supondo uma incorporação imobiliária hipotética na região, considerando-se que o terreno está relativamente próximo da zona urbana (cerca de 2 km). Para a determinação do **valor de referência do lote**, foi empregado um **modelo estatístico previamente calibrado para a cidade de Caicó/RN**, localizada a cerca de 60 km de Jucurutu/RN (município do imóvel avaliando). Tal escolha justifica-se pelo fato de que o **mercado imobiliário de Jucurutu** é reduzido e **não dispõe de amostra de dados suficiente** para a calibração de um modelo próprio.

O valor obtido foi corrigido mediante ponderação entre os **Índices de Desenvolvimento Humano (IDH)** de Jucurutu e Caicó, fundamentando-se na hipótese de que municípios com menor IDH tendem a apresentar valores imobiliários inferiores. Adicionalmente, aplicou-se um **fator de homogeneização (k)**, destinado a ajustar o fato de que o modelo foi calibrado para imóveis urbanos, enquanto os lotes avaliados se situam na zona rural de Jucurutu/RN.

Para determinação do valor do aluguel, consultou-se a rentabilidade do aluguel comercial disponibilizado pelo **índice Fipezap**, de Agosto/2025. Ressalta-se que tal adoção é realizada em favor da segurança, uma vez que o índice Fipezap é calculado a partir de informações de mercados imobiliários de grandes cidades brasileiras, contexto distinto do terreno em estudo, situado no município de Jucurutu, interior do Estado do Rio Grande do Norte, onde a dinâmica imobiliária é consideravelmente diferente e menos consolidada.

8. MEMORIAL DE CÁLCULO

• Caracterização da gleba

Área total: **54.330,10 m²**.

Dedução da área pública: **35%**, restando **65% de área urbanizável (Lei Federal nº 6.766/1979 - Lei de Parcelamento do Solo Urbano)**.

Área comercializável: $0,65 \times 54.330,10 = \mathbf{35.314,565 \text{ m}^2}$

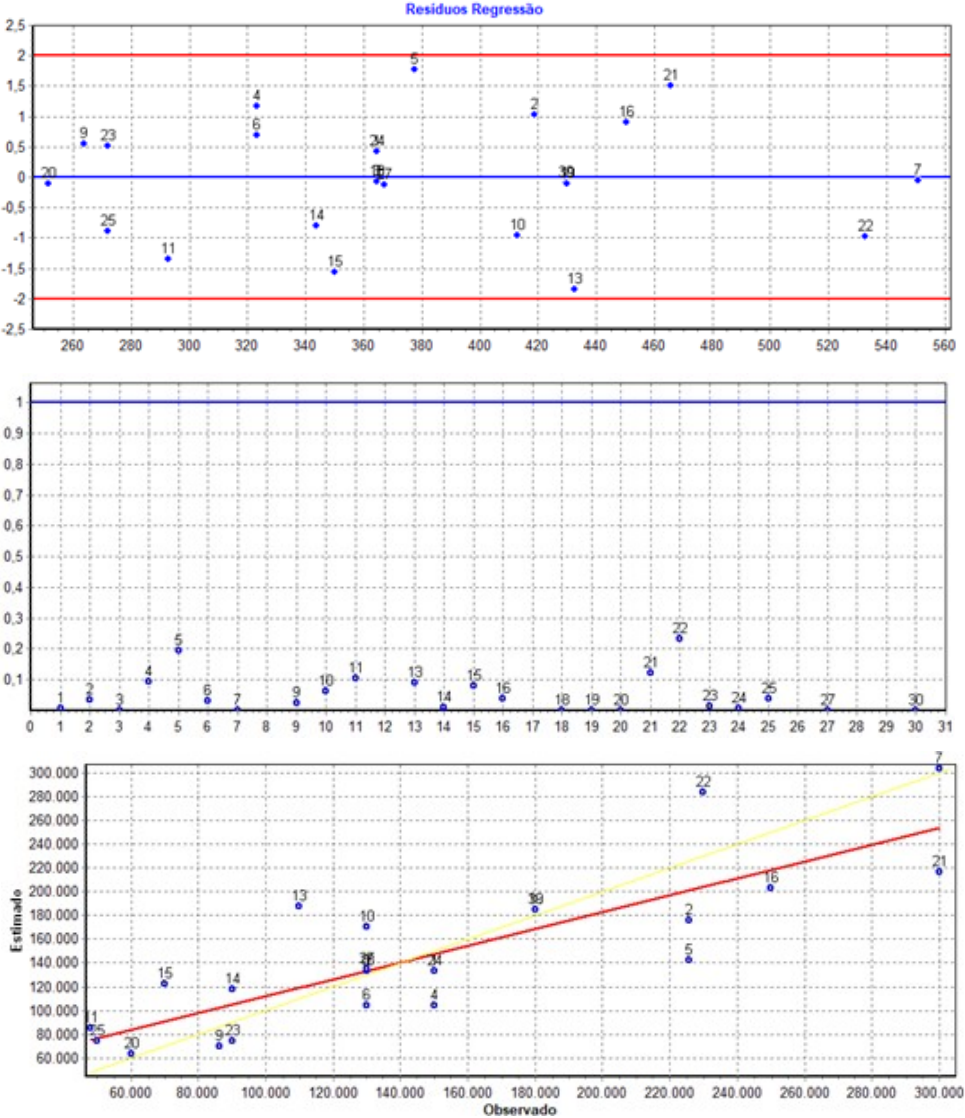
• Definição do lote padrão

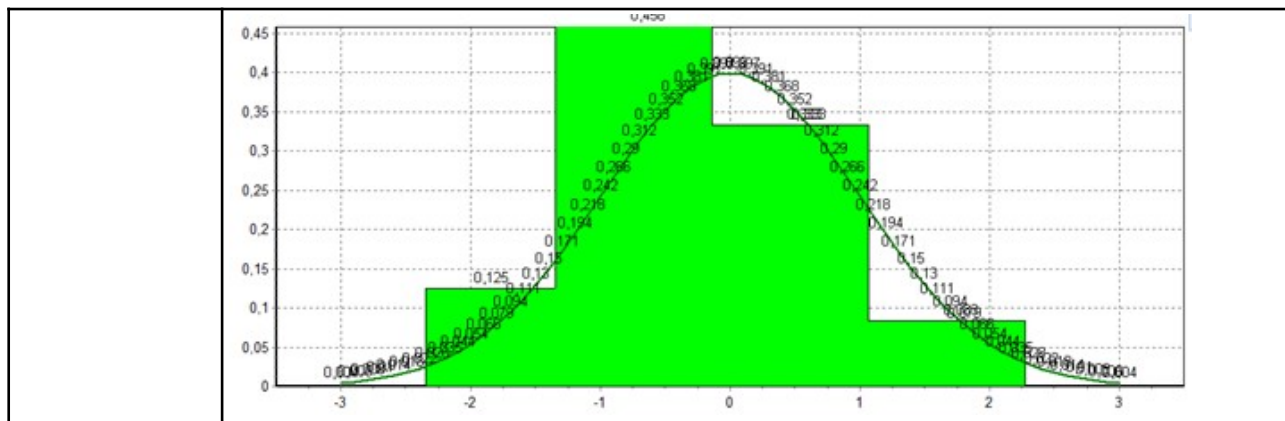
Tamanho do lote adotado: **200 m²**.

Quantidade de lotes resultante: $35.314,565 / 200 = \mathbf{176 \text{ lotes}}$.

Para determinação do valor desses lotes, foi utilizado um modelo estatístico calibrado com dados coletados no município de Caicó/RN, a cerca de 60 km do município de Jucurutu/RN, como apresentado na tabela a seguir.

Avaliação do Imóvel (Inferência Estatística, informações complementares nos Anexos):		
Observações: o método utilizado para determinar o valor do terreno foi o método involutivo, com o valor do lote sendo determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM). No MCDDM, utilizado para obter o valor de referência do lote, foram efetivamente utilizados 24 dados de mercado do município de Caicó/RN na construção do modelo estatístico, pesquisados no dia 7 de julho de 2025.		
Função estimativa:	Valor Total = (+87.00688339 + 0.7177884326 * Área + 20.65880614 * Padrão bairro)²	
Variáveis:	Variável 1: Área	Variável quantitativa (numérica, contínua) que indica a área de cada terreno pesquisado em metros quadrados (m²). Escala absoluta. Amplitude: de 160 m2 a 592 m2. Crescimento positivo.
	Variável 2: Padrão bairro	Variável qualitativa (numérica, discreta) definida por códigos alocados que considera o padrão do bairro do terreno em questão, para a qual, 1 representa o padrão mais baixo; 2, o padrão médio; e 3, o mais alto. Crescimento positivo.

Características do lote do imóvel avaliando:	Variável 1: Área	Lote de 200 m ² .
	Variável 2: Padrão Construtivo	1 (baixo – bairro Penedo)
Dados Estatísticos:	Variáveis utilizadas no modelo:	3 (2 explicativas e 1 explicada)
	Total de dados:	30
	Dados efetivamente utilizados no modelo:	24
	Coefficiente de Correlação:	0.8354978 / 0.8307226
	Coefficiente de Determinação:	0.6980565
	Significância do modelo (%):	0.00
	Normalidade dos resíduos:	70%, 91%, 100%
	Outliers:	0 (0.00%)
Gráficos:		



Aplicando-se o modelo calibrado para Caicó no lote hipotético em Jucurutu, tem-se:

$$\text{Valor Total} = (+87.00688339 + 0.7177884326 * 200,00 + 20.65880614 * 1,00)^2 = \text{R\$ } 63.113,18$$

Partindo-se da hipótese de que municípios com menor IDH tendem a apresentar imóveis menos valorizados que municípios com IDH superior, é razoável ponderar o valor encontrado pelos Índices de Desenvolvimento Humano (IDH) dos dois municípios, têm-se:

$$\text{Valor Total corrigido pelo IDH} = (\text{IDH Jucurutu} / \text{IDH Caicó}) * \text{Valor Total} = (0,601 / 0,710) * 63.113,18 = \text{RS } 53.423,98$$

Por último, têm-se que ponderar o fato de que está sendo aplicado um modelo calibrado para lotes urbanos em um lote localizado na região rural de Jucurutu/RN. Para isso, elaborou-se para esse estudo a seguinte Tabela, que traz coeficientes k de ponderação em função da descrição do imóvel rural, separando-o em imóveis rurais remotos, imóveis rurais típicos, imóveis rurais com boa acessibilidade e imóveis rurais na faixa de expansão da zona urbana.

	Coeficiente	Descrição
k	0,05 a 0,25	Rural remoto / pouca infraestrutura / solo com pouca vocação urbana
	0,25 a 0,50	Rural típico (uso agrícola, distância moderada, infraestrutura limitada)
	0,50 a 0,75	Rural com boa acessibilidade / perto de estrada pavimentada, energia, água
	0,75 a 0,95	Periurbano / faixa de expansão (terreno rural muito próximo e com infraestrutura)

Como o imóvel avaliando está localizado a cerca de 2 km da zona urbana, com acesso a rodovia BR, considerou-se um k = 0,75. Em outras palavras, considera-se, nesse estudo, que um lote de 200 m² na zona rural (faixa de expansão) possui um valor correspondente a 75% do valor de lote semelhante localizado na região urbana.

$$\text{Valor Total corrigido pelo IDH e pela localização} = 0,75 * 53.423,98 = \text{R\$ } 40.067,98$$

- **Receita de vendas (RV)**

Receita total = nº de lotes * valor do lote.
RV = 176 * 40.067,98 = **R\$ 7.051.965,02**

- **Custos de urbanização (Vurb)**

Considerados custos com topografia, terraplenagem, água, esgoto etc. Tais custos provêm do TCPO WEB da editora PINI mês de JAN 25, data base do orçamento, e são apresentados a seguir. Foi também considerado um BDI médio de 30% para os custos de urbanização.

Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

julho-25

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
ago/24	12.052,42	2.007,91	5.864,92	15.507,70	11.561,28
set	12.052,16	2.008,82	5.869,47	15.521,35	11.380,50
out	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
nov	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
dez	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
jan	12.056,13	2.010,67	5.878,73	15.549,12	11.481,16
fev	12.056,19	2.013,52	5.892,98	15.591,87	11.730,24
mar	12.055,83	2.027,30	5.961,90	15.798,64	11.749,64
abr	12.056,06	2.020,02	5.925,51	15.689,47	11.739,18
mai	12.059,55	2.080,37	5.978,28	15.723,31	11.961,67
jun	12.060,06	2.078,35	5.968,19	15.693,02	11.959,62
jul/25	12.059,95	2.077,90	5.965,91	15.686,20	11.965,76

VARIAÇÕES %

mês	0,00%	-0,02%	-0,04%	-0,04%	0,05%
acumulado: no ano	0,04%	3,30%	1,40%	0,79%	4,21%
em 12 meses	0,06%	3,36%	1,51%	0,91%	2,81%

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais Guias e Sarjetas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
ago/24	27.602,86	11.721,72	9.605,43	30.571,95	3.743,04	130.239,24
set	27.824,11	11.723,12	9.377,73	30.589,35	3.743,04	130.089,64
out	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
nov	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
dez	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
jan	27.856,53	11.728,05	9.891,51	31.101,61	3.712,63	131.266,14
fev	27.728,02	11.753,97	9.886,60	31.311,61	3.712,63	131.677,62
mar	27.818,08	11.691,28	9.799,08	31.919,68	3.717,57	132.539,01
abr	27.886,04	11.506,17	9.900,07	31.752,76	3.701,48	132.176,75
mai	28.771,05	11.865,95	10.044,98	31.866,75	3.880,58	134.232,50
jun	28.885,35	11.881,14	9.786,87	31.994,26	3.880,58	134.187,44
jul/25	28.828,10	12.290,24	9.824,74	31.984,03	3.870,31	134.553,14

VARIAÇÕES %

mês	-0,20%	3,44%	0,39%	-0,03%	-0,26%	0,27%
acumulado: no ano	3,32%	4,81%	3,59%	2,89%	4,49%	2,80%
em 12 meses	3,96%	4,71%	0,94%	6,03%	4,20%	3,34%

*No preço total devem ser expurgados os valores dos itens não utilizados na urbanização avaliada.

Observação: Os custos de urbanização apresentados foram dimensionados para um módulo de mil m² de área útil (área dos lotes) e foram calculados com base no trabalho "Avaliação de Glebas - Subsídios para Pré-Planos" da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., que faz parte da 3ª edição do livro "Construções, Terrenos" - Editora Pini.

CUSTOS DE URBANIZAÇÃO (R\$)	
TOPOGRAFIA	R\$ 12.056,13
TERRAPLENAGEM	R\$ 2.010,67
ÁGUA POTÁVEL	R\$ 11.481,16
ESGOTO	R\$ 27.856,53
ÁGUAS PLUVIAIS	R\$ 11.728,05
ILUMINAÇÃO	R\$ 3.712,63
PAVIMENTAÇÃO	R\$ 31.101,61
GUIAS E SARJETAS	R\$ 9.891,51
Total por m2 (Curb)	R\$ 109,84
BDI	30,00%

Custos de urbanização: $109,84 * 54.330,10 * 0,65 * (1+0,30) = \text{R\$ } 5.042.558,86$

- **Custos gerais (CG)**

Projetos, estudos técnicos, licenciamento, regularizações, marketing, administração, seguros, garantias, etc. Considerado como 12% da receita de vendas, prática comum em modelos preliminares de viabilidade de loteamentos.

Custos gerais: $0,12 * 7.051.965,02 = \text{R\$ } 846.235,80$

- **Gastos totais (GT)**

GT = Vurb + CG = **R\$ 5.888.794,66**

- **Receita líquida (RL)**

Receita total diminuída dos custos associados.

Receita líquida: $7.051.965,02 - 5.888.794,66 = \text{R\$ } 1.163.170,36$

- **Lucro da incorporadora (L)**

Considerado em torno de 12% da Receita Líquida. De acordo com o “lucro presumido” considerado pela Receita Federal, têm-se a seguinte resolução:

“O percentual a ser aplicado sobre a receita bruta para apuração da base de cálculo do lucro presumido na atividade de prestação de serviço de construção civil é de 32% (trinta e dois por cento) quando houver emprego unicamente de mão de obra, e de 8% (oito por cento) quando se tratar de contratação por empreitada de construção civil, na modalidade total, fornecendo o empreiteiro todos os materiais indispensáveis à sua execução, sendo tais materiais incorporados à obra.”

Dessa forma, adotou-se para esse estudo um lucro presumido de 12% da Receita Líquida, comum para modelos de viabilidade de loteamentos.

Lucro da incorporadora: $0,12 * 1.163.170,36 = \text{R\$ } 139.580,44$

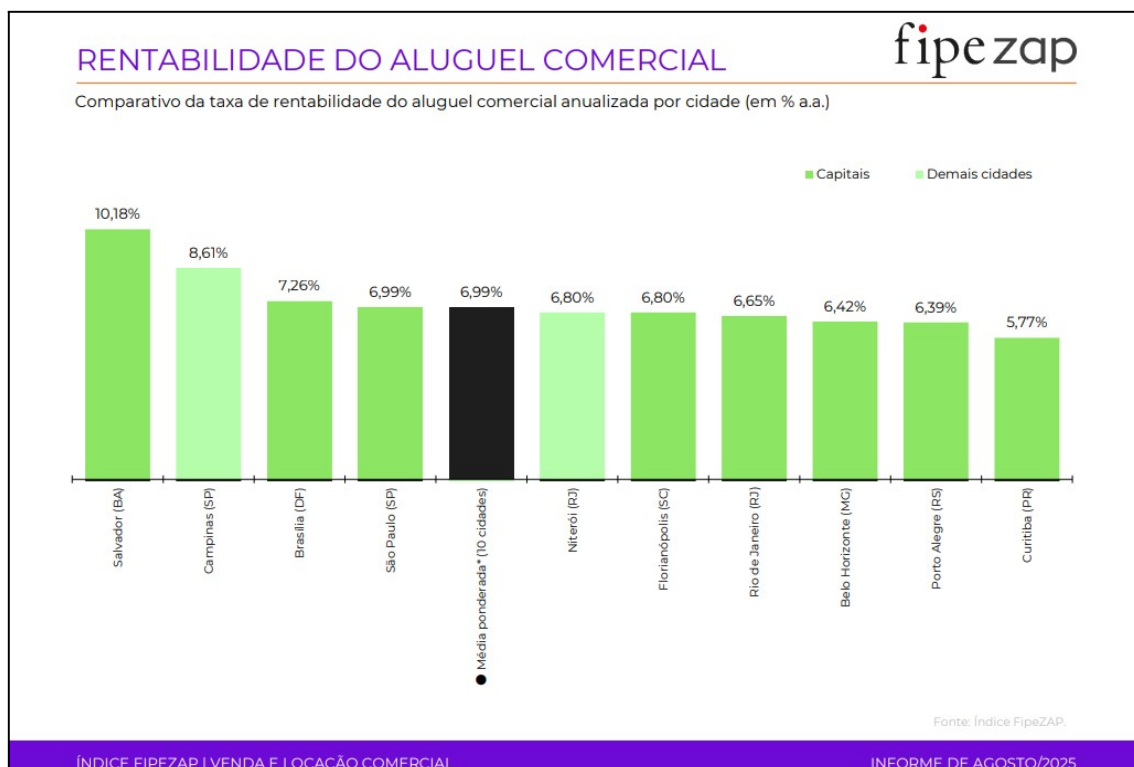
- **Valor do Terreno (VT)**

Corresponde à Receita de vendas, diminuída dos gastos totais e do lucro (neste caso, presumido). Matematicamente, tem-se: **VT = RV – GT – L.**

VT = $7.051.965,02 - 5.888.794,66 - 139.580,44 = \text{R\$ } 1.023.589,92$.

- **Yield anual**

Para determinação do Yield anual, considerou-se dados de Agosto/2025 da Fipezap, como segue.



Dessa forma, adotou-se o yield anual comercial de 6,99%. Ressalta-se que tal adoção é realizada em favor da segurança, uma vez que o Índice Fipezap é calculado a partir de informações de mercados imobiliários de grandes cidades brasileiras, contexto distinto do terreno em estudo, situado no município de Jucurutu, interior do Estado do Rio Grande do Norte, onde a dinâmica imobiliária é consideravelmente diferente e menos consolidada.

Yield anual (6,99%) = $0,0699 \times 1.023.589,92 = \text{R\$ } 71.548,94$.

Mensalmente, o aluguel seria correspondente a $71.548,94 / 12 = \text{R\$ } 5.962,41$.

Assim, adota-se um valor razoável para o aluguel do terreno como sendo R\$ 6.000,00 mensalmente.

Abaixo a tabela resumo dos cálculos apresentados e descrição das variáveis.

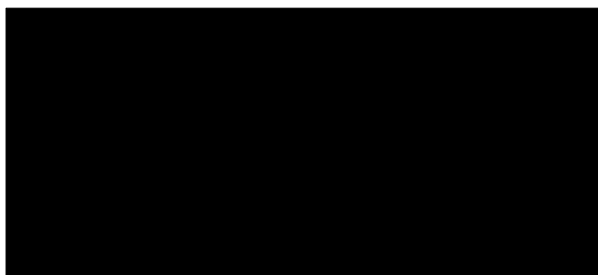
Área do lote (m²)	200
Quantidade de lotes	176
Valor do lote	R\$ 40.067,98
RV	R\$ 7.051.965,02
Vurb	R\$ 5.042.558,86
CG	R\$ 846.235,80
GT	R\$ 5.888.794,66
RL	R\$ 1.163.170,36
L	R\$ 139.580,44
VT	R\$ 1.023.589,92
Yield anual (6,99%)	R\$ 71.548,94
Yield mensal	R\$ 5.962,41
Yield mensal -5%	R\$ 5.664,29
Yield mensal +5%	R\$ 6.260,53
Yield mensal adotado	R\$ 6.000,00

9. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE E LIMITAÇÃO DE ESCOPO

Declaro, sob minha responsabilidade técnica, que este relatório foi elaborado em conformidade com a **IN 67/2022 SPU/ME**, destinando-se **exclusivamente ao uso interno do 1º BEC**, para **subsidiar a negociação de valor locativo** do terreno supracitado.

Trata-se de avaliação simplificada, sem vistoria obrigatória, realizada com base em **fontes públicas e modelos estatísticos regionais** ajustados às condições do município avaliando. Não constitui Laudo de Avaliação de Imóvel Rural nem instrumento pericial e não se presta a fins de desapropriação, alienação ou indenização.

Caicó/RN, 13 de outubro de 2025.



10. ANEXOS

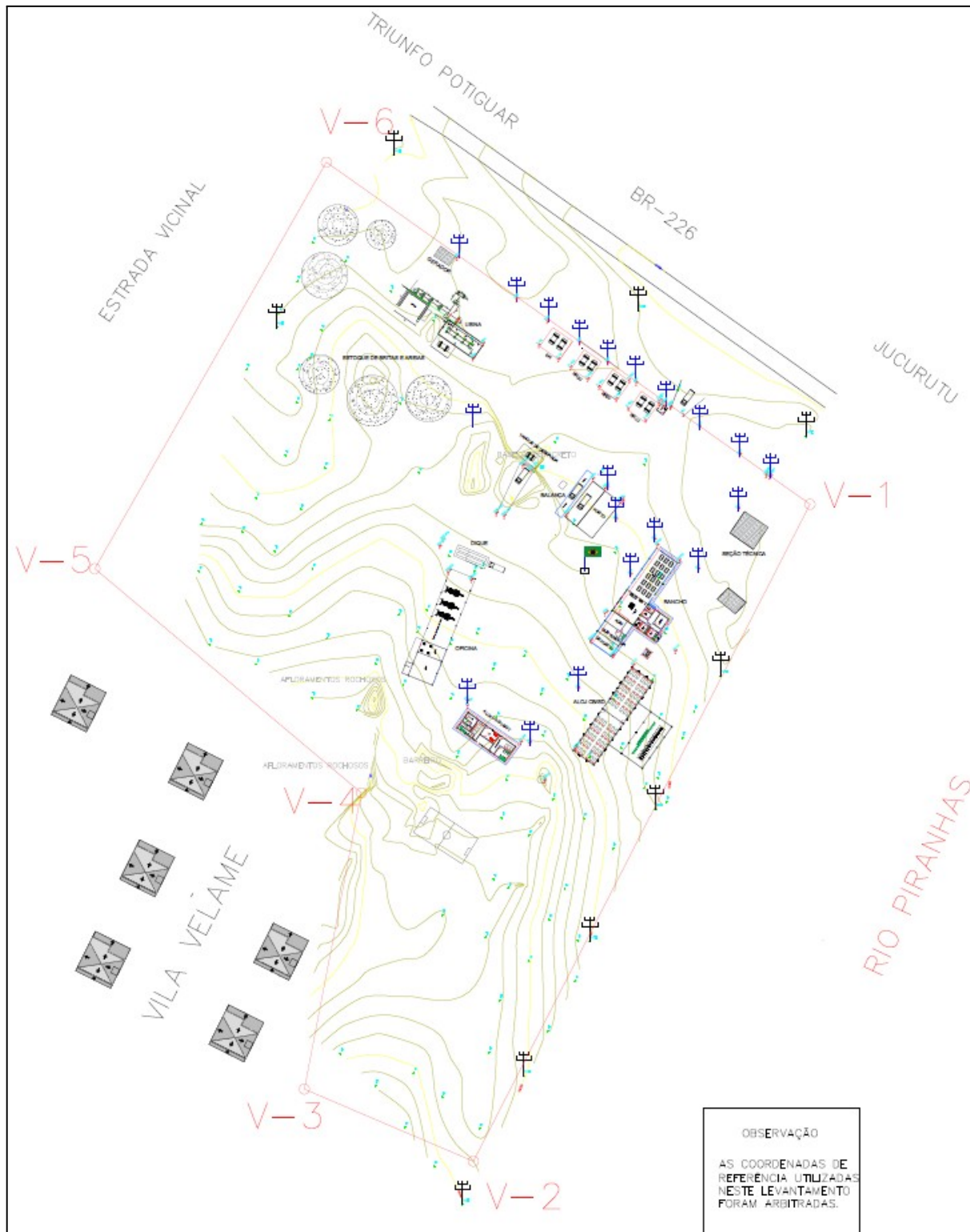
ANEXO I	RELATÓRIO SITUACIONAL DO IMÓVEL AVALIANDO
ANEXO II	PLANTA DO CANTEIRO <i>AS BUILT</i>
ANEXO III	ITR 2025 E RECIBO DE ENTREGA
ANEXO IV	RESUMO DA AMOSTRA DE DADOS COLETADAS EM CAICÓ/RN
ANEXO V	RESULTADOS DO MODELO DE REGRESSÃO E PROJEÇÃO - MCDDM
ANEXO VI	EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO ESTUDO

ANEXO I
RELATÓRIO SITUACIONAL DO IMÓVEL AVALIANDO



Imagem do acesso ao terreno. Canteiro de Obras do CREMA da BR-226/RN instalado. TED finalizado em AGO/25. Fonte: Google Street View 2025

ANEXO II PLANTA DO CANTEIRO AS BUILT



Detalhamento do terreno e das construções do Canteiro de Obras – instaladas pelo 1º Batalhão de Engenharia de Construção (1º BEC) por ocasião da execução do CREMA da BR-226/RN (TED 554/2019).

V-5: E 718086.0391 N 9333684.7486

V-6: E 718176.8830 N 9333844.3957

LIMITE DO LICENCIAMENTO

VÉRTICES — LIMITE

V-1: E 718366.6472 N 9333710.0256

V-2: E 718234.5795 N 9333451.9968

V-3: E 718168.2438 N 9333480.3374

V-4: E 718190.6178 N 9333596.6936

V-5: E 718086.0391 N 9333684.7486

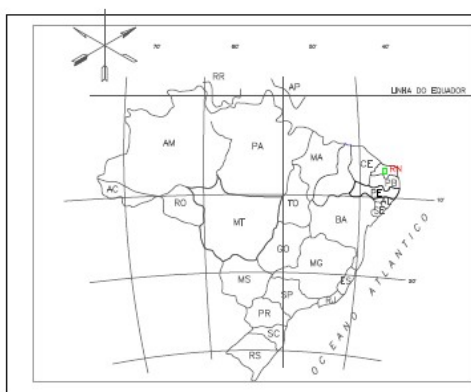
V-6: E 718176.8830 N 9333844.3957

COORDENADA CENTRAL DO PROJETO

EIXO: UTM E 718242.8029 N 9333718.7666

ÁREA DO PROJETO PARA LICENCIAMENTO

54.330,10m²
5,43ha



1º BEC

TÍTULO:

AS BUILT - DESTACAMENTO VALE DO ASSÚ

SOLICITAÇÃO: TEN MARCILIO

CROQUI/LEV.:
3º SGT DIAS/3º SGT GOMES

CONFERÊNCIA/APROVAÇÃO: TEN MARCILIO

DATA: 13/10/2023

LOCAL: JUCURUTU-RN

Detalhamento do terreno e das construções do Canteiro de Obras – instaladas pelo 1º Batalhão de Engenharia de Construção (1º BEC) por ocasião da execução do CREMA da BR-226/RN (TED 554/2019).

ANEXO III
ITR 2025 E RECIBO DE ENTREGA



Declaração do Imposto sobre a Propriedade
Territorial Rural - Exercício 2025

Identificação CIB: 1774533-0

Nome do Imóvel Rural: SITIO PEDRA DO NAVIO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

Dados do Imóvel Rural		
Nome SITIO PEDRA DO NAVIO		
Área Total 77,1 ha	Código do imóvel no Incra -	
Endereço SITIO 5 KM MARGEM ESQUERDA RIO PIRANHAS		
Município JUCURUTU	UF RN	CEP 59330-000
Imóvel pertence a um condomínio? Não	Imóvel imune ou isento? Não	Declaração retificadora? Não

Identificação do Contribuinte		
Tipo de contribuinte Pessoa Física	CPF [REDACTED]	Data de nascimento [REDACTED]
Nome [REDACTED]	Telefone [REDACTED]	
Endereço para correspondência RUA PACIFICO CLEMENTINO DE MEDEIROS, Nº 80		
Complemento -	Bairro CENTRO	
Município JUCURUTU	UF RN	CEP 59330-000

Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - Exercício 2025.

Distribuição da Área do Imóvel Rural e da Área Utilizada na Atividade Rural e Grau de Utilização e Informações Ambientais

Distribuição da Área do Imóvel Rural

Área Total do Imóvel	Preservação permanente	Reserva legal
77,1 ha	0,0 ha	0,0 ha
Reserva particular do patrimônio natural	Interesse ecológico	Servidão ambiental
0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Coberta por florestas nativas		
0,0 ha		
Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público		
0,0 ha		
Área Tributável		
77,1 ha		
Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural		
3,1 ha		
Área Aproveitável		
74,0 ha		

Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural

Produtos vegetais	Área em descanso	
14,0 ha	0,0 ha	
Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)		
0,0 ha		
Pastagem	Exploração extrativa	Atividade granjeira ou aqüícola
50,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública		
0,0 ha		
Área Utilizada na Atividade Rural		
64,0 ha		

Grau de Utilização (GU)

Grau de utilização
86,5 %

Informações Ambientais

Número do recibo do ADA 2025/Ibama

-

Número do CAR

-

Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - Exercício 2025 (continuação).

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural

Área com Demais Benfeitorias	Área de Mineração (jazida/mina)	
0,0 ha	0,0 ha	
Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico		
0,0 ha		
Área Inexplorada	Outras Áreas	Área não Utilizada na Atividade Rural
0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha

Cálculo do Valor da Terra Nua e do Imposto e Pagamento

Cálculo do Valor da Terra Nua

Valor total do imóvel	
R\$ 100.000,00	
Valor das construções, instalações e benfeitorias	
R\$ 70.000,00	
Valor das culturas, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas	
R\$ 20.000,00	
Valor da terra nua	
R\$ 10.000,00	

Cálculo do Imposto

Valor da terra nua tributável	Aliquota
R\$ 10.000,00	0,07 %
Imposto calculado	Imposto devido
R\$ 7,00	R\$ 10,00

Pagamento

Quantidade de quotas	Valor da quota ou da quota única
1	R\$ 10,00

Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - Exercício 2025 (continuação).

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO 2025

Dados do Imóvel Rural

CIB	Área Total	
1774533-0	77,1 ha	
Nome		
SITIO PEDRA DO NAVIO		
Endereço		
SITIO 5 KM MARGEM ESQUERDA RIO PIRANHAS		
Município	UF	CEP
JUCURUTU	RN	59330-000

Identificação do Contribuinte

Nome		
CPF	Telefone	
Endereço para Correspondência	Complemento	Bairro
RUA PACIFICO CLEMENTINO DE MEDEIROS, Nº 80	-	CENTRO
Município	UF	CEP
JUCURUTU	RN	59330-000

Informações da Declaração

Declaração Retificadora	Valor da Terra Nua Tributável	Imposto Calculado
Não	R\$ 10.000,00	R\$ 7,00
Imposto Devido	Quantidade de Quotas	Valor da Quota
R\$ 10,00	1	R\$ 10,00

Recibo de entrega da declaração de ITR do exercício 2025.

[Declaração recebida via Internet JV pelo agente Receptor Serpro em 11/08/2025 08:30:40 2041816257](#)

Recibo de Entrega da Declaração do ITR do Exercício 2025

Sr (a) PEDRO EPAMINONDAS LOPES NETO, inscrito(a) no CPF sob o nº 055.324.114-17.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2025 apresentada em 11/08/2025 08:30:40, referente ao CIB 1774533-0, é:

32.96.35.17.16.57

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.

Recibo de entrega da declaração de ITR do exercício 2025 (continuação).

ANEXO IV
RESUMO DA AMOSTRA DE DADOS COLETADAS EM CAICÓ/RN

Dado	Endereço	Padrão bairro	Área [m²]	Valor total [R\$]	Data	Referência
1	mirante da serra	3	300	150000	07/07/2025	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/03-tres-lotes-cada-lote-medindo-12m-x-25m-300-m2-valor-de-cada-lote-r-150-000-00-1376285940?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp
2	mirante da serra	3	376	225600	07/07/2025	Whatsapp Macedo e Andrade - 03/07/2025
3	mirante da serra	3	300	130000	07/07/2025	Whatsapp Macedo e Andrade - 03/07/2025
4	boa passagem	1	560	300000	07/07/2025	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/terreno-medindo-14m-x-40m-1417490669?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp
5	serrote branco 4	1	297	38000	07/07/2025	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/terreno-serrote-branco-4-caico-1404676852?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp
6	joão XXIII	1	160	86404,86	07/07/2025	https://imobsaojoao.com.br/comprar/caico-rn/terreno-residencial
7	mirante da serra	3	425	130000	07/07/2025	https://rn.mgfimoveis.com.br/condominio-mirante-serra-caico-rn-venda-rn-caico-302773372
8	canutos e filhos	1	200	48000	07/07/2025	https://rn.mgfimoveis.com.br/terreno-no-canutos-filhos-em-caico-10x20m-venda-rn-caico-302562894
9	centro (toyolex)	3	792	200000	07/07/2025	https://rn.mgfimoveis.com.br/terreno-urbano-proximo-toyolex-venda-rn-caico-proximo-toyolex-caico-medindo-24-301463995
10	serrote branco 4	1	424	110000	07/07/2025	https://rn.mgfimoveis.com.br/vendo-terreno-murado-medindo-424m-esquina-escritura-publica-venda-rn-caico-289870526
11	mirante da serra	3	300	90000	07/07/2025	https://rn.mgfimoveis.com.br/mirante1serra1caico1venda1rn1caico1terreno1quitado1aceito1carro1como1entrada-297340362
12	serrote branco	1	280	70000	07/07/2025	https://rn.mgfimoveis.com.br/venda1terreno12801m21no1serrote1branco1caico1rn1venda1rn1caico-296070476
13	Penedo	2	420	250000	07/07/2025	Whatsapp Imobiliária Caicó - 07/07/2025
14	Acampamento	2	220	300000	07/07/2025	Whatsapp Imobiliária Caicó - 07/07/2025
15	mirante da serra	3	300	130000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/imoveis/lote-no-cond-club-mirante-da-serra-c-02/

(Continuação do Relatório de Valor de Referência de terreno em Jucurutu/RN)

Fl 19/28)

16	mirante da serra	3	420	180000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-no-cond-club-mirante-da-serra-h-05/
17	serrote branco 1	1	200	60000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-no-serrote-branco-iii-2/
18	centro	3	441	300000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-no-centro/
19	vila ativa	2	592	230000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-no-vila-ativa/
20	serrote branco 2	1	200	90000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-no-serrote-branco-ii/
21	mirante da serra	3	300	150000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-no-cond-club-mirante-da-serra-a-19/
22	serrote branco 3	1	200	50000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-no-serrote-branco-iii/
23	Penedo	2	285	270000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-no-bairro-penedo/
24	mirante da serra	3	303,83	130000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-no-cond-club-mirante-da-serra-d-27/
25	paraíba	2	15400	750000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/gleba-no-bairro-paraiba-com-15-400-m%c2%b2/
26	samanaú	1	220	35000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-de-esquina-no-samanau/
27	mirante da serra	3	419,63	180000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-de-esquina-no-cond-club-mirante-da-serra-b-6/
28	mirante da serra	3	393,27	180000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-no-condominio-club-mirante-da-serra-2/
29	mirante da serra	3	393,27	170000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/lote-no-no-condominio-club-mirante-da-serra/
30	Penedo	2	270	150000	07/07/2025	https://fasimobiliaria.com.br/_imoveis/terreno-no-penedo-excelente-localizacao/

Legenda de cores:

	Dado de mercado não utilizado no modelo estatístico matemático final
	Dado de mercado utilizado no modelo estatístico matemático final

ANEXO V
RESULTADOS DO MODELO DE REGRESSÃO E PROJEÇÃO - MCDDM

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Buzon
Modelo:	Caicó
Data do modelo:	segunda-feira, 7 de julho de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro ou Condomínio	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Não
PIB per capita	Numérica	Proxy		Não
IDHM	Numérica	Proxy		Não
Área	Numérica	Quantitativa		Sim
Padrão bairro	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor Total	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	160,00	592,00	432,00	337,39
Padrão bairro	1,00	3,00	2,00	2,25
Valor Total	48.000,00	300.000,00	252.000,00	149.816,87

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.8354978 / 0.8307226
Coefficiente de determinação:	0.6980565
Fisher - Snedecor:	24.27
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	145608.510	2	72804.255	24.275
Não Explicada	62982.788	21	2999.180	
Total	208591.297	23		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor Total $\frac{1}{2}$ = +87.00688339 +0.7177884326 * Área +20.65880614 * Padrão bairro

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	6.94	0.00
Padrão bairro	x	1.52	14.35
Valor Total	y $\frac{1}{2}$	1.72	9.97

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área	x1	0.00	-0.13	0.82
Padrão bairro	x2	-0.13	0.00	0.08
Valor Total	y	0.82	0.08	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área	x1	0.00	0.33	0.83
Padrão bairro	x2	0.33	0.00	0.31
Valor Total	y	0.83	0.31	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	387,30	364,32	22,98	5,9330%	0,419585	0,00538100
2	474,97	418,87	56,10	11,8116%	1,024416	0,03556600
3	360,56	364,32	-3,76	-1,0441%	-0,068743	0,00014400
4	387,30	323,00	64,30	16,6012%	1,174041	0,09411200
5	474,97	377,55	97,42	20,5105%	1,778872	0,19491900
6	360,56	323,00	37,55	10,4153%	0,685713	0,03210400
7	547,72	550,94	-3,22	-0,5883%	-0,058838	0,00059700
9	293,95	263,83	30,12	10,2459%	0,549944	0,02543900
10	360,56	412,73	-52,17	-14,4695%	-0,952631	0,06406600
11	219,09	292,54	-73,45	-33,5261%	-1,341227	0,10439100
13	331,66	432,67	-101,00	-30,4539%	-1,844330	0,09130500
14	300,00	343,66	-43,66	-14,5537%	-0,797247	0,01216100

15	264,58	349,96	-85,39	-32,2740%	-1,559194	0,07990400
16	500,00	450,45	49,55	9,9091%	0,904698	0,03706700
18	360,56	364,32	-3,76	-1,0441%	-0,068743	0,00014400
19	424,26	429,80	-5,53	-1,3038%	-0,101006	0,00026400
20	244,95	251,22	-6,27	-2,5615%	-0,114570	0,00164900
21	547,72	465,53	82,19	15,0066%	1,500865	0,12123300
22	479,58	532,60	-53,01	-11,0540%	-0,968018	0,23126500
23	300,00	271,88	28,12	9,3726%	0,513429	0,01318400
24	387,30	364,32	22,98	5,9330%	0,419585	0,00538100
25	223,61	271,88	-48,28	-21,5894%	-0,881504	0,03886300
27	360,56	367,07	-6,51	-1,8066%	-0,118942	0,00042800
30	424,26	429,53	-5,27	-1,2412%	-0,096156	0,00023800

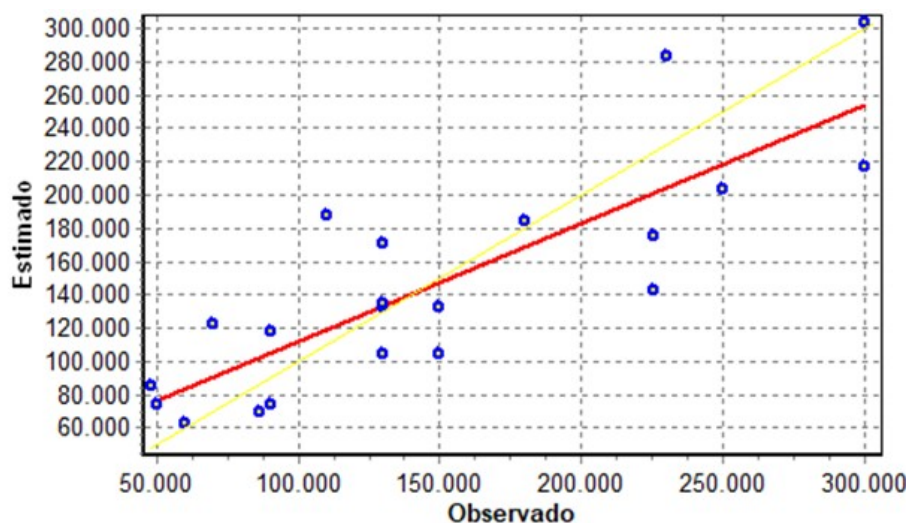
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos: 15
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3

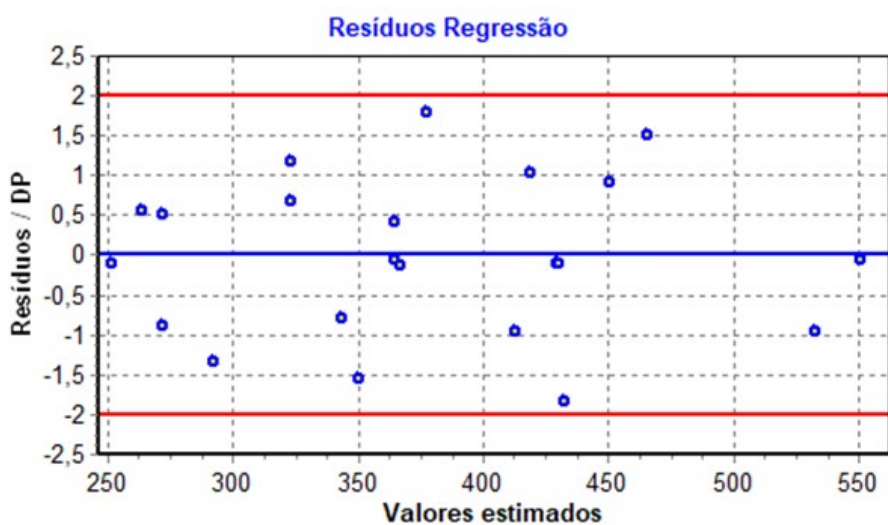
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

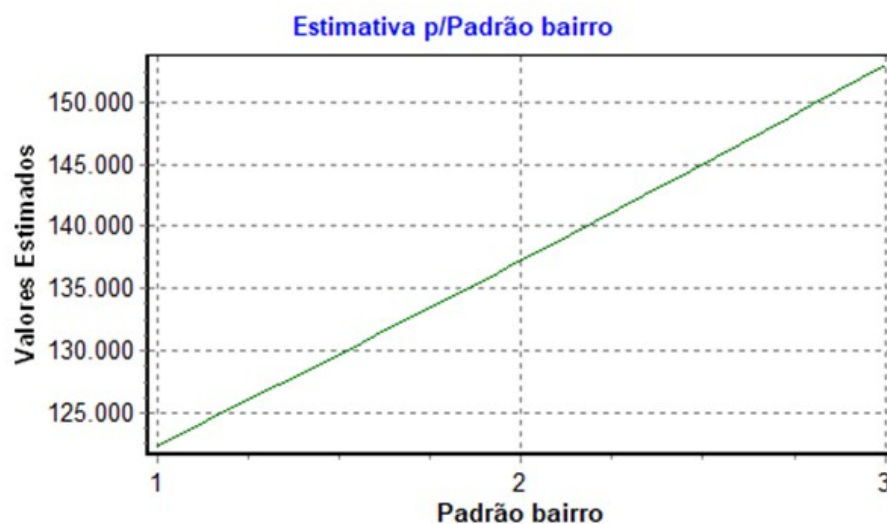
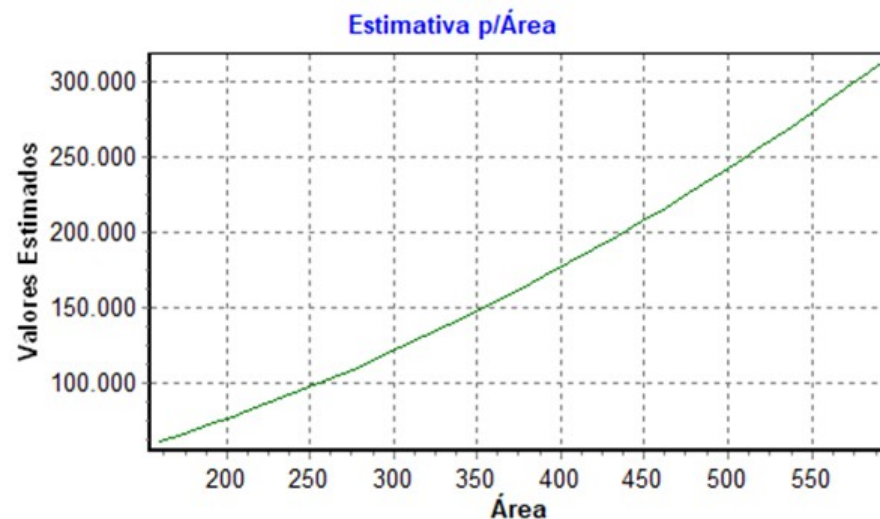
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Bairro ou Condomínio	PIB per capta	IDHM	Área	Padrão bairro	Valor Total
1		2	10.410,00	0,71	300,00	3	150.000,00
2		2	10.410,00	0,71	376,00	3	225.600,00
3		2	10.410,00	0,71	300,00	3	130.000,00
4		2	10.410,00	0,71	300,00	1	150.000,00
5		2	10.410,00	0,71	376,00	1	225.600,00
6		2	10.410,00	0,71	300,00	1	130.000,00
7		1	10.410,00	0,71	560,00	3	300.000,00
8	*	1	10.410,00	0,71	297,00	1	38.000,00
9		1	10.410,00	0,71	160,00	3	86.404,86
10		2	10.410,00	0,71	425,00	1	130.000,00
11		1	10.410,00	0,71	200,00	3	48.000,00

12	*	1	10.410,00	0,71	792,00	1	200.000,00
13		1	10.410,00	0,71	424,00	2	110.000,00
14		2	10.410,00	0,71	300,00	2	90.000,00
15		1	6.770,00	0,60	280,00	3	70.000,00
16		1	9.360,00	0,69	420,00	3	250.000,00
17	*	1	9.360,00	0,69	220,00	1	300.000,00
18		2	9.360,00	0,69	300,00	3	130.000,00
19		2	9.360,00	0,69	420,00	2	180.000,00
20		1	9.360,00	0,69	200,00	1	60.000,00
21		1	9.360,00	0,69	441,00	3	300.000,00
22		1	0,00	0,00	592,00	1	230.000,00
23		1	0,00	0,00	200,00	2	90.000,00
24		2	0,00	0,00	300,00	3	150.000,00
25		1	0,00	0,00	200,00	2	50.000,00
26	*	1	0,00	0,00	285,00	1	270.000,00
27		2	0,00	0,00	303,83	3	130.000,00
28	*	1	0,00	0,00	15.400,00	3	750.000,00
29	*	1	0,00	0,00	220,00	3	35.000,00
30		2	0,00	0,00	419,63	2	180.000,00

ANEXO VI
EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO ESTUDO

Área da Gleba

Área total: 54.330,1 m²

Área pública: 35% (não será vendida)

Área urbanizável: 65% (será loteada e vendida)

Custos de Urbanização (por m² de meio-fio / curb):

Valores em R\$ por metro quadrado de área urbanizada:

Topografia, Terraplenagem, Água, Esgoto, etc. → compõem os custos unitários

Total por m² (Curb): R\$ 45,15

BDI: 25% (benefícios + despesas indiretas do empreendedor)

Modelo Estático – Fórmulas e Variáveis

$$VT = RV - GT - L$$

VT: Valor da terra (quanto vale a gleba)

RV: Receita de vendas (valor total dos lotes vendidos)

GT: Gastos totais (custos de urbanização + custos gerais)

L: Lucro da incorporadora

$$RV = Vlote \times n^{\circ} \text{ de lotes}$$

Vlote: Valor médio do lote padrão

n° de lotes: Quantidade de lotes comercializáveis

$$GT = Vurb + CG$$

GT: Gastos totais

Vurb: Valor total de urbanização

CG: Custos gerais

$$Vurb = Curb \times Aurb \times (1 + BDI)$$

Curb: Custo por m² de urbanização (R\$ 45,15)

Aurb: Área urbanizável (65% da gleba)

BDI: Margem adicional de 25%

$$CG = 12\% \times RV$$

Custos gerais (projetos, taxas, marketing etc.) estimados como 12% da Receita

Maiores detalhes na tabela o lado

$$L = 12\% \times RL$$

Lucro da incorporadora estimado como 12% da Receita Líquida

$$RL = RV - GT$$

Receita Líquida: receita de vendas menos os gastos totais

CUSTOS GERAIS

1. Projetos e Estudos Técnicos

Projetos de engenharia (urbanismo, drenagem, pavimentação etc.)
Levantamentos topográficos
Estudos ambientais e geotécnicos

2. Licenciamento e Regularizações

Taxas de aprovação de projetos junto à prefeitura e órgãos públicos
Custos com licenciamento ambiental
Registro do loteamento no cartório de imóveis

3. Marketing e Comercialização

Publicidade (placas, anúncios, mídias sociais, folders)
Comissão de vendas (corretores, imobiliárias)

4. Administração e Gestão

Equipe técnica e administrativa
Escritório temporário no local
Despesas operacionais (energia, água, telefone)

5. Seguros, Garantias e Jurídico

Seguro de obra (em alguns casos)
Consultoria jurídica e contratos

Resumo prático:

CG cobre todos os custos indiretos que não entram nos custos de urbanização por m²,

Indispensáveis para transformar o terreno em produto vendável (lotes).

Custos estimados como **12% da receita de vendas**, prática comum em modelos de viabilidade de loteamentos.



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO MILITAR DO NORDESTE
(1º Grupamento de Engenharia / 1955)
GRUPAMENTO GENERAL LYRA TAVARES**

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 01/2026 – SMA/1º Gpt E

Área total do imóvel: 3,8ha

**Destacamento da Operação Jucurutu
Rodovia BR-226**

Valor de arrendamento

**R\$ 6.000,00 (mensal)
(seis mil reais)**

**R\$ 72.000,00 (anual)
(setenta e dois mil reais)**

Fevereiro de 2026

LAUDO DE AVALIAÇÃO - FOLHA RESUMO

Solicitante: **1º Batalhão de Engenharia de Construção - 1º BEC (DIEEx nº 6736-Sec Tec/1º BEC, de 30 dezembro 25).**

Interessado / Proprietário: **Ministério da Defesa / Exército Brasileiro.**

Objetivo da avaliação: **Determinar o valor atual de mercado para arrendamento de parcela de um imóvel rural, destinado a abrigar as instalações da sede da Operação Jucurutu e Usina de Asfalto, da Rodovia BR-226.**

Endereço do imóvel: **Sítio Pedra do Navio, zona rural**

Bairro: **Zona Rural** Cidade: **Jucurutu/RN**

Coordenadas Geográficas: **06°00'56,48" S; 37°02'38,98" O**

Área total do imóvel: **3,8 ha**

Parcela da área: **3,8 ha**

Método(s) utilizado(s): **Evolutivo e Comparativo direto de dados de mercado**

Grau de Fundamentação do Laudo: **I**

Grau de Precisão do Laudo: **III**



Resultado de avaliação: **Valor de arrendamento**

R\$ 6.000,00 (mensal)

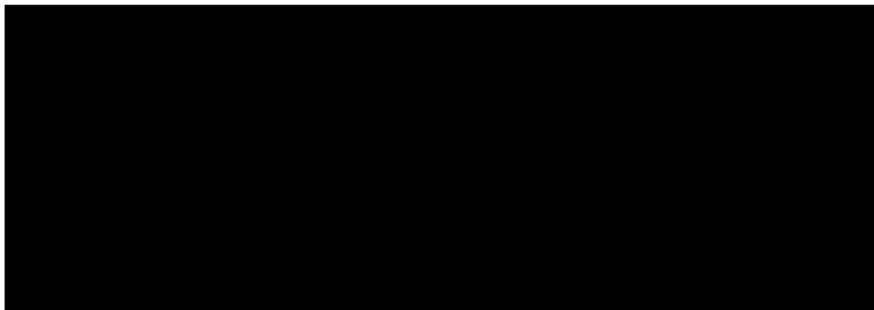
(seis mil reais)

R\$ 72.000,00 (anual)

(setenta e dois mil reais)

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, e os danos que afetam o valor econômico do bem pelas restrições de uso a ele imposto.

Assinatura do Responsável Técnico:





**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO MILITAR DO NORDESTE
(1º Grupamento de Engenharia / 1955)
GRUPAMENTO GENERAL LYRA TAVARES**

Laudo de Avaliação nº 01/2026 – SMA/1º Gpt E

1. SOLICITANTE

1º Batalhão de Engenharia de Construção - 1º BEC

CNPJ: 07.524.768/0001-03

Endereço: Rua Tonheca Dantas, 463, Caicó/RN, 59300-000.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Arrendamento de uma parcela de 3,8ha de um imóvel rural, localizado na Zona Rural do município de Jucurutu/RN.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor atual de mercado para arrendamento de parcela de um imóvel rural, destinado a abrigar as instalações do Destacamento Operação Jucurutu (CREMA), da Rodovia BR-226/RN.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do bem: Parcela de imóvel rural com benfeitorias.

Área total do imóvel: 74,4ha

Área da parcela do imóvel a ser arrendada: 3,8ha

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Para a avaliação do imóvel em questão foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa análise do mercado e devida compatibilização.

O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel avaliando, sendo o laudo elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional.

Os imóveis pesquisados para compor a amostra, tratam-se de imóveis rurais localizados na mesma região geoeconômica, coletados em sites de imobiliárias locais, anúncios de internet e corretores.

A área atualmente abriga o Destacamento da Operação Jucurutu da BR-226/RN, com instalações em sua maioria permanentes.

O laudo cumpre o atendimento as normas da ABNT com âmbito em engenharia de avaliação, conforme referência normativa descrita abaixo:

- NBR 14653–1:2019 Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14653–3:2019 Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais;
- INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 5, de 28 de nov de 2018 – SPU.

O laudo de Avaliação terá prazo de 12 (doze) meses, a partir da data de sua realização.

6. REFERENCIAL TEÓRICO

- LIMA, M. R. C. Avaliação de propriedades rurais: manual básico. 2 ed., Liv. Ed. Universitária de Direito, 2005.
- Caderno de orientação para a avaliação de imóveis da união: teoria e prática. 2017. Ministério da Defesa/Exército Brasileiro/Departamento de Engenharia e Construção/Diretoria de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente.
- DEMÉTRIO, V.A. & ANDRADE, L.A.C.M. Engenharia de avaliações aplicadas a imóveis rurais. Piracicaba/SP, 2011.

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 PROPRIETÁRIO

Pedro Epaminondas Lopes Neto

CPF: 055.324.114-17

7.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está situado no Sítio Pedra do Navio, zona rural do município de Jucurutu/RN, sob as coordenadas geográficas 06°00'56,48" S; 0 O, conforme mostra a Figura 1. Trata-se de uma parcela de 5,4ha de um imóvel rural de 74,00ha, as margens da rodovia BR-226, distante 2,5km do centro da cidade.

Figura 1 - Mapa de situação do imóvel avaliando.



Fonte: 1º BEC, 2026.

7.3 VISTORIA

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 21 de janeiro de 2026, na ocasião foram coletadas informações a respeito da vegetação, recursos hídricos, relevo, solos, condições de acesso, benfeitorias, dentre outras, conforme Imagem 1.



Imagem 1: Áreas do imóvel avaliando. a) Área de material; b) Área com vegetação e solo exposto; c) Garagem; d) Lavanderia e) Alojamentos; e f) Usina de asfalto.
Fonte: 1º BEC, 2026.

7.3 DESTINAÇÃO

O imóvel avaliando está destinado, atualmente, ao arrendamento para abrigar as instalações do Destacamento da Operação Jucurutu, para a obra da rodovia BR-226, trechos de RN-07 Forânea a BR-110 em Campo Grande, 519,04km ao 290,6km.

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

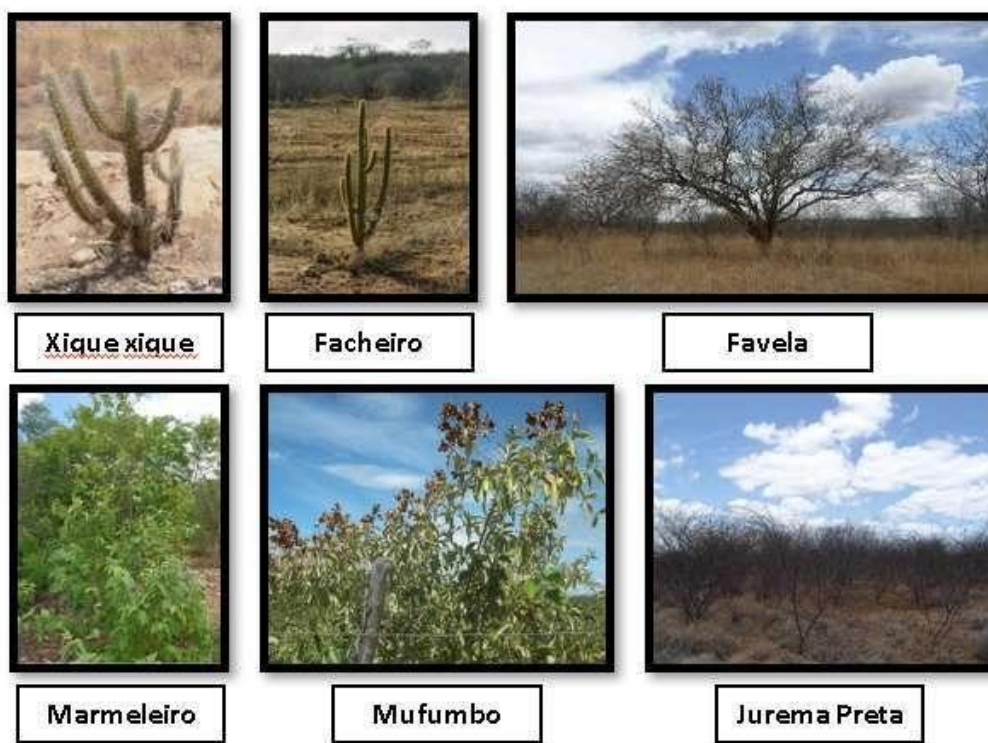
8.1 ÁREA DO IMÓVEL

Polígono com área de 3,8 ha (três hectares e oitenta ares) sendo classificado, quanto a sua dimensão (NBR 14.653-3/2019 - Avaliação de Bens. Parte 3: Imóveis Rurais).

8.2 MEIO BIÓTICO DA REGIÃO

8.2.1 FLORA

É dominante na área, por ter solos relativamente rasos, apresenta seca na maior parte do ano, rala, com presença de cactos e indivíduos de baixo a médio porte espalhados, podendo ser observado na região a presença das espécies no mosaico abaixo.



8.3 MEIO FÍSICO DA REGIÃO

8.3.1 CLIMA

Apresenta forte instabilidade na distribuição das chuvas, as precipitações acontecem no período do verão, precisamente nos meses de dezembro a março, sendo o bimestre mais chuvoso entre fevereiro e março e segundo o INMET a precipitação média é de 713,4 mm.

8.3.2 GEOLOGIA

O solo da região como sendo pedregoso e/ou rochoso, moderadamente a excessivamente drenado com horizonte “A” pouco espesso, cascalhento, de textura predominantemente média, podendo também ocorrer solos de textura arenosa e siltosa ou argila.

Para mais, o Município está situado na Província da Borborema, constituído pelos litótipos dos complexos Caicó (PP2cai) Suítes Poço da Cruz (PP3pc), máfica (NP2), das formações Jucurutu (NP3s/sju) e Seridó da Suítes calci-alcalina Conceição (NP3 2c) e Suíte Médio e Alto potássio Itaporanga (NP3cm) dos granitoides de quimismo e indiscriminado (NP3i), do magmatismo (JK c) rio e dos sedimentos da formação Serra dos Martins (Esm), como podem ser observados no mapa geológico abaixo.

8.3.5 HIDROLOGIA

É banhado pelo Rio Piranhas que atravessa na direção SW/NE, tendo como principais afluentes: a norte, os riachos São José do Alemão, Quixadá e das Poças; ao Sul, riachos Pai Antônio, Caruaíba Torta, do Angico, da Cabra, Baixio da Tapera, da Caeira e o Córrego do Pau Ferro.

8.7 BENFEITORIAS

O imóvel avaliando na data do laudo abriga da Operação Jucurutu, na rodovia BR-226 (Figura 02), com instalações temporárias e fixas, tais como: galpão/garagem, depósito, alojamento, apoio a lavagem, rampa p/ lavagem, e pátio aberto.

Figura 02 - Localização das benfeitorias no imóvel avaliando.



Fonte: 1º BEC, 2026.

9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1 METODOLOGIA EMPREGADA

9.1.1 Método Evolutivo

A metodologia adotada no presente Laudo de Avaliação fundamentou-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente na Parte 1: Procedimentos Gerais (2019) e na Parte 3: Imóveis Rurais (2019). Na presente avaliação, foi considerado o Método Evolutivo, sendo que a obtenção do valor final do imóvel avaliando seria obtida pela soma dos valores do terreno e as benfeitorias existentes.

Para a obtenção do valor do imóvel avaliando, foi considerado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de inferência estatística.

Considerando que o presente trabalho tem como objetivo determinar o valor de mercado para arrendamento do imóvel em questão, adotou-se prática usual e aceita no campo da engenharia de avaliações de imóveis, que consiste na obtenção do valor de arrendamento anual através de percentual correspondente a 15% do valor do imóvel, e para determinar o valor mensal do arrendamento, divide-se o valor de arrendamento anual pela quantidade de meses do ano.

Para imóveis rurais, a Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da terra), no seu artigo 95, inciso XII e o Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966, artigo 17, parágrafo 1 informa que a remuneração do arrendamento não pode ultrapassar 15%. Logo os 15% adotado para estimar o valor anual de arrendamento atende o dispositivo legal.

9.1.2 Método direto comparativo de dados de mercado

O cálculo do valor de mercado do imóvel, foi alcançado por intermédio da comparação com dados de mercado assemelhados, devidamente homogeneizados na forma usual e de acordo com as instruções normativas, empregando-se o método comparativo direto de dados de mercado.

A metodologia deverá ser aplicada conforme NBR 14653-1: 2019, itens:

- 7.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.
- 7.1.2 Esta Norma (todas as partes) se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta Norma, é facultado ao profissional da engenharia de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla - “**SISDEA**”, devidamente registrado.

O critério técnico que sustentou a mensuração do valor do elemento patrimonial envolvido no presente Laudo foi o Método Direto Comparativo de Dados de Mercado com tratamento de dados, que convalida o valor estabelecido.

O Método Direto Comparativo de Dados de Mercado é utilizado, quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico. É o método mais representativo do comportamento de mercado.

O valor calculado é chamado de "Valor Estimado", que para atendimento a exigências teóricas e normativas, será complementado com um "Intervalo de Confiança" em torno da média, apresentando, então, um valor médio, um limite inferior e um limite superior, dentro do qual deverá estar situado o valor final da avaliação.

Dentro desses limites deverá se situar o valor final da avaliação, e sempre que não for adotado o valor estimado (médio), o fato deverá ser devidamente justificado.

9.1.2.1 Planejamento da pesquisa

A pesquisa teve por finalidade a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de ofertas e transação de terrenos rurais com características qualitativas, tanto quanto possível, semelhantes ao avaliando, usando-se toda a evidência disponível no mercado. A pesquisa foi realizada no período de 20 de janeiro a 30 de janeiro de 2026.

A amostra é composta por elementos da mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, para uma adequada comparação, sendo observados imóveis em oferta ou vendidos no mercado, e quantificado seus atributos.

Admite-se que as informações foram fornecidas de boa fé e por isso são confiáveis.

As referências quanto às fontes utilizadas (telefones, sites e contato), encontram-se relacionadas nas fichas de pesquisa de mercado no Anexo II.

9.1.2.2 Fator elasticidade

No presente trabalho foi considerado um fator de elasticidade de 30% para os dados obtidos do "tipo oferta", sob o entendimento que esta percentagem representa adequadamente o preço imputado aos elementos deste tipo de dado em função da margem de negociação entre o valor solicitado e o efetivamente transacionado, sendo também o mais comumente utilizado em avaliações rurais (LIMA, 2005)

9.1.2.3 Identificação das variáveis do modelo

Como "**Variável Dependente**", representativa do valor de venda do terreno, foi escolhido o "Valor total" em R\$/ha, conduta muito usada no mercado imobiliário e perfeitamente adequada ao caso em análise.

Para representar as "**Variáveis Independentes**" responsáveis pela formação do valor de avaliação da venda foram utilizadas as variáveis:

- **Área (ha):** Variável independente com característica física de natureza quantitativa, sendo passível de mensuração sendo medidas em hectares (ha);

- **Disp. Hídrica:** Variável do tipo dicotômica caracterizada pela influência exercida sobre o imóvel avaliando da existência ou não de corpo hídrico no interior do imóvel;

Classificação: NÃO = 0 E SIM = 1

- **Benfeitorias:** Variável do tipo dicotômica caracterizada pela influência exercida sobre o imóvel avaliando da existência ou não de benfeitorias no imóvel.

Classificação: NÃO = 0 E SIM = 1.

- **Acesso:** Variável independente caracterizada pela influência exercida sobre o imóvel avaliando da existência ou não de acessos no imóvel.

Classificação: REGULAR = 1; BOM = 2 e ÓTIMO = 3.

- **Relevo:** Variável independente caracterizada pela influência exercida sobre o imóvel avaliando da existência ou não de relevo no imóvel.

Classificação: REGULAR = 1; BOM = 2 e ÓTIMO = 3.

Todos os testes realizados com o modelo, exigidos pelas Normas, são mostrados com detalhes no Anexo III deste Laudo.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1 MODELO MATEMÁTICO

O modelo matemático que melhor explicou a formação do valor para área em questão foi o indicado abaixo:

$$\ln(\text{Valor total}) = +11,20341197 + 1,143884215\text{E-}05 * \text{Área do imóvel} + 0,3433915353 * \text{Benfeitoria} + 0,3782504471 * \text{Acesso}$$

10.2 ANÁLISE DA AMOSTRA

A diligência realizada para o fim da coleta de dados de mercado obteve 12 imóveis rurais como formadores da amostra, correspondendo a dados de ofertas de imóveis de características assemelhadas existentes no mercado. Das análises do cálculo de estatística inferencial.

Os dados dos imóveis utilizados não são totalmente iguais ao imóvel avaliando, possuem características intrínsecas próprias que os diferenciam entre si.

Na observação desses dados, verifica-se que seus preços são oriundos de imposições, até inconscientes, de fatores que o mercado classifica como valorizantes ou desvalorizantes. Estas influências são oriundas da forma, posição, localização, etc., materializadas nos preços pelas opiniões individuais, de sentimentos subjetivos, quando analisadas em conjunto, definem uma tendência de valor.

10.3 ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DA INFERÊNCIA

No estudo dessas influências parciais e suas conclusões, existe hoje ferramental científico disponível, a partir da Estatística Descritiva e Inferencial, que organiza e descreve os dados e posteriormente os analisa e interpreta, informando a precisão e com que probabilidade se pode confiar nas conclusões.

A análise e interpretação desses dados, chamados eventos de uma população e que constituem uma amostra, requer o emprego de curvas de regressão, que consistem em adaptar o comportamento de um determinado fenômeno a uma curva representativa. O fenômeno no caso é o valor que varia em função do preço, da posição, localização, etc., dos eventos pesquisados.

10.3.1 Coeficientes de determinação e de correlação

Coeficientes:

De determinação (r^2) = 0.9445

De determinação ajustado= 0.9029

De correlação = 0.9719

10.3.2 Análise de variância

A hipótese da equação de regressão não ser representativa é estudada através da análise de variância, dentro de uma probabilidade máxima de não existência da regressão de 1%. A análise de variância é realizada, via teste de hipótese, utilizando-se a distribuição de Fisher-Snedecor (Anexo III).

No presente caso, o valor de F calculado, conforme apresentado no relatório do SISDEA, foi de **FCALC = 22,69**, com significância de 0,57%.

10.3.3 Análise dos resíduos

Realizada a análise dos resíduos, representados pela diferença entre os valores observados na pesquisa e os valores estimados pela regressão, verificou-se não existirem evidências de heterocedasticidade, de multicolinearidade e autocorrelação, bem como, foi constatada a sua normalidade e a não existência de elementos atípicos prejudiciais.

Não foi constatado “Outliers” no modelo.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO/PRECISÃO)

Na especificação da avaliação será determinado o grau de fundamentação e de precisão do modelo utilizado, como pode ser visto na Tabela 1.

Modelo Matemático

O modelo matemático que melhor explicou a formação do valor para área em questão foi o indicado abaixo:

$\ln(\text{Valor total}) = +11,20341197 + 1,143884215E-05 * \text{Área do imóvel} + 0,3433915353 * \text{Benfeitoria} + 0,3782504471 * \text{Acesso}$

Tabela 01 - Tabela de Fundamentação (NBR 14653-2)

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	1
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

11.2 Enquadramento do laudo segundo a fundamentação para utilização de modelo de regressão linear:

Para o enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear, foram obtidos **13 pontos**.

O referido Laudo foi classificado como **GRAU III**, conforme atendimentos previstos no item 9.3.2 da NBR 14653-3/2019.

11.3 Grau de precisão para modelo de regressão linear:

Foi obtido o **GRAU III** para a estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

12. IDENTIFICAÇÃO DOS VALORES CALCULADOS:

12.1 Intervalo de Confiança

$$V_{\text{máx}} (20,96\%) = \text{R\$ } 590.856,75$$

$$V_{\text{mín}} (17,33\%) = \text{R\$ } 403.798,72$$

$$V_{\text{médio}} = \text{R\$ } 488.453,75$$

Valor final com o arredondamento dentro do intervalo de confiança, de até 1%.

$$V_{\text{adotado}} = \text{R\$ } 480.000,00$$

12.2 Valor de mercado pra arrendamento do imóvel

$$\text{Valor de arrendamento (VA)} = (\text{VA} \times 15\%) / 12$$

$$\text{VA} = 72.000,00 / 12$$

$$\text{VA} = \text{R\$ } 6.000,00 \text{ (Arrendamento mensal)}$$

13. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

1º Ten **Clérison** Silva dos Anjos - OTT, Engº Florestal, CREA PE 059353. Engenheiro credenciado junto a Secretaria de Patrimônio da União, a fim de proceder avaliações de imóveis da União jurisdicionados ao Comando do Exército.

14. LISTA DE ANEXOS

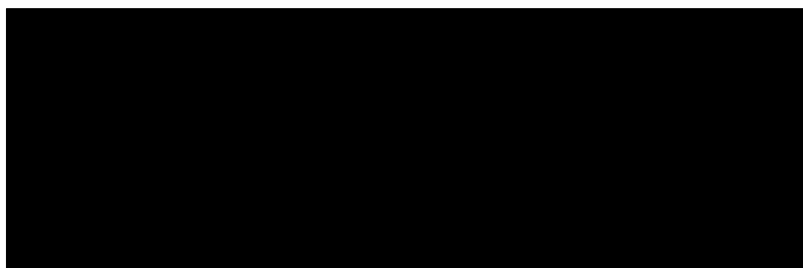
ANEXO I - DOCUMENTOS DA PROPRIEDADE

ANEXO II - IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

ANEXO III - RELATÓRIOS DE SAÍDA DO SISDEA

ANEXO IV - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

João Pessoa, PB, 03 de fevereiro de 2026.



ANEXO I

_____ DOCUMENTOS DA PROPRIEDADE



CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO
Miguel Arcanjo de Araújo

CPF.: 106020404-44

Tabelião Público, Oficial do Registro de Imóveis,
de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas.

Tânia Araújo

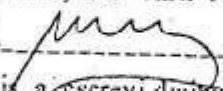
CPF. 430.575.354-53

Substituta

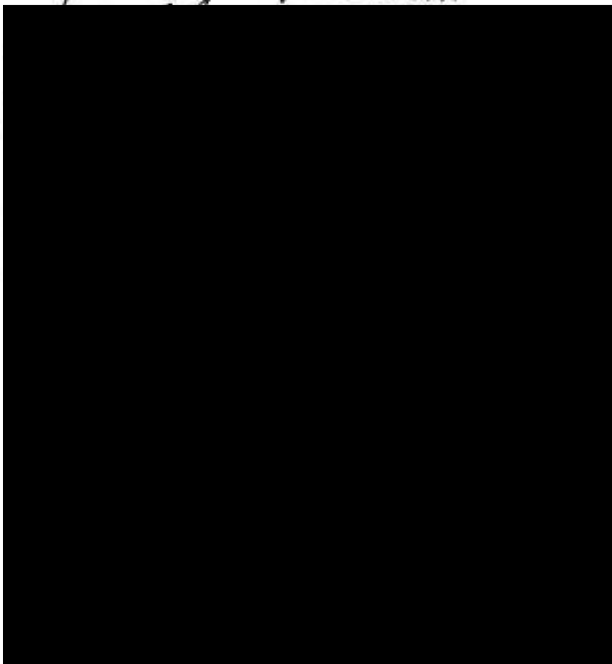
Rua Major Lula, 131, CEP.: 59.330-000 Jucurutu - RN - Fone: 0XX (84) 3429 -2043

C E R T I D ã O

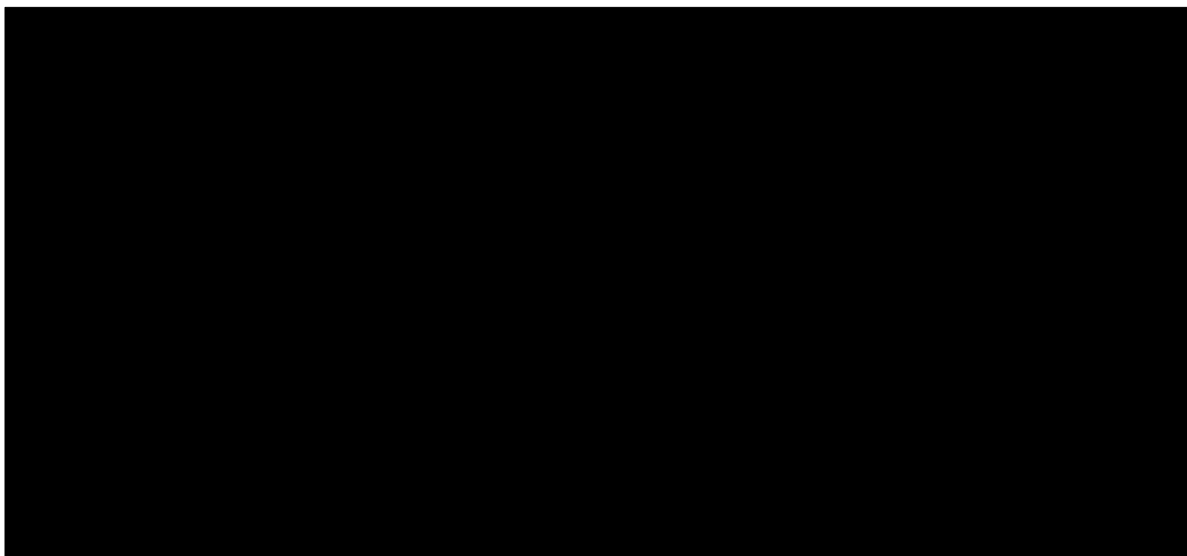
CERTIFICO em razão do meu ofício e a pedido verbal de parte interessada, para os fins legais, que revendo hoje o arquivo do Registro Imobiliário deste Cartório, a meu cargo, encontrei o livro nº 2-R - Registro Geral de Imóveis, nele à fl. 181, verifiquei constar a seguinte transcrição: " **REGISTRO** nº R-11-142 - **DATA:** 10 de junho de 1999. **TRANSMITENTES:** José Sérvulo Soares e sua mulher Generosa Altamira Bezerra Soares, brasileiros, casados, ele agricultor, portador da C.I. nº 92.089-SSP-RN e do CIC. nº 025.943.074-91, ela do lar, portadora da C.I. nº 391.820-SSP-RN e do CIC. nº 032.644.974-41, domiciliados e residentes no Sítio Pedra do Navio, neste município de Jucurutu-RN. **ADQUIRENTE:** PEDRO EPAMINONDAS LOPES NETO, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, domiciliado e residente à Rua Pacífico Clementino de Medeiros, nº 25, nesta cidade, representado neste ato, por seu genitor, o Sr. Luciano Araújo Lopes, brasileiro, casado, médico, portador da C.I. nº 245.264-SSP-RN e do CIC. nº 140.670.804-68, domiciliado e residente à Rua Pacífico Clementino de Medeiros, 25, nesta cidade. **TÍTULO:** Doação. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Doação, datada de 07/06/1999, lavrada nas notas do 1º ofício local, no livro nº 46, fls. 41 a 43, sob nº de ordem 4099, pelo Tabelião Público, Miguel Arcanjo de Araújo. **VALOR:** R\$ 6.000,00 (seis mil reais). **OBJETO DA TRANSFERÊNCIA:** Uma (1) parte de terra, encravada no Sítio Pedra do Navio,

neste município, medindo uma área total de 75,00ha (setenta e cinco hectares),
contendo benfeitorias de duas (02) casas construídas de tijolos e cobertas com
telhas comuns, dois (02) açudes de terra, uma (01) barragem de alvenaria,
cercas de pedra, madeira e arame, limitando-se: ao Norte – com terras de José
Osório da Silva e com o cerco da BR-226; ao Sul – com terras de Luciano
Araújo Lopes; ao Leste – com terras pertencentes ao Departamento Nacional de
Obras Contra as Secas(DNOCS) e ao Oeste – com terras de Manoel Francisco
da Rocha. Data Supra. O Oficial,(as) Miguel Arcanjo de Araújo.” CERTIFICO
FINALMENTE, que o imóvel retro/supra transcrito, se acha livre e desembaraçado
de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, de ações reais, pessoais e de
registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutória.” Era o que se continha
na transcrição retro/supra, que aqui bem e fielmente dou como certidão verbo ad
verbum do próprio original, ao que me reporto e dou fé. Dada e passada nesta cidade
de Jucurutu-RN, em 1º Cartório, aos vinte e três (23) dias do mês de janeiro do ano
dois mil e sete (2007). Eu,  (Miguel Arcanjo de Araújo), Oficial
do Registro Geral de Imóveis, a escrevi digitando, subscrevi, dou fé e assino.

Jucurutu, 23 de janeiro de 2007



Documento pessoal do proprietário



Declaração de anuência para instalação do canteiro de obras e funcionamento das atividades que irão subsidiar o apoio logístico da BR 226.

DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA

Neste ato, eu, [REDACTED] brasileiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade nº [REDACTED] – SSP/RN, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] residente na Rua Pacífico Clementino de Medeiros, nº 25, Centro, Jucurutu/RN, CEP 59330-000, **AUTORIZO** o uso do terreno constante na Certidão de Registro nº R-11-142, datada de 10 de junho de 1999, bem como de seus acessos, para a continuidade das atividades operacionais do Canteiro de Obras destinadas a subsidiar o apoio logístico necessário à execução dos serviços de obra, conservação, restauração e manutenção da BR-226, vinculados ao TED nº 00797/2025 e ao Plano de Trabalho nº 11.001.25.25.05.25.01.

Jucurutu,(RN), 11 de dezembro de 2025.

[REDACTED]

[REDACTED]

Cadastro Ambiental Rural - CAR



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: RN-2406106-0B6C.10F6.F38C.4857.85E0.1F0B.0BFA.74BB	Data de Cadastro: 03/05/2016 22:19:48
---	---------------------------------------

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: SÍTIO PEDRA DO NAVIO		
Município: Jucurutu		UF: Rio Grande do Norte
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 06°00'56,48" S	Longitude: 37°02'38,98" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 74,8012		Módulos Fiscais: 2,1372
Código do Protocolo: RN-2406106-F70F.8478.7BCA.8206.DFC2.3036.86BA.07E5		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do Imóvel Rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do Imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o Imóvel Rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/3





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: RN-2406106-0B6C.10F6.F38C.4857.85E0.1F0B.0BFA.74BB

Data de Cadastro: 03/05/2016 22:19:48

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [75.0 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [74,8012 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 055.324.114-17

Nome: PEDRO EPAMINONDAS LOPES NETO

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/3





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: RN-2406106-0B6C.10F6.F38C.4857.85E0.1F0B.0BFA.74BB	Data de Cadastro: 03/05/2016 22:19:48
---	---------------------------------------

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	74,8012	Área Consolidada	12,2366
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	31,5979
Área Líquida do Imóvel	74,8012	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	15,3985
Área de Preservação Permanente	13,7214		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
R-10-142	28/10/1998	2-R	99	Jucurutu/RN

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3/3



Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR



Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - Exercício 2025

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO 2025

Dados do Imóvel Rural		
CIB	Área Total	
1774533-0	77,1 ha	
Nome		
SÍTIO PEDRA DO NAVIO		
Endereço		
SÍTIO 5 KM MARGEM ESQUERDA RIO PIRANHAS		
Município	UF	CEP
JUCURUTU	RN	59330-000

Identificação do Contribuinte		
Nome		
[REDACTED]		
CPF	Telefone	
[REDACTED]	[REDACTED]	
Endereço para Correspondência	Complemento	Bairro
RUA PACIFICO CLEMENTINO DE MEDEIROS, Nº 80	-	CENTRO
Município	UF	CEP
JUCURUTU	RN	59330-000

Informações da Declaração		
Declaração Retificadora	Valor da Terra Nua Tributável	Imposto Calculado
Não	R\$ 10.000,00	R\$ 7,00
Imposto Devido	Quantidade de Quotas	Valor da Quota
R\$ 10,00	1	R\$ 10,00

Declaração recebida via Internet JV pelo agente Receptor Serpro em 11/08/2025 08:30:40 2041816257

Recibo de Entrega da Declaração do ITR do Exercício 2025	
Sr (a) PEDRO EPAMINONDAS LOPES NETO, inscrito(a) no CPF sob o nº 055.324.114-17.	
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2025 apresentada em 11/08/2025 08:30:40, referente ao CIB 1774533-0, é:	
32.96.35.17.16.57	
Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.	

ANEXO II

_____ IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

Dados da pesquisa de mercado

Item	Endereço	Contato	Cód. Anúncio.	Valor Total	Cidade	Bairro	Área do imóvel m²	Observação
1	Rua Serafim Bernardo, nº 500	(84) 98832-2021	1470453400	R\$ 380.000,00	Caicó - RN	Zona Rural	68.000,00	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/vende-se-granja-caico-6-8-hectares-1470453400?is=listing_1100
2	Barragem das Trairas	(84) 9-9905-0393	-	R\$ 420.000,00	Caicó - RN	Zona Rural	75.000,00	https://fasimobiliaria.com.br/imoveis/chacara-as-margens-da-barragem-passagem-das-trairas/
3	Itans em Caicó/RN	(84) 9-9905-0393	-	R\$ 320.000,00	Caicó - RN	Zona Rural	21.000,00	https://fasimobiliaria.com.br/imoveis/chacara-a-venda-no-itans/
4	Tenente Laurentino Cruz-RN	(84) 3412-4726	464	R\$ 50.000,00	Tenente Laurentino Cruz-RN	Zona Rural	190.000,00	https://www.efetiveimobiliaria.com.br/imovel/sitio-zona-rural-tenente-laurentino-cruz-50000m2-code-464
5	Tenente Laurentino Cruz-RN	(84) 3412-4726	137	R\$ 400.000,00	Tenente Laurentino Cruz-RN	Zona Rural	60.000,00	https://www.efetiveimobiliaria.com.br/imovel/sitio-3-quartos-zona-rural-tenente-laurentino-cruz-3-vagas-6ha-code-137
6	Comunidade Quilombola Macambira	(84) 3412-4726	616	R\$ 200.000,00	Lagoa Nova - RN	Zona Rural	18.000,00	https://www.efetiveimobiliaria.com.br/imovel/propriedade-rural-em-macambira-lagoa-nova--code-616
7	Sítio São José Currais Novos	(84) 3412-4726	109	R\$ 400.000,00	Currais Novos - RN	Zona Rural	60.670,00	https://www.efetiveimobiliaria.com.br/imovel/sitio-zona-rural-de-currais-novos-currais-novos-60670m2-code-109
8	Zona Rural, Lagoa Nova - RN	(84) 99941-6003	-	R\$ 120.000,00	Lagoa Nova - RN	Zona Rural	20.000,00	https://seridoimoveis.com.br/imovel/area-de-encosta-com-2-ha-lagoa-nova/
9	Zona Rural, São Vicente - RN	(84) 99986-4310	RURAL0046	R\$ 250.000,00	São Vicente - RN	Zona Rural	42.000,00	https://www.marcilioaraujo.com.br/imovel/2664832/chacara-venda-sao-vicente-rn-zona-rural
10	Zona Rural, Pau dos Ferros - RN	(84) 99829-3074	473	R\$ 350.000,00	Pau dos Ferros - RN	Zona Rural	66.500,00	https://www.climoveispdf.com.br/imovel/casa-sitio-pau-dos-ferros-code-473
11	Zona Rural, Sítio em Pureza	(11) 99977-0807	-	R\$ 500.000,00	Pureza - RN	Zona Rural	300.000,00	https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/sitio-a-venda-em-pureza-rio-grande-do-norte/1561
12	Zona Rural, Sítio em Pureza	(11) 99977-0807	-	R\$ 280.000,00	Pureza - RN	Zona Rural	20.000,00	https://www.fazendaaberta.com.br/pesquisar/chacaras-sitios-e-fazendas-a-venda-em-jucurutu-rn-e-regiao?cidade=4340&tipoDeTransacao=VENDER

Item	Endereço	Contato	Acesso	Relevo	Disp. Hidrica	Benfeitorias
1	Rua Serafim Bernardo, nº 500	(84) 98832-2021	2	2	1	0
2	Barragem das Trairas	(84) 9-9905-0393	2	2	1	1
3	Itans em Caicó/RN	(84) 9-9905-0393	3	2	0	0
4	Tenente Laurentino Cruz-RN	(84) 3412-4726	2	2	1	1
5	Tenente Laurentino Cruz-RN	(84) 3412-4726	2	2	1	1
6	Comunidade Quilombola Macambira	(84) 3412-4726	2	2	0	0
7	Sítio São José Currais Novos	(84) 3412-4726	3	3	1	0
8	Zona Rural, Lagoa Nova - RN	(84) 99941-6003	1	1	0	0
9	Zona Rural, São Vicente - RN	(84) 99986-4310	3	3	1	1
10	Zona Rural, Pau dos Ferros - RN	(84) 99829-3074	1	2	1	1
11	Zona Rural, Sítio em Pureza	(11) 99977-0807	2	2	1	1
12	Zona Rural, Sítio em Pureza	(11) 99977-0807	2	2	1	1

Imóvel avaliando

Imóvel avaliando	Endereço	Cidade	Área do imóvel m²	Acesso	Relevo	Disp. Hidrica	Benfeitorias
	Zona Rural, Jucurutu - RN	Jucurutu - RN	38.000,00	3	2	1	1

ANEXO III

____ RELATÓRIOS DE SAÍDA DO SISDEA



Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	
Modelo:	Avaliação Op Jucurutu
Data do modelo:	quarta-feira, 28 de janeiro de 2026
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	8

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área do imóvel	Numérica	Quantitativa		Sim
Disp. Hídrica	Numérica	Dicotomica		Não
Benfeitoria	Numérica	Dicotomica		Sim
Acesso	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor total	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área do imóvel	18.000,00	68.000,00	50.000,00	41.771,25
Benfeitoria	0,00	1,00	1,00	0,38
Acesso	1,00	3,00	2,00	2,00
Valor total	120.000,00	400.000,00	280.000,00	306.250,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9718542 / 0,9416411
Coefficiente de determinação:	0,9445006
Fisher - Snedecor:	22,69
Significância do modelo (%):	0,57

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	87%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,173	3	0,391	22,691
Não Explicada	0,069	4	0,017	
Total	1,242	7		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor total}) = +11,20341197 + 1,143884215E-05 * \text{Área do imóvel} + 0,3433915353 * \text{Benfeitoria} + 0,3782504471 * \text{Acesso}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor total} = +72126,83667 * e^{(+1,143884215E-05 * \text{Área do imóvel})} * e^{(+0,3433915353 * \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,3782504471 * \text{Acesso})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor total} = +73380,38722 * e^{(+1,143884215E-05 * \text{Área do imóvel})} * e^{(+0,3433915353 * \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,3782504471 * \text{Acesso})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor total} = +74015,30891 * e^{(+1,143884215E-05 * \text{Área do imóvel})} * e^{(+0,3433915353 * \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,3782504471 * \text{Acesso})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do imóvel	x	5,29	0,61
Benfeitoria	x	3,23	3,20
Acesso	x	5,36	0,59
Valor total	ln(y)	61,92	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área do imóvel	x1	0,00	0,25	-0,04	0,72
Benfeitoria	x2	0,25	0,00	-0,37	0,33
Acesso	x3	-0,04	-0,37	0,00	0,50
Valor total	y	0,72	0,33	0,50	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área do imóvel	x1	0,00	0,75	0,87	0,94
Benfeitoria	x2	0,75	0,00	0,86	0,85
Acesso	x3	0,87	0,86	0,00	0,94
Valor total	y	0,94	0,85	0,94	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

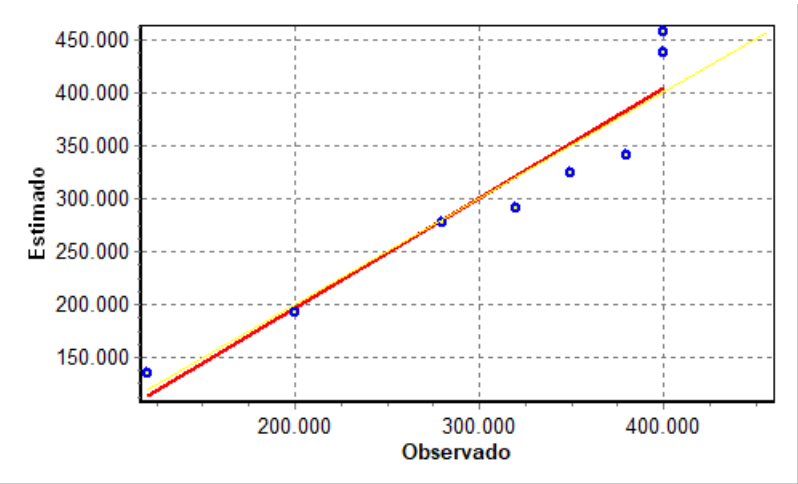
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	12,85	12,74	0,11	0,8575%	0,839313	0,29439400
3	12,68	12,58	0,10	0,7707%	0,744275	0,23568300
4	12,90	12,99	-0,09	-0,7009%	-0,688798	0,12843700
5	12,21	12,17	0,04	0,3298%	0,306712	0,01543100
6	12,90	13,03	-0,13	-1,0306%	-1,012745	0,55073500
7	11,70	11,81	-0,12	-0,9849%	-0,877555	1,26786600
9	12,77	12,69	0,08	0,6263%	0,609084	0,26601900
12	12,54	12,53	0,01	0,0834%	0,079714	0,00599800

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-3**

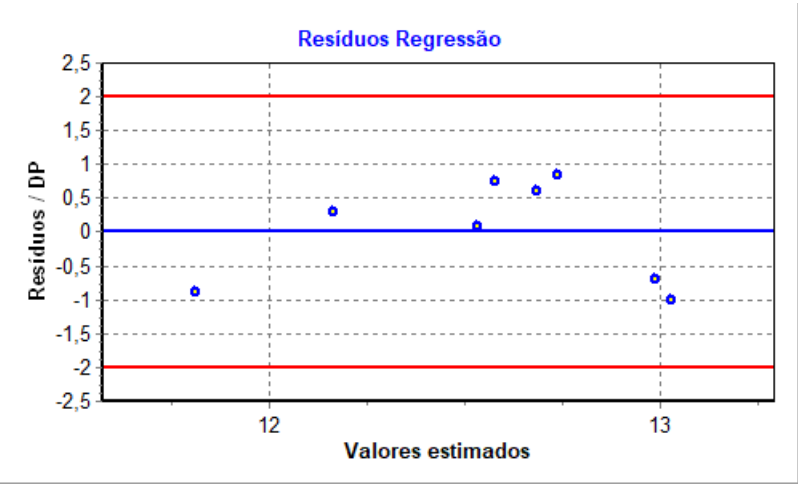
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	1
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

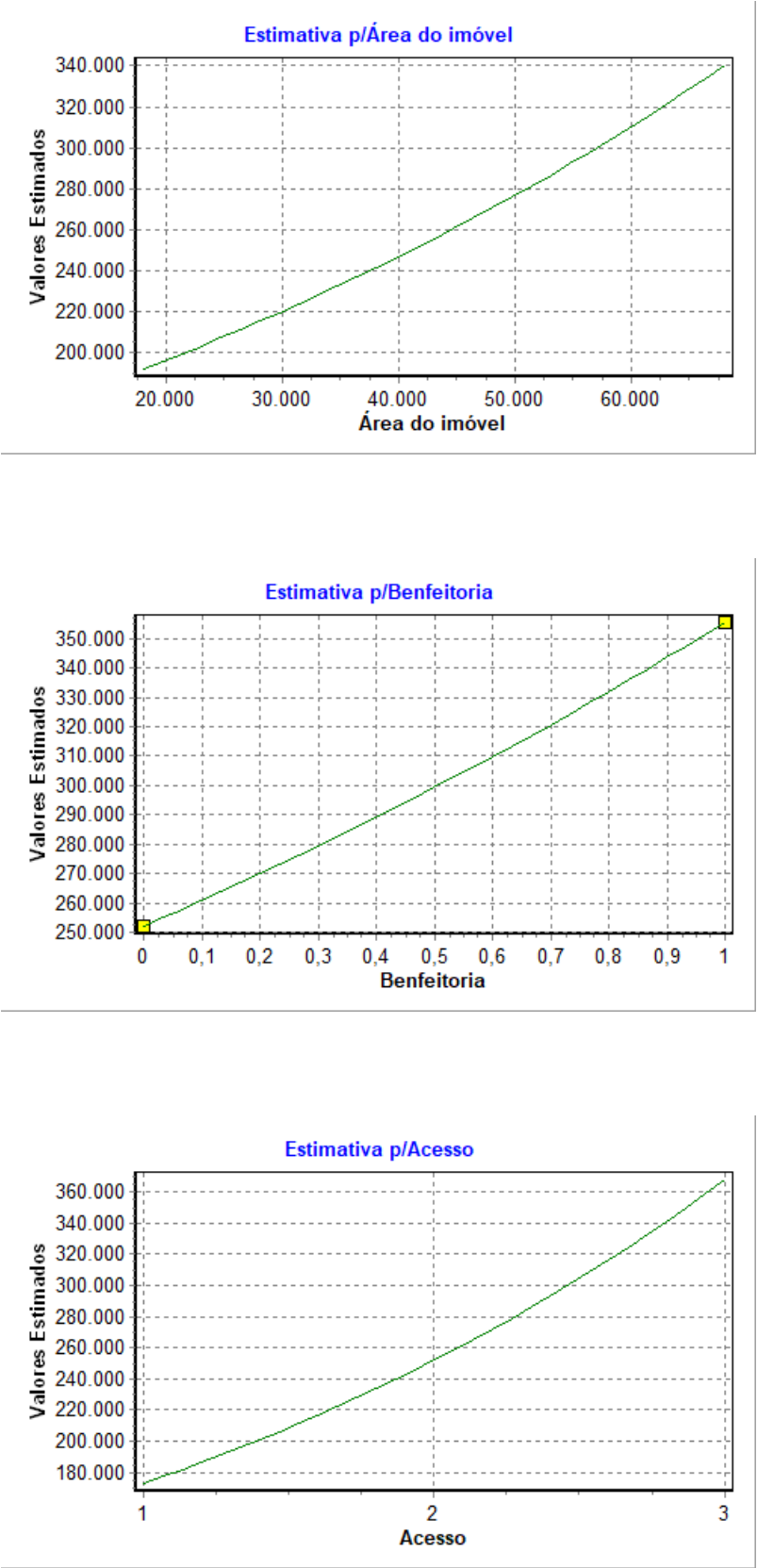
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área do imóvel	Disp. Hídrica	Benfeitoria	Acesso	Valor total
1		68.000,00	1,00	0,00	2,00	380.000,00
2	*	75.000,00	1,00	1,00	2,00	420.000,00
3		21.000,00	0,00	0,00	3,00	320.000,00
4		60.000,00	1,00	1,00	2,00	400.000,00
5		18.000,00	0,00	0,00	2,00	200.000,00
6		60.670,00	1,00	0,00	3,00	400.000,00
7		20.000,00	0,00	0,00	1,00	120.000,00
8	*	42.000,00	1,00	1,00	3,00	250.000,00
9		66.500,00	1,00	1,00	1,00	350.000,00
10	*	19.000,00	1,00	1,00	2,00	50.000,00
11	*	30.000,00	1,00	1,00	2,00	500.000,00
12		20.000,00	1,00	1,00	2,00	280.000,00

* Dados não utilizados

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	403.798,72	410.816,66	414.371,24	17,33%	
Valor Médio	488.453,89	496.943,12	501.242,91	-	II
Valor Máximo	590.856,75	601.125,73	606.326,95	20,96%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Área do imóvel	38.000,00	Não
Benfeitoria	1,00	Não
Acesso	3,00	Não

19) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Valor Total

Mínimo = R\$ 403.798,72

Médio = R\$ 488.453,89

Máximo = R\$ 590.856,75

Intervalo Predição

Mínimo (30,55%) = R\$ 370.274,62

Máximo (56,22%) = R\$ 644.352,02

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = R\$ 415.185,80

RL Máximo = R\$ 561.721,97

ANEXO IV

____ ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

A ART é o documento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pelo desenvolvimento de atividade técnica no âmbito das profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea. A Lei nº 6.496/77 estabeleceu sua obrigatoriedade em todo contrato para execução de obra ou prestação de serviço de Engenharia, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, bem como para o desempenho de cargo ou função para a qual sejam necessários habilitação legal e conhecimentos técnicos nas profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea.

Para o profissional, o registro da ART garante a formalização do respectivo acervo técnico, que possui fundamental importância para comprovação de sua capacidade técnico-profissional. Para a sociedade, a ART serve como um instrumento de defesa, pois formaliza o compromisso do profissional com a qualidade dos serviços prestados.

Atenção: Caso o contrato para execução da obra, prestação do serviço ou desempenho de cargo ou função seja alterado, a ART original deverá ser substituída ou complementada; Caso a atividade técnica seja realizada em conjunto por mais de um profissional, as ARTs dos demais responsáveis técnicos serão vinculadas à ART original; A ausência do registro da ART sujeita o profissional ou a empresa à multa e a demais cominações legais; **O NÃO PAGAMENTO DA ART TORNA O PRESENTE LAUDO SEM EFEITO.**



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PE20261480123

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco

INICIAL

1. Responsável Técnico

Título profissional: **ENGENHEIRO FLORESTAL**

RNP: **1814816747**
 Registro: **PE059353 PE**

2. Dados do Contrato

Contratante: **1º Batalhão de Engenharia de Construção**
RUA TONHECA DANTAS
 Complemento: **EXÉRCITO BRASILEIRO**
 Cidade: **CAICÓ**

Bairro: **PENEDO**
 UF: **RN**

CPF/CNPJ: **07.524.768/0001-03**
 Nº: **463**
 CEP: **59300000**

Contrato: **Não especificado**
 Valor: **R\$ 0,01**
 Ação Institucional: **Outros**

Celebrado em:
 Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

3. Dados da Obra/Serviço

RODOVIA BR-226

Complemento: **CANTEIRO DE OBRAS DO EXÉRCITO**
 Cidade: **JUCURUTU**

Bairro: **ZONA RURAL**
 UF: **RN**

Nº: **S/N**

CEP: **59330000**

Data de Início: **03/02/2026**

Previsão de término: **30/04/2026**

Coordenadas Geográficas: **06.005648, 37.023898**

Finalidade:

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **Pedro Epaminondas Lopes Neto**

CPF/CNPJ: **055.324.114-17**

4. Atividade Técnica

10 - Coordenação

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > AGRIMENSURA > PARCELAMENTO DO SOLO > DE DESMEMBRAMENTO > #36.5.4.2 - RURAL

3,8000

ha

66 - Laudo > AGRONOMIA, AGRÍCOLA, FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA > USO, MANEJO E CONSERVAÇÃO DE SOLOS > #39.29.4 - DE USO DE SOLOS - RURAL

3,8000

ha

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Determinar o valor atual de mercado para arrendamento de parcela de imóvel rural, destinado a abrigar as instalações da sede da Operação Jucurutu e Usina de Asfalto, da Rodovia BR-226

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

7. Entidade de Classe

NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

CLERISTON SILVA DOS ANJOS - CPF: 044.440.994-70

_____, _____ de _____ de _____
 Local data

1º Batalhão de Engenharia de Construção - CNPJ: 07.524.768/0001-03

9. Informações

10. Valor

Pagamento não identificado.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pe.sitac.com.br/publico>, com a chave: bABZx
 Impresso em: 03/02/2026 às 13:21:22 por: , ip: 177.8.95.36

www.creape.org.br
 Tel: (81) 3423-4383

creape@creape.org.br
 Fax: (81) 3423-4383



CREA-PE
 Conselho Regional de Engenharia
 e Agronomia de Pernambuco

