

PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL DE CONTRATAÇÃO

PORTARIA Nº 870/2025 DE 16 DE JUNHO DE 2025

1. DADOS INICIAIS

1.1. Interessado:

Município de Braço do Norte/SC

CNPJ: 82.926.551/0001-45

1.2. Protocolo Digital:

Memorando 5.935/2025.

1.3. Objetivo da Contratação:

Locação de Sala Comercial para o Instalação da Farmácia Municipal e do Almocharifado Central.

1.4. Dados do Imóvel:

Sala Comercial Térrea de Matrícula nº 31.190 L2 “EB”;

Endereço: Avenida Nereu Ramos, nº 1790, Bairro Centro, Braço do Norte/SC;

Proprietário: José Nei Alberton Ascari

1.5. Finalidade do Parecer:

Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, em conformidade com o Art. 51 da Lei Federal Nº 14.133/2021.

2. VISTORIA

A comissão efetuou visita ao imóvel na tarde do dia 05 de junho de 2025 constatando que a edificação se encontra desocupada, conforme Registro Fotográfico (Anexo 02).

O imóvel da matrícula nº 31.190 L2 “EB” diz respeito à Sala Comercial Térrea do Edifício Comercial e Residencial Invernada, composta por construção em alvenaria com 274,41 m² e de fração ideal do solo de 213,40m² (correspondendo 45,01% da metragem do lote).

A referida edificação tem por finalizada o funcionamento da Farmácia Municipal e do Almojarifado Central e é composta pelos ambientes de: sala ampla, 03 (três) banheiros, 02 (dois) depósitos e mezanino.

3. AVALIAÇÃO PRÉVIA DO BEM

Trata-se da obtenção do valor de mercado de locação mensal do imóvel por meio de Laudo Técnico (Anexo 03) em conformidade com a NBR 14.653 partes 1 e 2.

Para a determinação do valor desta avaliação foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** com o tratamento estatístico por inferência estatística das amostras pesquisadas referente a sala comercial, obtendo-se um diagnóstico do mercado imobiliário local.

O valor médio calculado foi de R\$ 6.933,02 (seis mil novecentos e trinta e três reais e dois centavos), sendo que por arredondamento, propõe-se o valor de locação mensal de **R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais)**, podendo ser utilizado o campo de arbítrio de 15% (NBR 14.653-2) conforme tabela abaixo:

	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 5.893,07	-15%
Calculado	R\$ 6.933,02	---
Máximo	R\$ 7.972,97	15%
Valor adotado: R\$ 6.900,00		

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Na vistoria efetuada no dia 05 de junho de 2025 foi observado que o terreno se encontra limpo e bem cuidado e a construção não possui manifestações patológicas graves e nem vícios construtivos.

5. CUSTOS DE ADAPTAÇÕES

Conforme vistoria in loco, foi constado a necessidade de execução de uma série de divisórias internas e de adaptações para garantir a acessibilidade na edificação (conforme NBR 9050), mais especificamente em relação ao acesso à sala comercial (implantação de rampa e escadaria) e pelo menos a um dos banheiros utilizados pelos usuários do espaço.

A fim de ilustrar os parâmetros de acessibilidade a serem adotados e de orientar as futuras obras de construção das adequações necessárias, foi efetuado um estudo para a rampa e a escadaria a serem implantadas junto ao acesso à sala comercial, conforme anexo 05.

A partir das necessidades elencadas e o quantitativo dos serviços efetuados, foi elaborada uma Planilha Orçamentária utilizando como fontes de pesquisas de preços oficiais com majoração de 21,26% de BDI, e tendo como valor total ESTIMADO o custo de **R\$ 63.927,54** (Sessenta e três mil, novecentos e vinte e sete reais e cinquenta e quatro centavos), conforme Anexo 04.

6. PRAZOS DE AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

Em consulta informal, o proprietário do imóvel demonstrou interesse em executar as obras necessárias no imóvel, o que tornará o processo de viabilização das adaptações elencadas mais ágil e econômico se comparado ao processo de contratação pelo Município (deverá ser efetuada abertura de processo licitatório, que tende a ser um procedimento vagaroso e oneroso aos cofres públicos, por seguir um rito e prever índices de preços tabelados com acréscimo de BDI, por exemplo).

7. PARECER FINAL

Diante do exposto, **essa comissão conclui** que o imóvel composto por 274,41 m² de área privativa e 474,08 m² de terreno pertencente a Matrícula nº 31.190 L2 “EB”, situado na Avenida Nereu Ramos, nº 1790, Bairro Centro, Braço do Norte/SC, possui valor de **locação mensal de R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais)**, apresentando estado de conservação regular e necessitando de adaptações com custos ESTIMADOS na ordem de **R\$ 63.927,54** (Sessenta e três mil, novecentos e vinte e sete reais e cinquenta e quatro centavos), a serem efetuadas pelo proprietário, conforme apurado em consulta informal.

Braço do Norte/SC, 18 de junho de 2025.

DIEGO STEFFEN MORAIS

OTÁVIO BEZ FONTANA TOMASI

RICHARD PICOLO TRAMONTIN

Anexo 01

(Portaria Nº 870/2025)



PORTARIA Nº. 870/2025.

DE 16 DE JUNHO DE 2025.

“NOMEIA COMISSÃO ESPECIAL DE CONTRATAÇÃO PARA ATUAR EM LICITAÇÕES DE BENS E SERVIÇOS ESPECIAIS DE ACORDO COM A LEI Nº.14.333/2021, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

LAURO BOEING JUNIOR, Prefeito Municipal de Braço do Norte, no uso de suas atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, e,

CONSIDERANDO o memorando 5.935/2025, Sistema 1DOC, solicitando nomear comissão especial para atuar nas contratações e avaliações de bens e serviços especiais, baseados na Lei nº.14.333/2021,

RESOLVE:

Art.1º Nomear os seguintes servidores públicos municipais Richard Picolo Tramontin, Engenheiro Civil, Diego Steffen Moraes, Arquiteto e Otavio Bez Fontana Tomasi, Analista de controle e avaliação, para atuarem na Comissão Especial de Avaliação, responsáveis pela contratação e avaliação objeto de Licitação, “ LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL PARA INSTALAÇÃO DA FARMÁCIA MUNICIPAL E ALMOXARIFADO CENTRAL, SITUADO NA AVENIDA NEREU RAMOS, Nº. 1790, CENTRO, BRAÇO DO NORTE/SC”.

Art.2º Os servidores nomeados para essa função, receberá gratificação fixada em 200 UFRMs, por cada procedimento de contratação e avaliação.

Art.3º Esta Portaria entra em vigor a contar de 30/05/2025.

Gabinete do Prefeito Municipal, em 16 de junho de 2025.

LAURO
BOEING
JUNIOR
LAURO BOEING JUNIOR
Prefeito Municipal

Assinado de forma
digital por LAURO
BOEING JUNIOR
Dados: 2025.06.17
20:21:05 -03'00'

Documento assinado digitalmente
DEBORA RODRIGUES DOS SANTOS
Data: 17/06/2025 14:23:09-0300
Verifique em <https://validar.jd.gov.br>

DÉBORA RODRIGUES DOS SANTOS PINTER
Secretária Administração e Fazenda

Registre-se e publique-se.

Av. Felipe Schmidt, 2070 - Centro, Braço do Norte/SC - CEP 88750-000 - Caixa Postal 37 - CNPJ: 82.926.551/0001-45

 bracodonorte.sc.gov.br  ouvidoria@bracodonorte.sc.gov.br  (48) 3658.2222

Anexo 02

(Registro Fotográfico)



Relatório Fotográfico 01 ao 12: Fotografias das áreas externas e internas do imóvel a ser
locado pelo Município.





Anexo 03

(Laudo de Avaliação)

RESUMO

Endereço do imóvel		
Avenida Nereu Ramos, nº 1790, Bairro Centro, Braço do Norte/SC;		
Cidade	UF	
Braço do Norte	SC	
Objetivo da Avaliação		
Determinação do valor de locação do imóvel		
Finalidade da Avaliação		
Valor de Locação do imóvel		
Solicitante e/ou Interessado		
Prefeitura Municipal de Braço do Norte		
Proprietário		
José Nei Alberton Ascari		
Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²)	
Edificação Pública - SAÚDE	Terreno: 474,08 m² área do imóvel; Edificação: 274,41 m² área privativa.	
Metodologia		Especificação (fundamentação/precisão)
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;		Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III
Valor de Locação do Imóvel		Classificação quanto a liquidez do Imóvel
R\$ 6.900,00		Baixa

01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome: Prefeitura Municipal de Braço do Norte

CNPJ: 82.926.551/0001-45

Localização: Avenida Felipe Schmidt, 2070, Centro

02. FINALIDADE

Valor de Locação do imóvel.

03. OBJETIVO

Determinação do valor de locação do imóvel.

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: RGI do imóvel nº 31.190 L2 “EB”
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 05/06/2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Para elaboração do presente laudo, a NBR 14.653-1 menciona que sempre que possível deve ser dada preferência a utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado para elaboração de uma avaliação, neste caso foi feita uma investigação de dados de mercado e não foi obtido sucesso devido a pequena demanda de imóveis ofertados no Município de Braço do Norte.

Para tanto após frustrada a utilização do Método recomendado pela norma, foi utilizado o Método Evolutivo, onde a edificação em análise é uma EDIFICAÇÃO COMERCIAL.

05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Edificação Pública - SAÚDE
- Matrícula n.º 31.190 L2 “EB”
- Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se totalmente concluído e desocupado.
- Endereço: Avenida Nereu Ramos, nº 1790, Bairro Centro, Braço do Norte/SC.
- Cidade: Braço do Norte/SC
- Área privativa (m²): 274,41 m²

Caracterização da região:

O imóvel está localizado entre a Zona Urbana Mista Central, do Município de Braço do Norte, com infraestrutura completa (água, energia elétrica, pavimentação em revestimento asfáltico e coleta de lixo) e facilidade de acesso pela Avenida Nereu Ramos, localizado no Bairro Centro. A região é formada por construções de padrão construtivo médio, indústrias, áreas públicas, salas comerciais e residências, possuindo intensidade de tráfego de veículos e pedestres alto.

Caracterização do Imóvel:

O imóvel é caracterizado como uma edificação térrea de padrão médio, onde é composta pelos ambientes de: sala comercial aberta, 03 (três) banheiros, 02

(dois) depósitos e mezanino. Construído em alvenaria e estrutura de concreto armado, com telhado em madeira de lei e telhas cerâmicas. O estado de conservação aparente foi considerado ótimo, sendo que a edificação foi construída antes de 2006, conforme Google Earth.



Especificações técnicas:

- Esquadrias de alumínio.
- Piso: cerâmico.
- Paredes externas e internas: revestimento em tinta acrílica.
- Teto em forro em PVC na cor branca e laje em concreto armado.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Município de Braço do Norte possui uma população de aproximadamente 33.876 habitantes, conforme IBGE/2019. Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica no pós-pandemia, principalmente no mercado imobiliário, o setor encontra-se aquecido com alto número de transações imobiliárias, porém para esse tipo de edificação e para essa finalidade de locação, no Município de Braço do Norte é baixa.

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

Para a sala comercial, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado onde é possível obter amostras de mercado com características compatíveis com imóvel avaliando.

A liquidez do mercado é média para locação deste tipo de edificação.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

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

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 05 a 20 de abril de 2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias, sites especializados e site de corretores de imóveis. No total foram pesquisados 17 dados de mercado e efetivamente utilizados foram 12).

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Privativa:** Variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 50,00 m² a 437,00 m².
- **Bairro:** variável independente qualitativa (código alocado) que classifica a região do imóvel de acordo com sua localização. Onde 1 foram considerados as localidades mais afastadas da praça central, por terem menor potencial de valorização, 2 foram considerados as localizações com distancia intermediária a praça central, por terem valorização intermediária, 3 as localizações mais

próximas a praça central por ter valorização alta e 4 as localizações com potencial de valorização altíssima.

➤ **Andar:** Variável independente quantitativa que determina o andar que cada amostra está localizada, onde quanto maior o andar menor o valor, considerando sala comercial. Amplitude da amostra: 0 a 4. **Essa variável foi retirada dos cálculos por divergências nas amostras.**

➤ **Padrão de Acabamento:** Variável independente qualitativa (código alocado) que classifica o padrão de acabamento de cada amostra. Onde 1 (um) é considerado padrão de acabamento baixo, 2 (dois) é considerado padrão de acabamento médio e 3 (três) é considerado padrão de acabamento alto.

➤ **Valor Total (R\$):** variável dependente, representando o valor total do aluguel de cada amostra. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 1.300,00 a R\$ 10.000,00.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado nos Apêndices.

08. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Item	Descrição	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	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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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	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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II*

Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

09. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Avaliação da sala comercial:

Variável	
Área Privativa	274,41
Bairro	2
*Andar	0
Padrão de Acabamento	3

Obs* Os itens com asterisco (*) foram retirados dos cálculos.

Resultados para a moda, mediana e média, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Médio	Valor mínimo	Valor Máximo
6.933,02	6.300,42	7.565,62
	(-9,12%)	(+9,12%)

GRAU DE PRECISÃO III

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 5.893,07	-15%
Calculado	R\$ 6.933,02	---
Máximo	R\$ 7.972,97	15%
Valor adotado: R\$ 6.900,00		

Foi utilizado o campo de arbítrio ajustando o valor calculado em menos 10% (dez por cento), pois todos os dados coletados no mercado se tratavam de valores em oferta, guardando em si uma margem de negociação.

Utilizando o critério de arredondando conforme permitido na NBR 14.653-2 de até 1%.

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de locação de mercado:

R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais).

Braço do Norte/SC, 18 de junho de 2025.

Responsável Técnico:

Richard Picolo Tramontin

CPF: 090.631.679-03

Eng. Civil – CREA: 154-577-3-SC

Esp. Avaliações de Imóveis e Perícias

Diego Steffen Moraes

CPF: 029.399.069-71

Arquiteto e Urbanista CAU: A41.114-0

Esp. Avaliações de Imóveis

11. APÊNDICES

➤ APÊNDICE I: TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

SALA COMERCIAL AVENIDA NEREU RAMOS									
nº Dado	Endereço com nº	Bairro	Área (m²)	Valor do Aluguel	Bairro	Pavimento (andar)	Padrão de acabamento	Informante	Contato
1	Avenida Getúlio Vargas, nº 169	Centro	130,00	R\$ 4.350,00	Centro	3,00	3,00	Marcial Beza da Rosa	(48) - 9 9922-3500
2	Rua Bernardo Locks	Centro	50,00	R\$ 3.500,00	Centro	1,00	2,00	Imobiliária Cinco Estrelas	(48) - 3658-2421
3	Avenida Getúlio Vargas	Centro	100,00	R\$ 2.615,00	Centro	2,00	2,00	Marcial Beza da Rosa	(48) - 9 9922-3500
4	Avenida Nereu Ramos	Centro	55,00	R\$ 1.300,00	Centro	1,00	4,00	Imobiliária Cinco Estrelas	(48) - 3658-2421
5	Avenida Getúlio Vargas	Centro	60,00	R\$ 1.300,00	Centro	1,00	2,00	Imobiliária Cinco Estrelas	(48) - 99637-2829
6	Avenida Nereu Ramos	Centro	135,32	R\$ 1.302,00	Centro	1,00	3,00	Imobiliária Cinco Estrelas	(48) - 9 9987-0518
7	Avenida Jorge Lacerda	Centro	50,00	R\$ 3.500,00	Centro	3,00	0,00	Alexandre Rafael da Rosa	(48) - 9 9987-0518
8	Avenida Jorge Lacerda	Centro	110,05	R\$ 4.300,00	Centro	2,00	0,00	Alexandre Rafael da Rosa	(48) - 9 9987-0518
9	Avenida Jorge Lacerda	Centro	157,42	R\$ 5.500,00	Centro	2,00	0,00	Alexandre Rafael da Rosa	(48) - 9 9987-0518
10	Avenida Felipe Schmidt, esq. Av. Severiano Sombrio	Centro	120,00	R\$ 3.500,00	Centro	2,00	0,00	Valmício Salvalaglio	(48) - 9 9979-3155
11	Avenida Nereu Ramos	Centro	60,00	R\$ 2.500,00	Centro	3,00	0,00	Roberto Carlos Effting	(48) - 9 9652-4043
12	Avenida Nereu Ramos	Centro	50,00	R\$ 1.412,00	Centro	3,00	0,00	Roberto Carlos Effting	(48) - 9 9652-4043
13	Rua Jose Speck, esq. Rua Santa Augusta	Santa Augusta	150,00	R\$ 1.800,00	Santa Augusta	1,00	0,00	Valdilene Werner	(48) - 9 9966-9199
14	Avenida Getúlio Vargas	Santa Augusta	160,00	R\$ 3.500,00	Santa Augusta	2,00	0,00	Valdilene Werner	(48) - 9 9966-9199
15	Avenida Felipe Schmidt, Loja Koerich	Centro	280,00	R\$ 14.000,00	Centro	3,00	0,00	Hélio Meurer	
16	Avenida Getúlio Vargas, Farmácia São João	Centro	250,00	R\$ 15.000,00	Centro	3,00	0,00	Salomão Werner	
17	Avenida Felipe Schmidt, Farmácia Paniel	Centro	270,00	R\$ 14.300,00	Centro	3,00	0,00	Fabiano Coan Della Giustina	
18	Rua Jacob Batista Uliano - CASA LCL	Centro	410,00	R\$ 10.000,00	Centro	2,00	0,00		
19	Avenida Jorge Lacerda	Centro	310,00	R\$ 7.000,00	Centro	3,00	0,00	Alexandre Rafael da Rosa	(48) - 9 9987-0518
20	Avenida Getúlio Vargas, Ed. Rafaela	Centro	198,00	R\$ 9.000,00	Centro	4,00	3,00	Alexandre Rafael da Rosa	(48) - 9 9987-0518
21	Avenida Felipe Schmidt, esq. Rua Wilson Westphal	Centro	437,00	R\$ 9.600,00	Centro	3,00	1,00	Zaneide	(48) - 9 9956-2130
22	Rua Wilson Westphal, Ed. Eládio Michels ampliação	Centro	160,00	R\$ 2.250,00	Centro	2,00	1,00	Leonardo Michels	(48) - 9 9962-0953
23	Rua Wilson Westphal, Ed. Eládio Michels ampliação	Centro	130,00	R\$ 2.250,00	Centro	2,00	1,00	Leonardo Michels	(48) - 9 9962-0953

➤ APÊNDICE II: CÁLCULOS – MODELOS DE REGRESSÃO, TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES DE VALOR, E TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO;

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	RICHARD TRAMONTIN
Modelo:	Avaliação de Sala Comercial_Av. Nereu Ramos
Data do modelo:	segunda-feira, 9 de junho de 2025
Tipologia:	Lojas

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	16

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Bairro	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Andar	Numérica	Quantitativa		Não
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Bairro	1,00	4,00	3,00	2,19
Área privativa	50,00	437,00	387,00	158,92
Padrão de Acabamento	1,00	3,00	2,00	1,94
Valor total	1.300,00	10.000,00	8.700,00	4.547,94

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
------------------------	-------------

Coeficiente de correlação:	0,9338080 / 0,9338080
Coeficiente de determinação:	0,8719974
Fisher - Snedecor:	27,25
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
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	109911921,114	3	36637307,038	27,249
Não Explicada	16134239,823	12	1344519,985	
Total	126046160,938	15		

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

Valor total = $+2278,932226 + 1804,101308 * \ln(\text{Bairro}) + 15,13167292 * \text{Área privativa} - 2246,103397 / \text{Padrão de Acabamento}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Bairro	$\ln(x)$	2,54	2,57
Área privativa	x	5,08	0,03
Padrão de Acabamento	$1/x$	-1,75	10,48
Valor total	y	1,87	8,54

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Bairro	x1	0,00	0,39	-0,31	0,61
Área privativa	x2	0,39	0,00	-0,52	0,87
Padrão de Acabamento	x3	-0,31	-0,52	0,00	-0,64
Valor total	y	0,61	0,87	-0,64	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

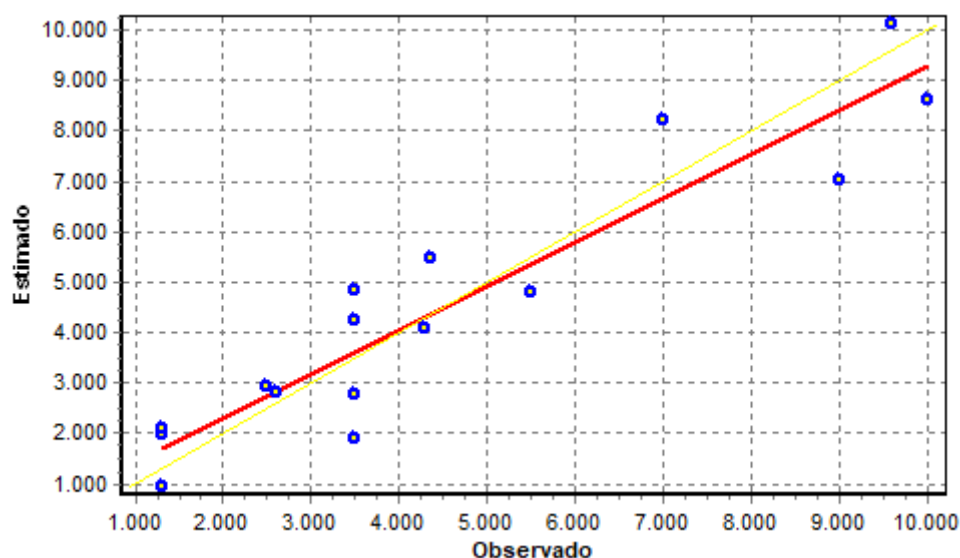
Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Bairro	x1	0,00	0,36	0,17	0,59
Área privativa	x2	0,36	0,00	0,14	0,83
Padrão de Acabamento	x3	0,17	0,14	0,00	0,45
Valor total	y	0,59	0,83	0,45	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

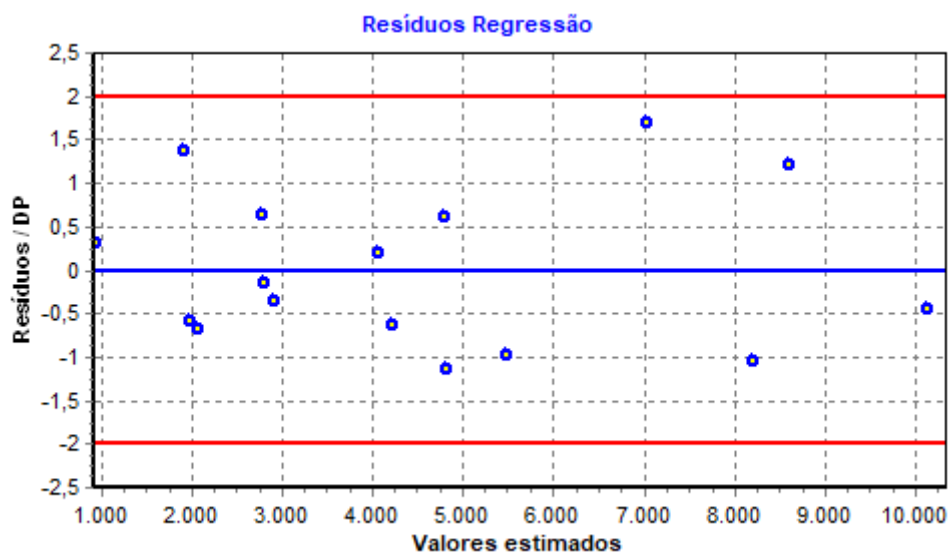
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	4.350,00	5.479,36	-1.129,36	-25,9622%	-0,973974	0,09704200
2	3.500,00	1.912,46	1.587,54	45,3582%	1,369115	0,31286400
3	2.615,00	2.796,50	-181,50	-6,9409%	-0,156532	0,00202700
4	1.300,00	1.988,12	-688,12	-52,9325%	-0,593447	0,05686800
5	1.300,00	940,73	359,27	27,6362%	0,309841	0,01275700
6	1.302,00	2.080,45	-778,45	-59,7885%	-0,671344	0,08726000
7	3.500,00	2.771,42	728,58	20,8166%	0,628338	0,07864400
8	4.300,00	4.071,63	228,37	5,3110%	0,196951	0,00132900
9	5.500,00	4.788,42	711,58	12,9379%	0,613681	0,00875600
10	3.500,00	4.222,19	-722,19	-20,6340%	-0,622827	0,01199100
11	2.500,00	2.922,74	-422,74	-16,9095%	-0,364575	0,02534100
14	3.500,00	4.827,46	-1.327,46	-37,9273%	-1,144818	0,03011700
18	10.000,00	8.610,37	1.389,63	13,8963%	1,198434	0,44363800
19	7.000,00	8.203,06	-1.203,06	-17,1865%	-1,037535	0,07501900
20	9.000,00	7.027,32	1.972,68	21,9187%	1,701271	0,34768800
21	9.600,00	10.124,78	-524,78	-5,4665%	-0,452578	0,05851700

14) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

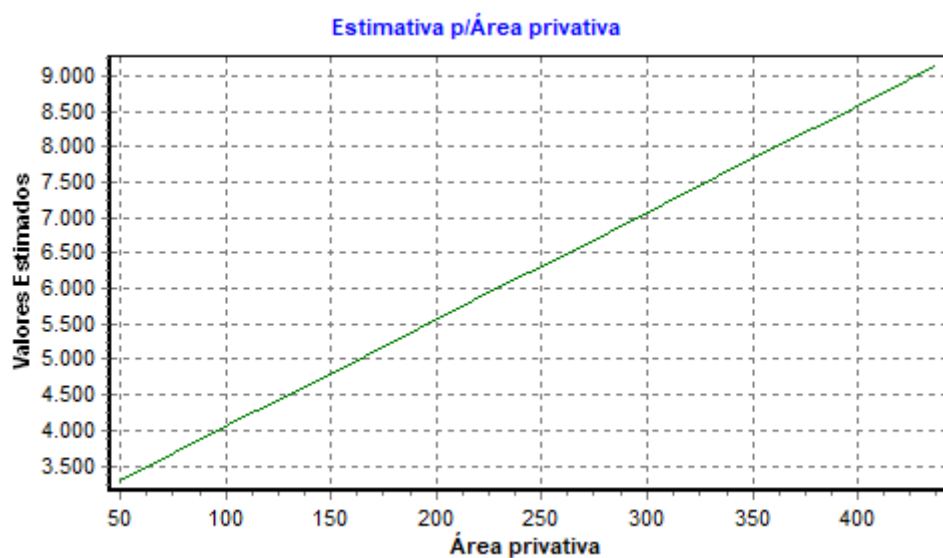
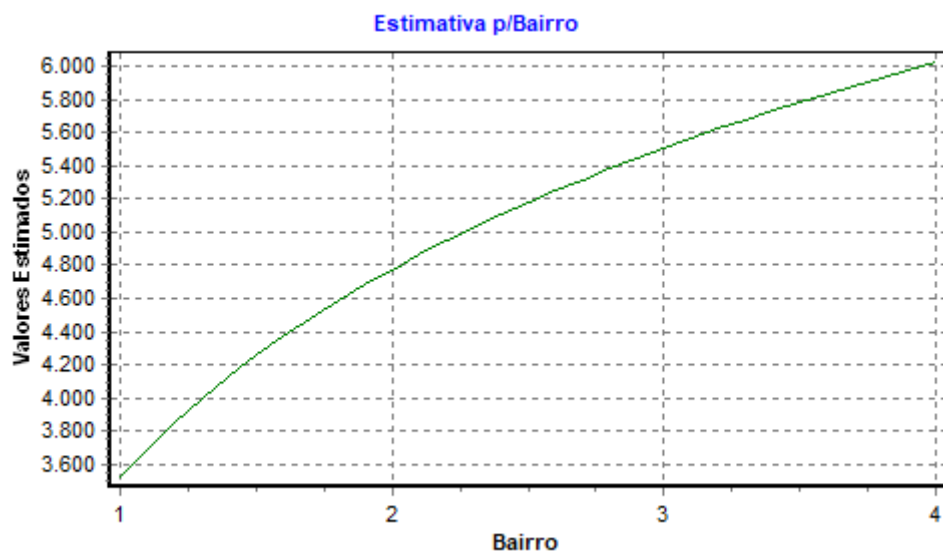
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

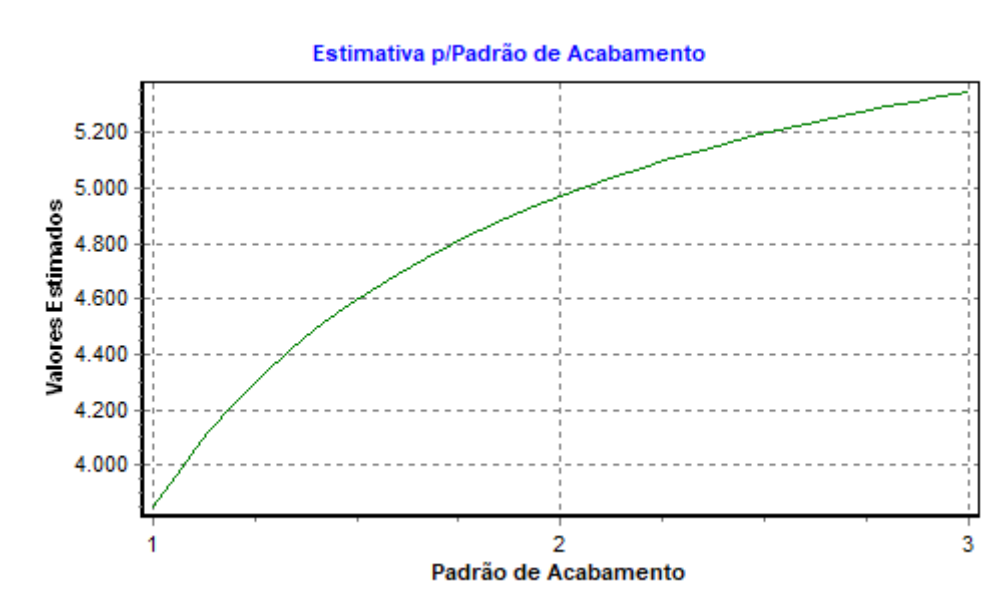


Resíduos da Regressão Linear



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





16) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	6.300,42	9,12%	
Valor Médio	6.933,02	-	III
Valor Máximo	7.565,62	9,12%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Bairro	2,00	Não
Área privativa	274,41	Não
Padrão de Acabamento	3,00	Não

Anexo 04

(Planilha Orçamentária)



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE
CNPJ: 82.926.551/0001-45



Obra
ADAPTAÇÕES - NOVA FARMÁCIA E ALMOXARIFADO

Bancos
SINAPI - 04/2025 - Santa Catarina
ORSE - 01/2025

Encargos Sociais
Não Desonerado: embutido nos preços unitário dos insumos de mão de obra, de acordo com as bases.

B.D.I.
21,62%

Orçamento Sintético

Item	Código Banco	Descrição	Und	Quant.	Valor Unit	Valor Unit com BDI	Total
1		DEMOLIÇÕES E RETIRADAS					2.282,77
1.1	97644 SINAPI	REMOÇÃO DE PORTAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m²	1,68	11,12	13,52	22,71
1.2	97633 SINAPI	DEMOLIÇÃO DE PISO CERAMICO DO BWC, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m²	3,75	26,49	32,21	120,78
1.3	97633 SINAPI	DEMOLIÇÃO DE REVESTIMENTO CERÂMICO DE PAREDE, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m²	17,28	26,49	32,21	556,58
1.4	97663 SINAPI	REMOÇÃO DE LOUÇAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	UN	2	14,82	18,02	36,04
1.5	97635 SINAPI	REMOÇÃO DE PISO DE BLOCO INTERTRAVADO OU DE PEDRA PORTUGUESA, DE FORMA MANUAL, COM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m²	30,5	21,14	25,71	784,15
1.6	98524 SINAPI	LIMPEZA MANUAL DE VEGETAÇÃO EM TERRENO COM ENXADA. AF_03/2024	m²	4,7	5,18	6,29	29,56
1.7	104796 SINAPI	DEMOLIÇÃO DE GUÍAS, SARJETAS OU SARJETÕES DE FORMA MECANIZADA, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	M	9,4	15,41	18,74	176,15
1.8	93358 SINAPI	ESCAVAÇÃO MANUAL DE VALA. AF_09/2024	m³	1,64	96,24	117,04	191,94
1.9	13197 ORSE	Locação de caixa coletora de entulho capacidade 5 m³ (Local: Aracaju), prazo máximo de 7 dias	un	1	300,00	364,86	364,86
2		INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS					491,01
2.1	1200 ORSE	Deslocamento de ponto de água fria embutido, c/material pvc rígido soldável Ø 25mm	un	2	115,66	140,66	281,32
2.2	1679 ORSE	Deslocamento de ponto de esgoto com tubo de pvc rígido soldável de Ø 40 mm (lavatórios, mictórios, ralos sifonados, etc...)	un	1	73,05	88,84	88,84
2.3	1683 ORSE	Deslocamento de ponto de esgoto com tubo de pvc rígido soldável de Ø 100 mm (vaso sanitário)	pt	1	99,37	120,85	120,85
3		PAREDES E REVESTIMENTOS					12.059,96



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE
CNPJ: 82.926.551/0001-45

3.1	87247 SINAPI	REVESTIMENTO CERÂMICO PARA PISO COM PLACAS TIPO ESMALTADA DE DIMENSÕES 35X35 CM APLICADA EM AMBIENTES DE ÁREA ENTRE 5 M2 E 10 M2. AF_02/2023_PE	m²	3,75	56,70	68,95	258,56
3.3	96368 SINAPI	PARADE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO PARA DRYWALL, USO INTERNO, COM DUAS FACES SIMPLES E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS SIMPLES, SEM VÃOS. AF_07/2023_PS	m²	97,5	99,53	121,04	11.801,40
4		PAVIMENTAÇÕES					26.400,56
4.1	87267 SINAPI	REVESTIMENTO CERÂMICO PARA PAREDES INTERNAS COM PLACAS TIPO ESMALTADA DE DIMENSÕES 20X20 CM APLICADAS A MEIA ALTURA DAS PAREDES. AF_02/2023_PE	m²	17,28	62,90	76,49	1.321,74
4.2	105001 SINAPI	RAMPA DE ACESSIBILIDADE PARA ACESSO A EDIFICAÇÕES COM INCLINAÇÃO DE 8,33% E ESCADA EM CONCRETO MOLDADO IN LOCO, COM LARGURA DE 1,50 A 2,00M; FCK 25MPA, NÃO ARMADA; COM GUARDA CORPO, COM JUNTA A CADA 2M COM CORTE À SECO.	M	13,8	1.462,38	1.778,54	24.543,85
4.3	101861 SINAPI	REASSENTAMENTO DE BLOCOS RETANGULAR PARA PISO INTERTRAVADO, ESPESURA DE 4 CM, EM CALÇADA, COM REAPROVEITAMENTO DOS BLOCOS RETANGULAR - INCLUSO RETIRADA E COLOCAÇÃO DO MATERIAL. AF_12/2020	m²	10,5	41,90	50,95	534,97
5		ESQUADRIAS					4.500,87
5.1	91316 SINAPI	KIT DE PORTA DE MADEIRA PARA PINTURA, SEMI-OCIA (PESADA OU SUPERPESADA), PADRÃO POPULAR, 80X210CM, ESPESURA DE 3,5CM, ITENS INCLUSOS: DOBRADIÇAS, MONTAGEM E INSTALAÇÃO DO BATENTE, FECHADURA COM EXECUÇÃO DO FURO - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2019	UN	3	1.233,59	1.500,29	4.500,87
6		LOUÇAS SANITÁRIAS					1.026,02
6.1	86943 SINAPI	LAVATÓRIO LOUÇA BRANCA SUSPENSO, 29,5 X 39CM OU EQUIVALENTE, PADRÃO POPULAR, INCLUSO SIFÃO FLEXÍVEL EM PVC, VÁLVULA E ENGATE FLEXÍVEL 30CM EM PLÁSTICO E TORNEIRA CROMADA DE MESA, PADRÃO POPULAR - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1	293,75	357,25	357,25
6.2	86931 SINAPI	VASO SANITÁRIO SIFONADO COM CAIXA ACOPLADA LOUÇA BRANCA, INCLUSO ENGATE FLEXÍVEL EM PLÁSTICO BRANCO, 1/2 X 40CM - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1	502,56	611,21	611,21
6.3	100849 SINAPI	ASSENTO SANITÁRIO CONVENCIONAL - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1	47,33	57,56	57,56
7		ACESSIBILIDADE					8.323,01
7.1	100874 SINAPI	PUXADOR PARA PCD, FIXADO NA PORTA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1	313,38	381,13	381,13

PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE
CNPJ: 82.926.551/0001-45

7.2	100867 SINAPI	BARRA DE APOIO RETA, EM AÇO INOX POLIDO, COMPRIMENTO 70 CM, FIXADA NA PAREDE - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1	329,90	401,22	401,22
7.3	100868 SINAPI	BARRA DE APOIO RETA, EM AÇO INOX POLIDO, COMPRIMENTO 80 CM, FIXADA NA PAREDE - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	2	340,90	414,60	829,20
7.4	13116 ORSE	Barra de apoio, para lavatório, fixa, constituída de barra lateral em "U", em aço inox, d=1 1/4", Jackwal ou similar	un	2	216,92	263,81	527,62
7.5	99858 SINAPI	CORRIMÃO DUPLO, DIÂMETRO EXTERNO = 1 1/2", EM AÇO GALVANIZADO. AF_04/2019	M	20,8	244,45	297,30	6.183,84
8		PINTURAS					8.843,34
8.1	102198 SINAPI	PINTURA FUNDO NIVELADOR ACRÍLICO BRANCO EM MADEIRA. AF_01/2021	m²	12,6	21,63	26,30	331,38
8.2	102219 SINAPI	PINTURA TINTA DE ACABAMENTO (PIGMENTADA) ESMALTE SINTÉTICO ACETINADO EM MADEIRA, 2 DEMÃOS. AF_01/2021	m²	12,6	18,99	23,09	290,93
8.3	100722 SINAPI	PINTURA COM TINTA ALQUÍDICA DE FUNDO (TIPO ZARCAO) APLICADA A ROLO OU PINCEL SOBRE SUPERFÍCIES METÁLICAS (EXCETO PERFIL) EXECUTADO EM OBRA (POR DEMÃO). AF_01/2020	m²	18,72	28,30	34,41	644,15
8.4	100761 SINAPI	PINTURA COM TINTA ALQUÍDICA DE ACABAMENTO (ESMALTE SINTÉTICO FOSCO) PULVERIZADA SOBRE SUPERFÍCIES METÁLICAS (EXCETO PERFIL) EXECUTADO EM OBRA (02 DEMÃOS). AF_01/2020_PE	m²	18,72	55,13	67,04	1.254,98
8.5	104646 SINAPI	EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX, APLICAÇÃO EM PAREDE, UMA DEMÃO, LIXAMENTO MECANIZADO. AF_04/2023	m²	195	11,02	13,40	2.613,00
8.6	88485 SINAPI	FUNDO SELADOR ACRÍLICO, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDE, UMA DEMÃO. AF_04/2023	m²	195	4,23	5,14	1.002,30
8.7	104642 SINAPI	PINTURA LÁTEX ACRÍLICA STANDARD, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDES, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023	m²	195	11,42	13,88	2.706,60
TOTAL							63.927,54

Anexo 05

(Estudo – Novo Acesso)

