PARECER DE AVALIAÇÃO

VALOR DE CONCESSÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DO IMÓVEL:

Lanchonete 01 da IP4 de Santana (DNIT/AP).

FEVEREIRO/2026

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

SOLICITANTE

SRE-AP.

1.0 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Visando a concessão de uso de área de 14,43m², nas dependências da Instalação Portuária Pública de Pequeno Porte - IP4, localizada no município de Santana/AP para exploração comercial dos serviços de alimentação na modalidade restaurante/lanchonete com pratos prontos (à la carte ou serviço empratado), concluímos que o imóvel possui condições técnicas para a concessão.

Em virtude dessa condição, esta avaliação tem o objetivo de nortear a formalização contratual de concessão do imóvel, desde que condicionada à reforma em caráter de adaptação.

2.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Endereço: Rua Beira Mar, 521 - Comercial, Santana - AP, CEP: 68925-025.

Área do Terreno: 4.492,18m²
Área Construída: 1.494,43m² (1 Pavimentos) – térreo;
Idade Aproximada: 0 anos aproximadamente

- **ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

Densidade de Ocupação	**:**	**Médio**
Padrão Econômico	**:**	**Médio**
Categoria de Uso Predominante	**:**	**Residencial**
Valorização Imobiliária	**:**	**Médio**
Vocação	**:**	**Comercial**
Acessibilidade	**:**	**Existente**
Intensidade de Tráfego	**:**	**Médio**

- **EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**

Rede de Água	**:**	**Existente**
Coleta de Lixo	**:**	**Regular**
Energia Elétrica	**:**	**Existente**
Esgoto Pluvial	**:**	**Existente**
Esgoto Sanitário	**:**	**Existente/Fossa**
Arborização	**:**	**Média**
Iluminação Pública	**:**	**Existente**
Pavimentação	**:**	**Frente da edificação**
Telefone	**:**	**Inexistente**

- **ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO**

Comércio	**:**	**Existente**
Escola	**:**	**Próximo**
Serviços Médicos	**:**	**Próximo**
Recreação e Lazer	**:**	**Próximo**
Correios	**:**	**Próximo**

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Agências Bancárias	**:**	**Próximo**
Transporte	**:**	**Existente**

- **ENTORNO IMEDIATO**

Ocupação da Região	**:**	**Comercial**
Ocupação Residencial	**:**	**Existente**
Ocupação Comercial	**:**	**Existente**
Ocupação Industrial	**:**	**Próximo**
Distância do Centro	**:**	**Próximo**
Principais Vias Comerciais	**:**	**Rua Beira Mar**
Principais Vias de Acesso	**:**	**Rua Beira Mar**
Pontos de Destaque	**:**	**Porto do Grego**

- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O terreno possui uma área total de 4.492,18m² com superfície seca, topografia plana e frente com aproximadamente 20cm acima do nível do logradouro.
Sobre o terreno descrito, encontra-se erguida edificação com um pavimento em alvenaria revestida com reboco em argamassa de cimento, pintura, esquadrias de alumínio com vidro, portas em alumínio e em vidro, forro, piso cerâmico. Cobertura com estrutura em metálica e telhas termoacústica. Muro em alvenaria nos frente e laterais. Abastecimento de água csa e poço artesiano.
O imóvel possui em seus pavimentos diversos compartimentos.

3.0 IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO COM JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DO IMÓVEL: **Método do processo de custo de reprodução com adoção de CUB.**

Assim sendo, foi realizado a vistoria no imóvel, observando a deterioração normal de uso, necessitando na presente data de uma reforma para adaptações simples. Foram elaboradas plantas baixa de acordo com levantamento realizado no ato de vistoria.

Para tal, foi calculado o valor da benfeitoria como nova e sobre ela aplicada “Fatores ou Coeficientes” para adequá-lo aos valores de mercado.
Desta forma, o Valor de Mercado da Benfeitoria pode ser determinado através da seguinte expressão:

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Determinação de Vu

Para a construção avaliada, o custo de reprodução será identificado através da tabela de CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – CUB, publicado pelo SINDUSCON-AP, mês de referência dezembro de 2025, adotando o padrão construtivo do Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá, que é o CSL-8 PADRÃO NORMAL. Dessa forma será adotado como padrão construtivos os valores abaixo discriminados:

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL - CUB

NBR 12.721/2006

MÊS DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO DE 2025.

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de outubro (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e são correspondentes ao mês de dezembro de 2025.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721/2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá = R$ 2.643,37/m² (valores sem BDI), vide imagem tabela abaixo:

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAL

PADRÃO BAIXO	PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
R-1: R$ 2.625,27	R-1: R$ 2.978,08	R-1: R$ 4.036,07
PP-4: R$ 2.517,10	PP-4: R$ 2.845,87	R-8: R$ 3.250,85
R-8: R$ 2.386,18	R-8: R$ 2.582,77	R-16: R$ 3.449,64
PIS: R$ 1.807,67	R-16: R$ 2.500,29	

PROJETOS: PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CAL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
CAL – 8: R$ 3.073,00	CAL – 8: R$ 3.250,45
CSL – 8: R$ 2.643,37	CSL – 8: R$ 2.875,24
CSL – 16: R$ 3.528,03	CSL -16: R$ 3.822,39

PROJETO GALPÃO INDUSTRAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
GI	R$: 1.531,27
RP1Q	R$: 2.634,87

Determinação de Cfdi

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Coeficiente aplicado ao valor Vu, considerando-se que o valor da Área Construída acima, não contempla custos com alguns itens, tais como fundações e BDI.

Benfeitorias	CFdi
BDI 31,75%(BDI) + 7% (FUNDAÇÕES)	
	38,75%

Determinação de O

A obsolescência física da benfeitoria é determinada em função do seu estado geral de conservação e a idade aparente (tempo de duração) da mesma. Utilizou-se para tal a tabela proposta por Ross – Heidecke:

Depreciação "Heidecke"	(100-33,20) = 66,80%
Estado de conservação	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,1
f) Entre reparos simples e importantes	33,2
g) Reparos importantes	52,6
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,2
i) Sem valor	100

Benfeitoria	Conservação	O %
CONSTRUÇÃO AVALIADA	A - Novo – 0,00	0,00

Determinação de Ac

Benfeitoria	Área Construída (m²)
CONSTRUÇÃO AVALIADA	14,43

Cálculo de Vb

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

CONSTRUÇÃO AVALIADA

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac
Vb = 2.643,37 x 1,3875 x (1-0,00) x 14,43 = R$ 52.924,56

AVALIAÇÃO DO LOTE URBANO

Com acima exposto, foi realizado tratamento estatístico o qual apresentou os resultados abaixo apresentados:

Dados Para Projeção de valores:

Área total = 14,43 m²
Valor Médio adotado como valor Unitário = R$ 500,00/m²
Valor Mínimo (10,80%) = 446,00
Valor Máximo (09,30%) = 546,50

Estimativa pela: Moda (Planilha de pesquisa anexa)

LOTE	ÁREA (M²)	Valor unitário (adotado)	TOTAL
1	14,43	R$ 500,00	R$ 7.215,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 52.924,56
LOTE URBANO	R$ 7.215,00
TOTAL	R$ 60.139,56

Após a realização dos cálculos, somando o valor de todas as benfeitorias e lotes, chegamos a um montante total de R$ 60.139,56 (SESSENTA MIL CENTO E TRINTA E NOVE REAIS E CINQUENTA E SEIS CENTAVOS)

Segundo a NBR 14653-2:2004 temos em seu item 8.3.1.3 a definição de depreciação física: ***"...O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.*** "

Após a determinação do valor do imóvel, aplicamos os procedimentos específicos da NBR 14653-2:2004 para avaliação de aluguéis pela **REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.**

Neste caso, o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, podendo ser empregado casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Sua utilização exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

Ainda segundo a norma, a taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.

Hoje no brasil adota-se um valor médio de percentual entre 0,5% e 1,0% do valor do Imóvel.

Sendo assim:

*Valor Aluguel = Valor Imóvel * Taxa de Remuneração*

*Valor mínimo Aluguel = 60.139,56 * 0,0050 = 300,70*

*Valor médio Aluguel = 60.139,56 * 0,0075 = 451,05*

*Valor máximo Aluguel = 60.139,56 * 0,0100 = 601,40*

4.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações especificas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram efetuadas medições de campo e, para lastrear o processo avaliatório.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO

ESTIMATIVA DE CUSTO DIRETO: GRAU III

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

BDI: GRAU III
DEPRECIAÇÃO FÍSICA: GRAU I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: III

6.0 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 52.924,56
LOTE URBANO	R$ 7.215,00
TOTAL	***R$ 60.139,56***

VALOR DO ALUGUEL

Adotando o **Método Remuneração de Capital**, temos:

Va = VI * TRC

Va – Valor Aluguel;
VI– Valor do Imóvel;
TRC – Taxa de Remuneração de Capital.

Considerando a localização do bem avaliando, Bairro Central de Macapá;

Considerando as taxas aplicadas no Estado com variação de 0,5% a 1%;

Considerando a diferença de preços de insumos de construção civil adicionado aos custos de mobilização e transporte;

*Valor mínimo Aluguel = 60.139,56 * 0,0050 = 300,70*

*Valor médio Aluguel = 60.139,56 * 0,0075 = 451,05*

*Valor máximo Aluguel = 60.139,56 * 0,0100 = 601,40*

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Diante do paradigma encontrado para a avaliação do imóvel avaliando discriminado, adotando os procedimentos gerais e específicos da NBR 14653-1:2004, NBR 14653-2:2004, avaliamos que o valor de aluguel estimado **mínimo** é de:

R$ 300,70

Vale ressaltar algumas considerações importantes:

- Este valor serve de referência mínima para concessão;
- Aconselha-se uma **MAJORAÇÃO** deste valor levando em consideração o estado de conservação do mesmo e análise de aluguel mercado;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

- Este parecer não levou em consideração quaisquer condições específicas de contratação, externa ao conhecimento desta avaliação.

Macapá, 23 de fevereiro de 2026.

GEAN CARLOS SOBRINHO GOMES
ENGENHEIRO CIVIL PLENO
CREA 032061344-5

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

PARECER DE AVALIAÇÃO

VALOR DE CONCESSÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DO IMÓVEL:

Lanchonete 02 da IP4 de Santana (DNIT/AP).

FEVEREIRO/2026

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

SOLICITANTE

SRE-AP.

1.0 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Visando a concessão de uso de área de 13,98m², nas dependências da Instalação Portuária Pública de Pequeno Porte - IP4, localizada no município de Santana/AP para exploração comercial dos serviços de alimentação na modalidade restaurante/lanchonete com pratos prontos (à la carte ou serviço empratado), concluímos que o imóvel possui condições técnicas para a concessão.

Em virtude dessa condição, esta avaliação tem o objetivo de nortear a formalização contratual de concessão do imóvel, desde que condicionada à reforma em caráter de adaptação.

2.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Endereço: Rua Beira Mar, 521 - Comercial, Santana - AP, CEP: 68925-025.

Área do Terreno: 4.492,18m²
Área Construída: 1.494,43m² (1 Pavimentos) – térreo;
Idade Aproximada: 0 anos aproximadamente

- **ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

Densidade de Ocupação	**:**	**Médio**
Padrão Econômico	**:**	**Médio**
Categoria de Uso Predominante	**:**	**Residencial**
Valorização Imobiliária	**:**	**Médio**
Vocação	**:**	**Comercial**
Acessibilidade	**:**	**Existente**
Intensidade de Tráfego	**:**	**Médio**

- **EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**

Rede de Água	**:**	**Existente**
Coleta de Lixo	**:**	**Regular**
Energia Elétrica	**:**	**Existente**
Esgoto Pluvial	**:**	**Existente**
Esgoto Sanitário	**:**	**Existente/Fossa**
Arborização	**:**	**Média**
Iluminação Pública	**:**	**Existente**
Pavimentação	**:**	**Frente da edificação**
Telefone	**:**	**Inexistente**

- **ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO**

Comércio	**:**	**Existente**
Escola	**:**	**Próximo**
Serviços Médicos	**:**	**Próximo**
Recreação e Lazer	**:**	**Próximo**
Correios	**:**	**Próximo**

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Agências Bancárias	**:**	**Próximo**
Transporte	**:**	**Existente**

- **ENTORNO IMEDIATO**

Ocupação da Região	**:**	**Comercial**
Ocupação Residencial	**:**	**Existente**
Ocupação Comercial	**:**	**Existente**
Ocupação Industrial	**:**	**Próximo**
Distância do Centro	**:**	**Próximo**
Principais Vias Comerciais	**:**	**Rua Beira Mar**
Principais Vias de Acesso	**:**	**Rua Beira Mar**
Pontos de Destaque	**:**	**Porto do Grego**

- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O terreno possui uma área total de 4.492,18m² com superfície seca, topografia plana e frente com aproximadamente 20cm acima do nível do logradouro.
Sobre o terreno descrito, encontra-se erguida edificação com um pavimento em alvenaria revestida com reboco em argamassa de cimento, pintura, esquadrias de alumínio com vidro, portas em alumínio e em vidro, forro, piso cerâmico. Cobertura com estrutura em metálica e telhas termoacústica. Muro em alvenaria nos frente e laterais. Abastecimento de água csa e poço artesiano.
O imóvel possui em seus pavimentos diversos compartimentos.

3.0 IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO COM JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DO IMÓVEL: **Método do processo de custo de reprodução com adoção de CUB.**

Assim sendo, foi realizado a vistoria no imóvel, observando a deterioração normal de uso, necessitando na presente data de uma reforma para adaptações simples. Foram elaboradas plantas baixa de acordo com levantamento realizado no ato de vistoria.

Para tal, foi calculado o valor da benfeitoria como nova e sobre ela aplicada “Fatores ou Coeficientes” para adequá-lo aos valores de mercado.
Desta forma, o Valor de Mercado da Benfeitoria pode ser determinado através da seguinte expressão:

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Determinação de Vu

Para a construção avaliada, o custo de reprodução será identificado através da tabela de CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – CUB, publicado pelo SINDUSCON-AP, mês de referência dezembro de 2025, adotando o padrão construtivo do Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá, que é o CSL-8 PADRÃO NORMAL. Dessa forma será adotado como padrão construtivos os valores abaixo discriminados:

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL - CUB

NBR 12.721/2006

MÊS DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO DE 2025.

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de outubro (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e são correspondentes ao mês de dezembro de 2025.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721/2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá = R$ 2.643,37/m² (valores sem BDI), vide imagem tabela abaixo:

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAL

PADRÃO BAIXO	PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
R-1: R$ 2.625,27	R-1: R$ 2.978,08	R-1: R$ 4.036,07
PP-4: R$ 2.517,10	PP-4: R$ 2.845,87	R-8: R$ 3.250,85
R-8: R$ 2.386,18	R-8: R$ 2.582,77	R-16: R$ 3.449,64
PIS: R$ 1.807,67	R-16: R$ 2.500,29	

PROJETOS: PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CAL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
CAL – 8: R$ 3.073,00	CAL – 8: R$ 3.250,45
CSL – 8: R$ 2.643,37	CSL – 8: R$ 2.875,24
CSL – 16: R$ 3.528,03	CSL -16: R$ 3.822,39

PROJETO GALPÃO INDUSTRAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
GI	R$: 1.531,27
RP1Q	R$: 2.634,87

Determinação de Cfdi

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Coeficiente aplicado ao valor Vu, considerando-se que o valor da Área Construída acima, não contempla custos com alguns itens, tais como fundações e BDI.

Benfeitorias	CFdi
BDI 31,75%(BDI) + 7% (FUNDAÇÕES)	
	38,75%

Determinação de O

A obsolescência física da benfeitoria é determinada em função do seu estado geral de conservação e a idade aparente (tempo de duração) da mesma. Utilizou-se para tal a tabela proposta por Ross – Heidecke:

Depreciação "Heidecke"	(100-33,20) = 66,80%
Estado de conservação	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,1
f) Entre reparos simples e importantes	33,2
g) Reparos importantes	52,6
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,2
i) Sem valor	100

Benfeitoria	Conservação	O %
CONSTRUÇÃO AVALIADA	A - Novo – 0,00	0,00

Determinação de Ac

Benfeitoria	Área Construída (m²)
CONSTRUÇÃO AVALIADA	13,98

Cálculo de Vb

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

CONSTRUÇÃO AVALIADA

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac
Vb = 2.643,37 x 1,3875 x (1-0,00) x 13,98 = R$ 51.274,11

AVALIAÇÃO DO LOTE URBANO

Com acima exposto, foi realizado tratamento estatístico o qual apresentou os resultados abaixo apresentados:

Dados Para Projeção de valores:

Área total = 13,98 m²
Valor Médio adotado como valor Unitário = R$ 500,00/m²
Valor Mínimo (10,80%) = 446,00
Valor Máximo (09,30%) = 546,50

Estimativa pela: Moda (Planilha de pesquisa anexa)

LOTE	ÁREA (M²)	Valor unitário (adotado)	TOTAL
2	13,98	R$ 500,00	R$ 6.990,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 51.274,11
LOTE URBANO	R$ 6.990,00
TOTAL	R$ 58.264,11

Após a realização dos cálculos, somando o valor de todas as benfeitorias e lotes, chegamos a um montante total de R$ 58.264,11 (CINQUENTA E OITO MIL DUZENTOS E SESSENTA E QUATRO REAIS E ONZE CENTAVOS)

Segundo a NBR 14653-2:2004 temos em seu item 8.3.1.3 a definição de depreciação física: ***"...O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.*** "

Após a determinação do valor do imóvel, aplicamos os procedimentos específicos da NBR 14653-2:2004 para avaliação de aluguéis pela **REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.**

Neste caso, o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, podendo ser empregado casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Sua utilização exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

Ainda segundo a norma, a taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.

Hoje no brasil adota-se um valor médio de percentual entre 0,5% e 1,0% do valor do Imóvel.

Sendo assim:

*Valor Aluguel = Valor Imóvel * Taxa de Remuneração*

*Valor mínimo Aluguel = 58.264,11 * 0,0050 = 291,32*

*Valor médio Aluguel = 58.264,11 * 0,0075 = 436,98*

*Valor máximo Aluguel = 58.264,11 * 0,0100 = 582,64*

4.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações especificas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram efetuadas medições de campo e, para lastrear o processo avaliatório.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO

ESTIMATIVA DE CUSTO DIRETO: GRAU III

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

BDI: GRAU III
DEPRECIAÇÃO FÍSICA: GRAU I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: III

6.0 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 51.274,11
LOTE URBANO	R$ 6.990,00
TOTAL	***R$ 58.264,11***

VALOR DO ALUGUEL

Adotando o **Método Remuneração de Capital**, temos:

Va = VI * TRC

Va – Valor Aluguel;
VI– Valor do Imóvel;
TRC – Taxa de Remuneração de Capital.

Considerando a localização do bem avaliando, Bairro Central de Macapá;

Considerando as taxas aplicadas no Estado com variação de 0,5% a 1%;

Considerando a diferença de preços de insumos de construção civil adicionado aos custos de mobilização e transporte;

*Valor mínimo Aluguel = 58.264,11 * 0,0050 = 291,32*

*Valor médio Aluguel = 58.264,11 * 0,0075 = 436,98*

*Valor máximo Aluguel = 58.264,11 * 0,0100 = 582,64*

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Diante do paradigma encontrado para a avaliação do imóvel avaliando discriminado, adotando os procedimentos gerais e específicos da NBR 14653-1:2004, NBR 14653-2:2004, avaliamos que o valor de aluguel estimado **mínimo** é de:

R$ 291,32

Vale ressaltar algumas considerações importantes:

- Este valor serve de referência mínima para concessão;
- Aconselha-se uma **MAJORAÇÃO** deste valor levando em consideração o estado de conservação do mesmo e análise de aluguel mercado;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

- Este parecer não levou em consideração quaisquer condições específicas de contratação, externa ao conhecimento desta avaliação.

Macapá, 23 de fevereiro de 2026.

GEAN CARLOS SOBRINHO GOMES
ENGENHEIRO CIVIL PLENO
CREA 032061344-5

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

PARECER DE AVALIAÇÃO

VALOR DE CONCESSÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DO IMÓVEL:

Quiosque da IP4 de Santana (DNIT/AP).

FEVEREIRO/2026

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

SOLICITANTE

SRE-AP.

1.0 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Visando a concessão de uso de área de 20,21m², nas dependências da Instalação Portuária Pública de Pequeno Porte - IP4, localizada no município de Santana/AP para exploração comercial dos serviços de alimentação na modalidade restaurante/lanchonete com pratos prontos (à la carte ou serviço empratado), concluímos que o imóvel possui condições técnicas para a concessão.

Em virtude dessa condição, esta avaliação tem o objetivo de nortear a formalização contratual de concessão do imóvel, desde que condicionada à reforma em caráter de adaptação.

2.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Endereço: Rua Beira Mar, 521 - Comercial, Santana - AP, CEP: 68925-025.

Área do Terreno: 4.492,18m²
Área Construída: 1.494,43m² (1 Pavimentos) – térreo;
Idade Aproximada: 0 anos aproximadamente

- **ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

Densidade de Ocupação	**:**	**Médio**
Padrão Econômico	**:**	**Médio**
Categoria de Uso Predominante	**:**	**Residencial**
Valorização Imobiliária	**:**	**Médio**
Vocação	**:**	**Comercial**
Acessibilidade	**:**	**Existente**
Intensidade de Tráfego	**:**	**Médio**

- **EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**

Rede de Água	**:**	**Existente**
Coleta de Lixo	**:**	**Regular**
Energia Elétrica	**:**	**Existente**
Esgoto Pluvial	**:**	**Existente**
Esgoto Sanitário	**:**	**Existente/Fossa**
Arborização	**:**	**Média**
Iluminação Pública	**:**	**Existente**
Pavimentação	**:**	**Frente da edificação**
Telefone	**:**	**Inexistente**

- **ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO**

Comércio	**:**	**Existente**
Escola	**:**	**Próximo**
Serviços Médicos	**:**	**Próximo**
Recreação e Lazer	**:**	**Próximo**
Correios	**:**	**Próximo**

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Agências Bancárias	**:**	**Próximo**
Transporte	**:**	**Existente**

- **ENTORNO IMEDIATO**

Ocupação da Região	**:**	**Comercial**
Ocupação Residencial	**:**	**Existente**
Ocupação Comercial	**:**	**Existente**
Ocupação Industrial	**:**	**Próximo**
Distância do Centro	**:**	**Próximo**
Principais Vias Comerciais	**:**	**Rua Beira Mar**
Principais Vias de Acesso	**:**	**Rua Beira Mar**
Pontos de Destaque	**:**	**Porto do Grego**

- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O terreno possui uma área total de 4.492,18m² com superfície seca, topografia plana e frente com aproximadamente 20cm acima do nível do logradouro.
Sobre o terreno descrito, encontra-se erguida edificação com um pavimento em alvenaria revestida com reboco em argamassa de cimento, pintura, esquadrias de alumínio com vidro, portas em alumínio e em vidro, forro, piso cerâmico. Cobertura com estrutura em metálica e telhas termoacústica. Muro em alvenaria nos frente e laterais. Abastecimento de água csa e poço artesiano.
O imóvel possui em seus pavimentos diversos compartimentos.

3.0 IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO COM JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DO IMÓVEL: **Método do processo de custo de reprodução com adoção de CUB.**

Assim sendo, foi realizado a vistoria no imóvel, observando a deterioração normal de uso, necessitando na presente data de uma reforma para adaptações simples. Foram elaboradas plantas baixa de acordo com levantamento realizado no ato de vistoria.

Para tal, foi calculado o valor da benfeitoria como nova e sobre ela aplicada “Fatores ou Coeficientes” para adequá-lo aos valores de mercado.
Desta forma, o Valor de Mercado da Benfeitoria pode ser determinado através da seguinte expressão:

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Determinação de Vu

Para a construção avaliada, o custo de reprodução será identificado através da tabela de CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – CUB, publicado pelo SINDUSCON-AP, mês de referência dezembro de 2025, adotando o padrão construtivo do Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá, que é o CSL-8 PADRÃO NORMAL. Dessa forma será adotado como padrão construtivos os valores abaixo discriminados:

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL - CUB

NBR 12.721/2006

MÊS DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO DE 2025.

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de outubro (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e são correspondentes ao mês de dezembro de 2025.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721/2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá = R$ 2.643,37/m² (valores sem BDI), vide imagem tabela abaixo:

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAL

PADRÃO BAIXO	PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
R-1: R$ 2.625,27	R-1: R$ 2.978,08	R-1: R$ 4.036,07
PP-4: R$ 2.517,10	PP-4: R$ 2.845,87	R-8: R$ 3.250,85
R-8: R$ 2.386,18	R-8: R$ 2.582,77	R-16: R$ 3.449,64
PIS: R$ 1.807,67	R-16: R$ 2.500,29	

PROJETOS: PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CAL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
CAL – 8: R$ 3.073,00	CAL – 8: R$ 3.250,45
CSL – 8: R$ 2.643,37	CSL – 8: R$ 2.875,24
CSL – 16: R$ 3.528,03	CSL -16: R$ 3.822,39

PROJETO GALPÃO INDUSTRAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
GI	R$: 1.531,27
RP1Q	R$: 2.634,87

Determinação de Cfdi

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Coeficiente aplicado ao valor Vu, considerando-se que o valor da Área Construída acima, não contempla custos com alguns itens, tais como fundações e BDI.

Benfeitorias	CFdi
BDI 31,75%(BDI) + 7% (FUNDAÇÕES)	
	38,75%

Determinação de O

A obsolescência física da benfeitoria é determinada em função do seu estado geral de conservação e a idade aparente (tempo de duração) da mesma. Utilizou-se para tal a tabela proposta por Ross – Heidecke:

Depreciação "Heidecke"	(100-33,20) = 66,80%
Estado de conservação	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,1
f) Entre reparos simples e importantes	33,2
g) Reparos importantes	52,6
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,2
i) Sem valor	100

Benfeitoria	Conservação	O %
CONSTRUÇÃO AVALIADA	A - Novo – 0,00	0,00

Determinação de Ac

Benfeitoria	Área Construída (m²)
CONSTRUÇÃO AVALIADA	20,21

Cálculo de Vb

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

CONSTRUÇÃO AVALIADA

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac
Vb = 2.643,37 x 1,3875 x (1-0,00) x 20,21 = R$ 74.123,73

AVALIAÇÃO DO LOTE URBANO

Com acima exposto, foi realizado tratamento estatístico o qual apresentou os resultados abaixo apresentados:

Dados Para Projeção de valores:

Área total = 20,21 m²
Valor Médio adotado como valor Unitário = R$ 750,00/m²
Valor Mínimo (10,80%) = 669,00
Valor Máximo (09,30%) = 819,50

Estimativa pela: Moda (Planilha de pesquisa anexa)

LOTE	ÁREA (M²)	Valor unitário (adotado)	TOTAL
3	20,21	R$ 750,00	R$ 15.157,50

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 74.123,73
LOTE URBANO	R$ 15.157,50
TOTAL	R$ 89.281,23

Após a realização dos cálculos, somando o valor de todas as benfeitorias e lotes, chegamos a um montante total de R$ 89.281,23 (OITENTA E NOVE MIL DUZENTOS E OITENTA E UM REAIS E VINTE E TRÊS CENTAVOS).

Segundo a NBR 14653-2:2004 temos em seu item 8.3.1.3 a definição de depreciação física: ***"...O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.*** "

Após a determinação do valor do imóvel, aplicamos os procedimentos específicos da NBR 14653-2:2004 para avaliação de aluguéis pela **REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.**

Neste caso, o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, podendo ser empregado casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Sua utilização exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

Ainda segundo a norma, a taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.

Hoje no brasil adota-se um valor médio de percentual entre 0,5% e 1,0% do valor do Imóvel.

Sendo assim:

*Valor Aluguel = Valor Imóvel * Taxa de Remuneração*

*Valor mínimo Aluguel = 89.281,23 * 0,0050 = 446,41*

*Valor médio Aluguel = 89.281,23 * 0,0075 = 669,61*

*Valor máximo Aluguel = 89.281,23 * 0,0100 = 892,81*

4.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações especificas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram efetuadas medições de campo e, para lastrear o processo avaliatório.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO

ESTIMATIVA DE CUSTO DIRETO: GRAU III

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

BDI: GRAU III
DEPRECIAÇÃO FÍSICA: GRAU I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: III

6.0 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 74.123,73
LOTE URBANO	R$ 15.157,50
TOTAL	***R$ 89.281,23***

VALOR DO ALUGUEL

Adotando o **Método Remuneração de Capital**, temos:

Va = VI * TRC

Va – Valor Aluguel;
VI– Valor do Imóvel;
TRC – Taxa de Remuneração de Capital.

Considerando a localização do bem avaliando, Bairro Central de Macapá;

Considerando as taxas aplicadas no Estado com variação de 0,5% a 1%;

Considerando a diferença de preços de insumos de construção civil adicionado aos custos de mobilização e transporte;

*Valor mínimo Aluguel = 89.281,23 * 0,0050 = 446,41*

*Valor médio Aluguel = 89.281,23 * 0,0075 = 669,61*

*Valor máximo Aluguel = 89.281,23 * 0,0100 = 892,81*

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Diante do paradigma encontrado para a avaliação do imóvel avaliando discriminado, adotando os procedimentos gerais e específicos da NBR 14653-1:2004, NBR 14653-2:2004, avaliamos que o valor de aluguel estimado **mínimo** é de:

R$ 446,41

Vale ressaltar algumas considerações importantes:

- Este valor serve de referência mínima para concessão;
- Aconselha-se uma **MAJORAÇÃO** deste valor levando em consideração o estado de conservação do mesmo e análise de aluguel mercado;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

- Este parecer não levou em consideração quaisquer condições específicas de contratação, externa ao conhecimento desta avaliação.

Macapá, 23 de fevereiro de 2026.

GEAN CARLOS SOBRINHO GOMES
ENGENHEIRO CIVIL PLENO
CREA 032061344-5

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

PARECER DE AVALIAÇÃO

VALOR DE CONCESSÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DO IMÓVEL:

Loja 01 da IP4 de Santana (DNIT/AP).

FEVEREIRO/2026

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

SOLICITANTE

SRE-AP.

1.0 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Visando a concessão de uso de área de 12,66m², nas dependências da Instalação Portuária Pública de Pequeno Porte - IP4, localizada no município de Santana/AP para exploração comercial dos serviços de alimentação na modalidade loja comercial/varejista, concluímos que o imóvel possui condições técnicas para a concessão.

Em virtude dessa condição, esta avaliação tem o objetivo de nortear a formalização contratual de concessão do imóvel, desde que condicionada à reforma em caráter de adaptação.

2.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Endereço: Rua Beira Mar, 521 - Comercial, Santana - AP, CEP: 68925-025.

Área do Terreno: 4.492,18m²
Área Construída: 1.494,43m² (1 Pavimentos) – térreo;
Idade Aproximada: 0 anos aproximadamente

- **ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

Densidade de Ocupação	**:**	**Médio**
Padrão Econômico	**:**	**Médio**
Categoria de Uso Predominante	**:**	**Residencial**
Valorização Imobiliária	**:**	**Médio**
Vocação	**:**	**Comercial**
Acessibilidade	**:**	**Existente**
Intensidade de Tráfego	**:**	**Médio**

- **EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**

Rede de Água	**:**	**Existente**
Coleta de Lixo	**:**	**Regular**
Energia Elétrica	**:**	**Existente**
Esgoto Pluvial	**:**	**Existente**
Esgoto Sanitário	**:**	**Existente/Fossa**
Arborização	**:**	**Média**
Iluminação Pública	**:**	**Existente**
Pavimentação	**:**	**Frente da edificação**
Telefone	**:**	**Inexistente**

- **ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO**

Comércio	**:**	**Existente**
Escola	**:**	**Próximo**
Serviços Médicos	**:**	**Próximo**
Recreação e Lazer	**:**	**Próximo**
Correios	**:**	**Próximo**
Agências Bancárias	**:**	**Próximo**

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Transporte	**:**	**Existente**

- **ENTORNO IMEDIATO**

Ocupação da Região	**:**	**Comercial**
Ocupação Residencial	**:**	**Existente**
Ocupação Comercial	**:**	**Existente**
Ocupação Industrial	**:**	**Próximo**
Distância do Centro	**:**	**Próximo**
Principais Vias Comerciais	**:**	**Rua Beira Mar**
Principais Vias de Acesso	**:**	**Rua Beira Mar**
Pontos de Destaque	**:**	**Porto do Grego**

- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O terreno possui uma área total de 4.492,18m² com superfície seca, topografia plana e frente com aproximadamente 20cm acima do nível do logradouro.
Sobre o terreno descrito, encontra-se erguida edificação com um pavimento em alvenaria revestida com reboco em argamassa de cimento, pintura, esquadrias de alumínio com vidro, portas em alumínio e em vidro, forro, piso cerâmico. Cobertura com estrutura em metálica e telhas termoacústica. Muro em alvenaria nos frente e laterais. Abastecimento de água csa e poço artesiano.
O imóvel possui em seus pavimentos diversos compartimentos.

3.0 IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO COM JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DO IMÓVEL: **Método do processo de custo de reprodução com adoção de CUB.**

Assim sendo, foi realizado a vistoria no imóvel, observando a deterioração normal de uso, necessitando na presente data de uma reforma para adaptações simples. Foram elaboradas plantas baixa de acordo com levantamento realizado no ato de vistoria.

Para tal, foi calculado o valor da benfeitoria como nova e sobre ela aplicada “Fatores ou Coeficientes” para adequá-lo aos valores de mercado.
Desta forma, o Valor de Mercado da Benfeitoria pode ser determinado através da seguinte expressão:

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Determinação de Vu

Para a construção avaliada, o custo de reprodução será identificado através da tabela de CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – CUB, publicado pelo SINDUSCON-AP, mês de referência dezembro de 2025, adotando o padrão construtivo do Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá, que é o CSL-8 PADRÃO NORMAL. Dessa forma será adotado como padrão construtivos os valores abaixo discriminados:

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL - CUB

NBR 12.721/2006

MÊS DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO DE 2025.

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de outubro (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e são correspondentes ao mês de dezembro de 2025.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721/2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá = R$ 2.643,37/m² (valores sem BDI), vide imagem tabela abaixo:

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAL

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1:	R$ 2.625,27	R-1:	R$ 2.978,08	R-1:	R$ 4.036,07
PP-4:	R$ 2.517,10	PP-4:	R$ 2.845,87	R-8:	R$ 3.250,85
R-8:	R$ 2.386,18	R-8:	R$ 2.582,77	R-16:	R$ 3.449,64
PIS:	R$ 1.807,67	R-16:	R$ 2.500,29		

PROJETOS: PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CAL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL – 8:	R$ 3.073,00	CAL – 8:	R$ 3.250,45
CSL – 8:	R$ 2.643,37	CSL – 8:	R$ 2.875,24
CSL – 16:	R$ 3.528,03	CSL -16:	R$ 3.822,39

PROJETO GALPÃO INDUSTRAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
GI	R$: 1.531,27
RP1Q	R$: 2.634,87

Determinação de Cfdi

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Coeficiente aplicado ao valor Vu, considerando-se que o valor da Área Construída acima, não contempla custos com alguns itens, tais como fundações e BDI.

Benfeitorias	CFdi
BDI 31,75%(BDI) + 7% (FUNDAÇÕES)	
	38,75%

Determinação de O

A obsolescência física da benfeitoria é determinada em função do seu estado geral de conservação e a idade aparente (tempo de duração) da mesma. Utilizou-se para tal a tabela proposta por Ross – Heidecke:

Depreciação "Heidecke"	(100-33,20) = 66,80%
Estado de conservação	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,1
f) Entre reparos simples e importantes	33,2
g) Reparos importantes	52,6
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,2
i) Sem valor	100

Benfeitoria	Conservação	O %
CONSTRUÇÃO AVALIADA	A - Novo – 0,00	0,00

Determinação de Ac

Benfeitoria	Área Construída (m²)
CONSTRUÇÃO AVALIADA	12,66

Cálculo de Vb

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

CONSTRUÇÃO AVALIADA

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac
Vb = 2.643,37 x 1,3875 x (1-0,00) x 12,66 = R$ 46.432,78

AVALIAÇÃO DO LOTE URBANO

Com acima exposto, foi realizado tratamento estatístico o qual apresentou os resultados abaixo apresentados:

Dados Para Projeção de valores:

Área total = 12,66 m²
Valor Médio adotado como valor Unitário = R$ 500,00/m²
Valor Mínimo (10,80%) = 446,00
Valor Máximo (09,30%) = 546,50

Estimativa pela: Moda (Planilha de pesquisa anexa)

LOTE	ÁREA (M²)	Valor unitário (adotado)	TOTAL
4	12,66	R$ 500,00	R$ 6.330,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 46.432,78
LOTE URBANO	R$ 6.330,00
TOTAL	R$ 52.762,78

Após a realização dos cálculos, somando o valor de todas as benfeitorias e lotes, chegamos a um montante total de R$ 52.762,78 (CINQUENTA E DOIS MIL SETECENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS)

Segundo a NBR 14653-2:2004 temos em seu item 8.3.1.3 a definição de depreciação física: ***"...O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.*** "

Após a determinação do valor do imóvel, aplicamos os procedimentos específicos da NBR 14653-2:2004 para avaliação de aluguéis pela **REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.**

Neste caso, o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, podendo ser empregado casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Sua utilização exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

Ainda segundo a norma, a taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.

Hoje no brasil adota-se um valor médio de percentual entre 0,5% e 1,0% do valor do Imóvel.

Sendo assim:

*Valor Aluguel = Valor Imóvel * Taxa de Remuneração*

*Valor mínimo Aluguel = 52.762,78 * 0,0050 = 263,81*

*Valor médio Aluguel = 52.762,78 * 0,0075 = 395,72*

*Valor máximo Aluguel = 52.762,78 * 0,0100 = 527,63*

4.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações especificas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram efetuadas medições de campo e, para lastrear o processo avaliatório.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO

ESTIMATIVA DE CUSTO DIRETO: GRAU III

BDI: GRAU III

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

DEPRECIAÇÃO FÍSICA: GRAU I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: III

6.0 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 46.432,78
LOTE URBANO	R$ 6.330,00
TOTAL	***R$ 52.762,78***

VALOR DO ALUGUEL

Adotando o **Método Remuneração de Capital**, temos:

Va = VI * TRC

Va – Valor Aluguel;
VI– Valor do Imóvel;
TRC – Taxa de Remuneração de Capital.

Considerando a localização do bem avaliando, Bairro Central de Macapá;

Considerando as taxas aplicadas no Estado com variação de 0,5% a 1%;

Considerando a diferença de preços de insumos de construção civil adicionado aos custos de mobilização e transporte;

*Valor mínimo Aluguel = 52.762,78 * 0,0050 = 263,81*

*Valor médio Aluguel = 52.762,78 * 0,0075 = 395,72*

*Valor máximo Aluguel = 52.762,78 * 0,0100 = 527,63*

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Diante do paradigma encontrado para a avaliação do imóvel avaliando discriminado, adotando os procedimentos gerais e específicos da NBR 14653-1:2004, NBR 14653-2:2004, avaliamos que o valor de aluguel estimado **mínimo** é de:

R$ 263,81

Vale ressaltar algumas considerações importantes:

- Este valor serve de referência mínima para concessão;
- Aconselha-se uma **MAJORAÇÃO** deste valor levando em consideração o estado de conservação do mesmo e análise de aluguel mercado;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

- Este parecer não levou em consideração quaisquer condições específicas de contratação, externa ao conhecimento desta avaliação.

Macapá, 23 de fevereiro de 2026.

GEAN CARLOS SOBRINHO GOMES
ENGENHEIRO CIVIL PLENO
CREA 032061344-5

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

PARECER DE AVALIAÇÃO

VALOR DE CONCESSÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DO IMÓVEL:

Loja 02 da IP4 de Santana (DNIT/AP).

FEVEREIRO/2026

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

SOLICITANTE

SRE-AP.

1.0 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Visando a concessão de uso de área de 14,76m², nas dependências da Instalação Portuária Pública de Pequeno Porte - IP4, localizada no município de Santana/AP para exploração comercial dos serviços de alimentação na modalidade loja comercial/varejista, concluímos que o imóvel possui condições técnicas para a concessão.

Em virtude dessa condição, esta avaliação tem o objetivo de nortear a formalização contratual de concessão do imóvel, desde que condicionada à reforma em caráter de adaptação.

2.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Endereço: Rua Beira Mar, 521 - Comercial, Santana - AP, CEP: 68925-025.

Área do Terreno: 4.492,18m²
Área Construída: 1.494,43m² (1 Pavimentos) – térreo;
Idade Aproximada: 0 anos aproximadamente

- **ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

Densidade de Ocupação	**:**	**Médio**
Padrão Econômico	**:**	**Médio**
Categoria de Uso Predominante	**:**	**Residencial**
Valorização Imobiliária	**:**	**Médio**
Vocação	**:**	**Comercial**
Acessibilidade	**:**	**Existente**
Intensidade de Tráfego	**:**	**Médio**

- **EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**

Rede de Água	**:**	**Existente**
Coleta de Lixo	**:**	**Regular**
Energia Elétrica	**:**	**Existente**
Esgoto Pluvial	**:**	**Existente**
Esgoto Sanitário	**:**	**Existente/Fossa**
Arborização	**:**	**Média**
Iluminação Pública	**:**	**Existente**
Pavimentação	**:**	**Frente da edificação**
Telefone	**:**	**Inexistente**

- **ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO**

Comércio	**:**	**Existente**
Escola	**:**	**Próximo**
Serviços Médicos	**:**	**Próximo**
Recreação e Lazer	**:**	**Próximo**
Correios	**:**	**Próximo**
Agências Bancárias	**:**	**Próximo**

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Transporte	**:**	**Existente**

- **ENTORNO IMEDIATO**

Ocupação da Região	**:**	**Comercial**
Ocupação Residencial	**:**	**Existente**
Ocupação Comercial	**:**	**Existente**
Ocupação Industrial	**:**	**Próximo**
Distância do Centro	**:**	**Próximo**
Principais Vias Comerciais	**:**	**Rua Beira Mar**
Principais Vias de Acesso	**:**	**Rua Beira Mar**
Pontos de Destaque	**:**	**Porto do Grego**

- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O terreno possui uma área total de 4.492,18m² com superfície seca, topografia plana e frente com aproximadamente 20cm acima do nível do logradouro.
Sobre o terreno descrito, encontra-se erguida edificação com um pavimento em alvenaria revestida com reboco em argamassa de cimento, pintura, esquadrias de alumínio com vidro, portas em alumínio e em vidro, forro, piso cerâmico. Cobertura com estrutura em metálica e telhas termoacústica. Muro em alvenaria nos frente e laterais. Abastecimento de água csa e poço artesiano.
O imóvel possui em seus pavimentos diversos compartimentos.

3.0 IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO COM JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DO IMÓVEL: **Método do processo de custo de reprodução com adoção de CUB.**

Assim sendo, foi realizado a vistoria no imóvel, observando a deterioração normal de uso, necessitando na presente data de uma reforma para adaptações simples. Foram elaboradas plantas baixa de acordo com levantamento realizado no ato de vistoria.

Para tal, foi calculado o valor da benfeitoria como nova e sobre ela aplicada “Fatores ou Coeficientes” para adequá-lo aos valores de mercado.
Desta forma, o Valor de Mercado da Benfeitoria pode ser determinado através da seguinte expressão:

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Determinação de Vu

Para a construção avaliada, o custo de reprodução será identificado através da tabela de CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – CUB, publicado pelo SINDUSCON-AP, mês de referência dezembro de 2025, adotando o padrão construtivo do Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá, que é o CSL-8 PADRÃO NORMAL. Dessa forma será adotado como padrão construtivos os valores abaixo discriminados:

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL - CUB

NBR 12.721/2006

MÊS DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO DE 2025.

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de outubro (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e são correspondentes ao mês de dezembro de 2025.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721/2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá = R$ 2.643,37/m² (valores sem BDI), vide imagem tabela abaixo:

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAL

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1:	R$ 2.625,27	R-1:	R$ 2.978,08	R-1:	R$ 4.036,07
PP-4:	R$ 2.517,10	PP-4:	R$ 2.845,87	R-8:	R$ 3.250,85
R-8:	R$ 2.386,18	R-8:	R$ 2.582,77	R-16:	R$ 3.449,64
PIS:	R$ 1.807,67	R-16:	R$ 2.500,29		

PROJETOS: PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CAL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL – 8:	R$ 3.073,00	CAL – 8:	R$ 3.250,45
CSL – 8:	R$ 2.643,37	CSL – 8:	R$ 2.875,24
CSL – 16:	R$ 3.528,03	CSL -16:	R$ 3.822,39

PROJETO GALPÃO INDUSTRAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
GI	R$: 1.531,27
RP1Q	R$: 2.634,87

Determinação de Cfdi

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Coeficiente aplicado ao valor Vu, considerando-se que o valor da Área Construída acima, não contempla custos com alguns itens, tais como fundações e BDI.

Benfeitorias	CFdi
BDI 31,75%(BDI) + 7% (FUNDAÇÕES)	
	38,75%

Determinação de O

A obsolescência física da benfeitoria é determinada em função do seu estado geral de conservação e a idade aparente (tempo de duração) da mesma. Utilizou-se para tal a tabela proposta por Ross – Heidecke:

Depreciação "Heidecke"	(100-33,20) = 66,80%
Estado de conservação	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,1
f) Entre reparos simples e importantes	33,2
g) Reparos importantes	52,6
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,2
i) Sem valor	100

Benfeitoria	Conservação	O %
CONSTRUÇÃO AVALIADA	A - Novo – 0,00	0,00

Determinação de Ac

Benfeitoria	Área Construída (m²)
CONSTRUÇÃO AVALIADA	14,76

Cálculo de Vb

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

CONSTRUÇÃO AVALIADA

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac
Vb = 2.643,37 x 1,3875 x (1-0,00) x 14,76 = R$ 54.134,90

AVALIAÇÃO DO LOTE URBANO

Com acima exposto, foi realizado tratamento estatístico o qual apresentou os resultados abaixo apresentados:

Dados Para Projeção de valores:

Área total = 14,76 m²
Valor Médio adotado como valor Unitário = R$ 500,00/m²
Valor Mínimo (10,80%) = 446,00
Valor Máximo (09,30%) = 546,50

Estimativa pela: Moda (Planilha de pesquisa anexa)

LOTE	ÁREA (M²)	Valor unitário (adotado)	TOTAL
5	14,76	R$ 500,00	R$ 7.380,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 54.134,90
LOTE URBANO	R$ 7.380,00
TOTAL	R$ 61.514,90

Após a realização dos cálculos, somando o valor de todas as benfeitorias e lotes, chegamos a um montante total de R$ 61.514,90 (SESSENTA E UM MIL QUINHENTOS E QUATORZE REAIS E NOVENTA CENTAVOS)

Segundo a NBR 14653-2:2004 temos em seu item 8.3.1.3 a definição de depreciação física: ***"...O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.*** "

Após a determinação do valor do imóvel, aplicamos os procedimentos específicos da NBR 14653-2:2004 para avaliação de aluguéis pela **REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.**

Neste caso, o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, podendo ser empregado casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Sua utilização exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

Ainda segundo a norma, a taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.

Hoje no brasil adota-se um valor médio de percentual entre 0,5% e 1,0% do valor do Imóvel.

Sendo assim:

*Valor Aluguel = Valor Imóvel * Taxa de Remuneração*

*Valor mínimo Aluguel = 61.514,90 * 0,0050 = 307,58*

*Valor médio Aluguel = 61.514,90 * 0,0075 = 461,36*

*Valor máximo Aluguel = 61.514,90 * 0,0100 = 615,15*

4.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações especificas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram efetuadas medições de campo e, para lastrear o processo avaliatório.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO

ESTIMATIVA DE CUSTO DIRETO: GRAU III

BDI: GRAU III

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

DEPRECIAÇÃO FÍSICA: GRAU I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: III

6.0 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 54.134,90
LOTE URBANO	R$ 7.380,00
TOTAL	***R$ 61.514,90***

VALOR DO ALUGUEL

Adotando o **Método Remuneração de Capital**, temos:

Va = VI * TRC

Va – Valor Aluguel;
VI– Valor do Imóvel;
TRC – Taxa de Remuneração de Capital.

Considerando a localização do bem avaliando, Bairro Central de Macapá;

Considerando as taxas aplicadas no Estado com variação de 0,5% a 1%;

Considerando a diferença de preços de insumos de construção civil adicionado aos custos de mobilização e transporte;

*Valor mínimo Aluguel = 61.514,90 * 0,0050 = 307,58*

*Valor médio Aluguel = 61.514,90 * 0,0075 = 461,36*

*Valor máximo Aluguel = 61.514,90 * 0,0100 = 615,15*

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Diante do paradigma encontrado para a avaliação do imóvel avaliando discriminado, adotando os procedimentos gerais e específicos da NBR 14653-1:2004, NBR 14653-2:2004, avaliamos que o valor de aluguel estimado **mínimo** é de:

R$ 263,81

Vale ressaltar algumas considerações importantes:

- Este valor serve de referência mínima para concessão;
- Aconselha-se uma **MAJORAÇÃO** deste valor levando em consideração o estado de conservação do mesmo e análise de aluguel mercado;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

- Este parecer não levou em consideração quaisquer condições específicas de contratação, externa ao conhecimento desta avaliação.

Macapá, 23 de fevereiro de 2026.

GEAN CARLOS SOBRINHO GOMES
ENGENHEIRO CIVIL PLENO
CREA 032061344-5

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

PARECER DE AVALIAÇÃO

VALOR DE CONCESSÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DO IMÓVEL:

Loja 03 da IP4 de Santana (DNIT/AP).

FEVEREIRO/2026

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

SOLICITANTE

SRE-AP.

1.0 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Visando a concessão de uso de área de 15,23m², nas dependências da Instalação Portuária Pública de Pequeno Porte - IP4, localizada no município de Santana/AP para exploração comercial dos serviços de alimentação na modalidade loja comercial/varejista, concluímos que o imóvel possui condições técnicas para a concessão.

Em virtude dessa condição, esta avaliação tem o objetivo de nortear a formalização contratual de concessão do imóvel, desde que condicionada à reforma em caráter de adaptação.

2.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Endereço: Rua Beira Mar, 521 - Comercial, Santana - AP, CEP: 68925-025.

Área do Terreno: 4.492,18m²
Área Construída: 1.494,43m² (1 Pavimentos) – térreo;
Idade Aproximada: 0 anos aproximadamente

- **ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

Densidade de Ocupação	**:**	**Médio**
Padrão Econômico	**:**	**Médio**
Categoria de Uso Predominante	**:**	**Residencial**
Valorização Imobiliária	**:**	**Médio**
Vocação	**:**	**Comercial**
Acessibilidade	**:**	**Existente**
Intensidade de Tráfego	**:**	**Médio**

- **EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**

Rede de Água	**:**	**Existente**
Coleta de Lixo	**:**	**Regular**
Energia Elétrica	**:**	**Existente**
Esgoto Pluvial	**:**	**Existente**
Esgoto Sanitário	**:**	**Existente/Fossa**
Arborização	**:**	**Média**
Iluminação Pública	**:**	**Existente**
Pavimentação	**:**	**Frente da edificação**
Telefone	**:**	**Inexistente**

- **ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO**

Comércio	**:**	**Existente**
Escola	**:**	**Próximo**
Serviços Médicos	**:**	**Próximo**
Recreação e Lazer	**:**	**Próximo**
Correios	**:**	**Próximo**
Agências Bancárias	**:**	**Próximo**

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Transporte	**:**	**Existente**

- **ENTORNO IMEDIATO**

Ocupação da Região	**:**	**Comercial**
Ocupação Residencial	**:**	**Existente**
Ocupação Comercial	**:**	**Existente**
Ocupação Industrial	**:**	**Próximo**
Distância do Centro	**:**	**Próximo**
Principais Vias Comerciais	**:**	**Rua Beira Mar**
Principais Vias de Acesso	**:**	**Rua Beira Mar**
Pontos de Destaque	**:**	**Porto do Grego**

- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O terreno possui uma área total de 4.492,18m² com superfície seca, topografia plana e frente com aproximadamente 20cm acima do nível do logradouro.
Sobre o terreno descrito, encontra-se erguida edificação com um pavimento em alvenaria revestida com reboco em argamassa de cimento, pintura, esquadrias de alumínio com vidro, portas em alumínio e em vidro, forro, piso cerâmico. Cobertura com estrutura em metálica e telhas termoacústica. Muro em alvenaria nos frente e laterais. Abastecimento de água csa e poço artesiano.
O imóvel possui em seus pavimentos diversos compartimentos.

3.0 IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO COM JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DO IMÓVEL: **Método do processo de custo de reprodução com adoção de CUB.**

Assim sendo, foi realizado a vistoria no imóvel, observando a deterioração normal de uso, necessitando na presente data de uma reforma para adaptações simples. Foram elaboradas plantas baixa de acordo com levantamento realizado no ato de vistoria.

Para tal, foi calculado o valor da benfeitoria como nova e sobre ela aplicada “Fatores ou Coeficientes” para adequá-lo aos valores de mercado.
Desta forma, o Valor de Mercado da Benfeitoria pode ser determinado através da seguinte expressão:

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Determinação de Vu

Para a construção avaliada, o custo de reprodução será identificado através da tabela de CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – CUB, publicado pelo SINDUSCON-AP, mês de referência dezembro de 2025, adotando o padrão construtivo do Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá, que é o CSL-8 PADRÃO NORMAL. Dessa forma será adotado como padrão construtivos os valores abaixo discriminados:

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL - CUB

NBR 12.721/2006

MÊS DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO DE 2025.

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de outubro (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e são correspondentes ao mês de dezembro de 2025.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721/2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá = R$ 2.643,37/m² (valores sem BDI), vide imagem tabela abaixo:

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAL

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1:	R$ 2.625,27	R-1:	R$ 2.978,08	R-1:	R$ 4.036,07
PP-4:	R$ 2.517,10	PP-4:	R$ 2.845,87	R-8:	R$ 3.250,85
R-8:	R$ 2.386,18	R-8:	R$ 2.582,77	R-16:	R$ 3.449,64
PIS:	R$ 1.807,67	R-16:	R$ 2.500,29		

PROJETOS: PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CAL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL – 8:	R$ 3.073,00	CAL – 8:	R$ 3.250,45
CSL – 8:	R$ 2.643,37	CSL – 8:	R$ 2.875,24
CSL – 16:	R$ 3.528,03	CSL -16:	R$ 3.822,39

PROJETO GALPÃO INDUSTRAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
GI	R$: 1.531,27
RP1Q	R$: 2.634,87

Determinação de Cfdi

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Coeficiente aplicado ao valor Vu, considerando-se que o valor da Área Construída acima, não contempla custos com alguns itens, tais como fundações e BDI.

Benfeitorias	CFdi
BDI 31,75%(BDI) + 7% (FUNDAÇÕES)	
	38,75%

Determinação de O

A obsolescência física da benfeitoria é determinada em função do seu estado geral de conservação e a idade aparente (tempo de duração) da mesma. Utilizou-se para tal a tabela proposta por Ross – Heidecke:

Depreciação "Heidecke"	(100-33,20) = 66,80%
Estado de conservação	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,1
f) Entre reparos simples e importantes	33,2
g) Reparos importantes	52,6
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,2
i) Sem valor	100

Benfeitoria	Conservação	O %
CONSTRUÇÃO AVALIADA	A - Novo – 0,00	0,00

Determinação de Ac

Benfeitoria	Área Construída (m²)
CONSTRUÇÃO AVALIADA	15,23

Cálculo de Vb

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

CONSTRUÇÃO AVALIADA

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac
Vb = 2.643,37 x 1,3875 x (1-0,00) x 15,23 = R$ 55.858,71

AVALIAÇÃO DO LOTE URBANO

Com acima exposto, foi realizado tratamento estatístico o qual apresentou os resultados abaixo apresentados:

Dados Para Projeção de valores:

Área total = 15,23 m²
Valor Médio adotado como valor Unitário = R$ 500,00/m²
Valor Mínimo (10,80%) = 446,00
Valor Máximo (09,30%) = 546,50

Estimativa pela: Moda (Planilha de pesquisa anexa)

LOTE	ÁREA (M²)	Valor unitário (adotado)	TOTAL
6	15,23	R$ 500,00	R$ 7.615,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 55.858,71
LOTE URBANO	R$ 7.615,00
TOTAL	R$ 63.473,71

Após a realização dos cálculos, somando o valor de todas as benfeitorias e lotes, chegamos a um montante total de R$ 61.514,90 (SESSENTA E UM MIL QUINHENTOS E QUATORZE REAIS E NOVENTA CENTAVOS)

Segundo a NBR 14653-2:2004 temos em seu item 8.3.1.3 a definição de depreciação física: ***"...O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.*** "

Após a determinação do valor do imóvel, aplicamos os procedimentos específicos da NBR 14653-2:2004 para avaliação de aluguéis pela **REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.**

Neste caso, o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, podendo ser empregado casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Sua utilização exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

Ainda segundo a norma, a taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.

Hoje no brasil adota-se um valor médio de percentual entre 0,5% e 1,0% do valor do Imóvel.

Sendo assim:

*Valor Aluguel = Valor Imóvel * Taxa de Remuneração*

*Valor mínimo Aluguel = 63.473,71 * 0,0050 = 317,37*

*Valor médio Aluguel = 63.473,71 * 0,0075 = 476,05*

*Valor máximo Aluguel = 63.473,71 * 0,0100 = 634,74*

4.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações especificas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram efetuadas medições de campo e, para lastrear o processo avaliatório.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO

ESTIMATIVA DE CUSTO DIRETO: GRAU III

BDI: GRAU III

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

DEPRECIAÇÃO FÍSICA: GRAU I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: III

6.0 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 55.858,71
LOTE URBANO	R$ 7.615,00
TOTAL	***R$ 63.473,71***

VALOR DO ALUGUEL

Adotando o **Método Remuneração de Capital**, temos:

Va = VI * TRC

Va – Valor Aluguel;
VI– Valor do Imóvel;
TRC – Taxa de Remuneração de Capital.

Considerando a localização do bem avaliando, Bairro Central de Macapá;

Considerando as taxas aplicadas no Estado com variação de 0,5% a 1%;

Considerando a diferença de preços de insumos de construção civil adicionado aos custos de mobilização e transporte;

*Valor mínimo Aluguel = 63.473,71 * 0,0050 = 317,37*

*Valor médio Aluguel = 63.473,71 * 0,0075 = 476,05*

*Valor máximo Aluguel = 63.473,71 * 0,0100 = 634,74*

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Diante do paradigma encontrado para a avaliação do imóvel avaliando discriminado, adotando os procedimentos gerais e específicos da NBR 14653-1:2004, NBR 14653-2:2004, avaliamos que o valor de aluguel estimado **mínimo** é de:

R$ 317,73

Vale ressaltar algumas considerações importantes:

- Este valor serve de referência mínima para concessão;
- Aconselha-se uma **MAJORAÇÃO** deste valor levando em consideração o estado de conservação do mesmo e análise de aluguel mercado;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

- Este parecer não levou em consideração quaisquer condições específicas de contratação, externa ao conhecimento desta avaliação.

Macapá, 23 de fevereiro de 2026.

GEAN CARLOS SOBRINHO GOMES
ENGENHEIRO CIVIL PLENO
CREA 032061344-5

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

PARECER DE AVALIAÇÃO

VALOR DE CONCESSÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DO IMÓVEL:

Loja 04 da IP4 de Santana (DNIT/AP).

FEVEREIRO/2026

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

SOLICITANTE

SRE-AP.

1.0 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Visando a concessão de uso de área de 13,06m², nas dependências da Instalação Portuária Pública de Pequeno Porte - IP4, localizada no município de Santana/AP para exploração comercial dos serviços de alimentação na modalidade loja comercial/varejista, concluímos que o imóvel possui condições técnicas para a concessão.

Em virtude dessa condição, esta avaliação tem o objetivo de nortear a formalização contratual de concessão do imóvel, desde que condicionada à reforma em caráter de adaptação.

2.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Endereço: Rua Beira Mar, 521 - Comercial, Santana - AP, CEP: 68925-025.

Área do Terreno: 4.492,18m²
Área Construída: 1.494,43m² (1 Pavimentos) – térreo;
Idade Aproximada: 0 anos aproximadamente

- **ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

Densidade de Ocupação	**:**	**Médio**
Padrão Econômico	**:**	**Médio**
Categoria de Uso Predominante	**:**	**Residencial**
Valorização Imobiliária	**:**	**Médio**
Vocação	**:**	**Comercial**
Acessibilidade	**:**	**Existente**
Intensidade de Tráfego	**:**	**Médio**

- **EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**

Rede de Água	**:**	**Existente**
Coleta de Lixo	**:**	**Regular**
Energia Elétrica	**:**	**Existente**
Esgoto Pluvial	**:**	**Existente**
Esgoto Sanitário	**:**	**Existente/Fossa**
Arborização	**:**	**Média**
Iluminação Pública	**:**	**Existente**
Pavimentação	**:**	**Frente da edificação**
Telefone	**:**	**Inexistente**

- **ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO**

Comércio	**:**	**Existente**
Escola	**:**	**Próximo**
Serviços Médicos	**:**	**Próximo**
Recreação e Lazer	**:**	**Próximo**
Correios	**:**	**Próximo**
Agências Bancárias	**:**	**Próximo**

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Transporte	**:**	**Existente**

- **ENTORNO IMEDIATO**

Ocupação da Região	**:**	**Comercial**
Ocupação Residencial	**:**	**Existente**
Ocupação Comercial	**:**	**Existente**
Ocupação Industrial	**:**	**Próximo**
Distância do Centro	**:**	**Próximo**
Principais Vias Comerciais	**:**	**Rua Beira Mar**
Principais Vias de Acesso	**:**	**Rua Beira Mar**
Pontos de Destaque	**:**	**Porto do Grego**

- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O terreno possui uma área total de 4.492,18m² com superfície seca, topografia plana e frente com aproximadamente 20cm acima do nível do logradouro.
Sobre o terreno descrito, encontra-se erguida edificação com um pavimento em alvenaria revestida com reboco em argamassa de cimento, pintura, esquadrias de alumínio com vidro, portas em alumínio e em vidro, forro, piso cerâmico. Cobertura com estrutura em metálica e telhas termoacústica. Muro em alvenaria nos frente e laterais. Abastecimento de água csa e poço artesiano.
O imóvel possui em seus pavimentos diversos compartimentos.

3.0 IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO COM JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DO IMÓVEL: **Método do processo de custo de reprodução com adoção de CUB.**

Assim sendo, foi realizado a vistoria no imóvel, observando a deterioração normal de uso, necessitando na presente data de uma reforma para adaptações simples. Foram elaboradas plantas baixa de acordo com levantamento realizado no ato de vistoria.

Para tal, foi calculado o valor da benfeitoria como nova e sobre ela aplicada “Fatores ou Coeficientes” para adequá-lo aos valores de mercado.
Desta forma, o Valor de Mercado da Benfeitoria pode ser determinado através da seguinte expressão:

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Determinação de Vu

Para a construção avaliada, o custo de reprodução será identificado através da tabela de CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – CUB, publicado pelo SINDUSCON-AP, mês de referência dezembro de 2025, adotando o padrão construtivo do Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá, que é o CSL-8 PADRÃO NORMAL. Dessa forma será adotado como padrão construtivos os valores abaixo discriminados:

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL - CUB

NBR 12.721/2006

MÊS DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO DE 2025.

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de outubro (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e são correspondentes ao mês de dezembro de 2025.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721/2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá = R$ 2.643,37/m² (valores sem BDI), vide imagem tabela abaixo:

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAL

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1:	R$ 2.625,27	R-1:	R$ 2.978,08	R-1:	R$ 4.036,07
PP-4:	R$ 2.517,10	PP-4:	R$ 2.845,87	R-8:	R$ 3.250,85
R-8:	R$ 2.386,18	R-8:	R$ 2.582,77	R-16:	R$ 3.449,64
PIS:	R$ 1.807,67	R-16:	R$ 2.500,29		

PROJETOS: PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CAL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL – 8:	R$ 3.073,00	CAL – 8:	R$ 3.250,45
CSL – 8:	R$ 2.643,37	CSL – 8:	R$ 2.875,24
CSL – 16:	R$ 3.528,03	CSL -16:	R$ 3.822,39

PROJETO GALPÃO INDUSTRAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
GI	R$: 1.531,27
RP1Q	R$: 2.634,87

Determinação de Cfdi

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Coeficiente aplicado ao valor Vu, considerando-se que o valor da Área Construída acima, não contempla custos com alguns itens, tais como fundações e BDI.

Benfeitorias	CFdi
BDI 31,75%(BDI) + 7% (FUNDAÇÕES)	
	38,75%

Determinação de O

A obsolescência física da benfeitoria é determinada em função do seu estado geral de conservação e a idade aparente (tempo de duração) da mesma. Utilizou-se para tal a tabela proposta por Ross – Heidecke:

Depreciação "Heidecke"	(100-33,20) = 66,80%
Estado de conservação	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,1
f) Entre reparos simples e importantes	33,2
g) Reparos importantes	52,6
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,2
i) Sem valor	100

Benfeitoria	Conservação	O %
CONSTRUÇÃO AVALIADA	A - Novo – 0,00	0,00

Determinação de Ac

Benfeitoria	Área Construída (m²)
CONSTRUÇÃO AVALIADA	13,06

Cálculo de Vb

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

CONSTRUÇÃO AVALIADA

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac
Vb = 2.643,37 x 1,3875 x (1-0,00) x 13,06 = R$ 47.899,85

AVALIAÇÃO DO LOTE URBANO

Com acima exposto, foi realizado tratamento estatístico o qual apresentou os resultados abaixo apresentados:

Dados Para Projeção de valores:

Área total = 13,06 m²
Valor Médio adotado como valor Unitário = R$ 500,00/m²
Valor Mínimo (10,80%) = 446,00
Valor Máximo (09,30%) = 546,50

Estimativa pela: Moda (Planilha de pesquisa anexa)

LOTE	ÁREA (M²)	Valor unitário (adotado)	TOTAL
7	13,06	R$ 500,00	R$ 6.530,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 47.899,85
LOTE URBANO	R$ 6.530,00
TOTAL	R$ 54.429,85

Após a realização dos cálculos, somando o valor de todas as benfeitorias e lotes, chegamos a um montante total de R$ 54.429,85 (CINQUENTA E QUATRO MIL QUTROCENTOS E VINTE E NOVE REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS)

Segundo a NBR 14653-2:2004 temos em seu item 8.3.1.3 a definição de depreciação física: ***"...O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.*** "

Após a determinação do valor do imóvel, aplicamos os procedimentos específicos da NBR 14653-2:2004 para avaliação de aluguéis pela **REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.**

Neste caso, o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, podendo ser empregado casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Sua utilização exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

Ainda segundo a norma, a taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.

Hoje no brasil adota-se um valor médio de percentual entre 0,5% e 1,0% do valor do Imóvel.

Sendo assim:

*Valor Aluguel = Valor Imóvel * Taxa de Remuneração*

*Valor mínimo Aluguel = 54.429,85 * 0,0050 = 272,15*

*Valor médio Aluguel = 54.429,85 * 0,0075 = 408,23*

*Valor máximo Aluguel = 54.429,85 * 0,0100 = 544,30*

4.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações especificas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram efetuadas medições de campo e, para lastrear o processo avaliatório.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO

ESTIMATIVA DE CUSTO DIRETO: GRAU III

BDI: GRAU III

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

DEPRECIAÇÃO FÍSICA: GRAU I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: III

6.0 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 47.899,85
LOTE URBANO	R$ 7.615,00
TOTAL	***R$ 54.429,85***

VALOR DO ALUGUEL

Adotando o **Método Remuneração de Capital**, temos:

Va = VI * TRC

Va – Valor Aluguel;
VI– Valor do Imóvel;
TRC – Taxa de Remuneração de Capital.

Considerando a localização do bem avaliando, Bairro Central de Macapá;

Considerando as taxas aplicadas no Estado com variação de 0,5% a 1%;

Considerando a diferença de preços de insumos de construção civil adicionado aos custos de mobilização e transporte;

*Valor mínimo Aluguel = 54.429,85 * 0,0050 = 272,15*

*Valor médio Aluguel = 54.429,85 * 0,0075 = 408,23*

*Valor máximo Aluguel = 54.429,85 * 0,0100 = 544,30*

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Diante do paradigma encontrado para a avaliação do imóvel avaliando discriminado, adotando os procedimentos gerais e específicos da NBR 14653-1:2004, NBR 14653-2:2004, avaliamos que o valor de aluguel estimado **mínimo** é de:

R$ 272,15

Vale ressaltar algumas considerações importantes:

- Este valor serve de referência mínima para concessão;
- Aconselha-se uma **MAJORAÇÃO** deste valor levando em consideração o estado de conservação do mesmo e análise de aluguel mercado;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

- Este parecer não levou em consideração quaisquer condições específicas de contratação, externa ao conhecimento desta avaliação.

Macapá, 23 de fevereiro de 2026.

GEAN CARLOS SOBRINHO GOMES
ENGENHEIRO CIVIL PLENO
CREA 032061344-5

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

PARECER DE AVALIAÇÃO

VALOR DE CONCESSÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DO IMÓVEL:

Guichês (5 balcões) da IP4 de Santana (DNIT/AP).

FEVEREIRO/2026

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

SOLICITANTE

SRE-AP.

1.0 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Visando a concessão de uso de área de 18,81m², nas dependências da Instalação Portuária Pública de Pequeno Porte - IP4, localizada no município de Santana/AP para exploração comercial dos serviços de alimentação na modalidade loja comercial/varejista, concluímos que o imóvel possui condições técnicas para a concessão.

Em virtude dessa condição, esta avaliação tem o objetivo de nortear a formalização contratual de concessão do imóvel, desde que condicionada à reforma em caráter de adaptação.

2.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Endereço: Rua Beira Mar, 521 - Comercial, Santana - AP, CEP: 68925-025.

Área do Terreno: 4.492,18m²
Área Construída: 1.494,43m² (1 Pavimentos) – térreo;
Idade Aproximada: 0 anos aproximadamente

- **ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

Densidade de Ocupação	**:**	**Médio**
Padrão Econômico	**:**	**Médio**
Categoria de Uso Predominante	**:**	**Residencial**
Valorização Imobiliária	**:**	**Médio**
Vocação	**:**	**Comercial**
Acessibilidade	**:**	**Existente**
Intensidade de Tráfego	**:**	**Médio**

- **EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**

Rede de Água	**:**	**Existente**
Coleta de Lixo	**:**	**Regular**
Energia Elétrica	**:**	**Existente**
Esgoto Pluvial	**:**	**Existente**
Esgoto Sanitário	**:**	**Existente/Fossa**
Arborização	**:**	**Média**
Iluminação Pública	**:**	**Existente**
Pavimentação	**:**	**Frente da edificação**
Telefone	**:**	**Inexistente**

- **ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO**

Comércio	**:**	**Existente**
Escola	**:**	**Próximo**
Serviços Médicos	**:**	**Próximo**
Recreação e Lazer	**:**	**Próximo**
Correios	**:**	**Próximo**
Agências Bancárias	**:**	**Próximo**

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Transporte	**:**	**Existente**

- **ENTORNO IMEDIATO**

Ocupação da Região	**:**	**Comercial**
Ocupação Residencial	**:**	**Existente**
Ocupação Comercial	**:**	**Existente**
Ocupação Industrial	**:**	**Próximo**
Distância do Centro	**:**	**Próximo**
Principais Vias Comerciais	**:**	**Rua Beira Mar**
Principais Vias de Acesso	**:**	**Rua Beira Mar**
Pontos de Destaque	**:**	**Porto do Grego**

- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O terreno possui uma área total de 4.492,18m² com superfície seca, topografia plana e frente com aproximadamente 20cm acima do nível do logradouro.
Sobre o terreno descrito, encontra-se erguida edificação com um pavimento em alvenaria revestida com reboco em argamassa de cimento, pintura, esquadrias de alumínio com vidro, portas em alumínio e em vidro, forro, piso cerâmico. Cobertura com estrutura em metálica e telhas termoacústica. Muro em alvenaria nos frente e laterais. Abastecimento de água csa e poço artesiano.
O imóvel possui em seus pavimentos diversos compartimentos.

3.0 IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO COM JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DO IMÓVEL: **Método do processo de custo de reprodução com adoção de CUB.**

Assim sendo, foi realizado a vistoria no imóvel, observando a deterioração normal de uso, necessitando na presente data de uma reforma para adaptações simples. Foram elaboradas plantas baixa de acordo com levantamento realizado no ato de vistoria.

Para tal, foi calculado o valor da benfeitoria como nova e sobre ela aplicada “Fatores ou Coeficientes” para adequá-lo aos valores de mercado.
Desta forma, o Valor de Mercado da Benfeitoria pode ser determinado através da seguinte expressão:

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Determinação de Vu

Para a construção avaliada, o custo de reprodução será identificado através da tabela de CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – CUB, publicado pelo SINDUSCON-AP, mês de referência dezembro de 2025, adotando o padrão construtivo do Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá, que é o CSL-8 PADRÃO NORMAL. Dessa forma será adotado como padrão construtivos os valores abaixo discriminados:

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL - CUB

NBR 12.721/2006

MÊS DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO DE 2025.

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de outubro (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e são correspondentes ao mês de dezembro de 2025.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721/2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá = R$ 2.643,37/m² (valores sem BDI), vide imagem tabela abaixo:

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAL

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1:	R$ 2.625,27	R-1:	R$ 2.978,08	R-1:	R$ 4.036,07
PP-4:	R$ 2.517,10	PP-4:	R$ 2.845,87	R-8:	R$ 3.250,85
R-8:	R$ 2.386,18	R-8:	R$ 2.582,77	R-16:	R$ 3.449,64
PIS:	R$ 1.807,67	R-16:	R$ 2.500,29		

PROJETOS: PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CAL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL – 8:	R$ 3.073,00	CAL – 8:	R$ 3.250,45
CSL – 8:	R$ 2.643,37	CSL – 8:	R$ 2.875,24
CSL – 16:	R$ 3.528,03	CSL -16:	R$ 3.822,39

PROJETO GALPÃO INDUSTRAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
GI	R$: 1.531,27
RP1Q	R$: 2.634,87

Determinação de Cfdi

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Coeficiente aplicado ao valor Vu, considerando-se que o valor da Área Construída acima, não contempla custos com alguns itens, tais como fundações e BDI.

Benfeitorias	CFdi
BDI 31,75%(BDI) + 7% (FUNDAÇÕES)	
	38,75%

Determinação de O

A obsolescência física da benfeitoria é determinada em função do seu estado geral de conservação e a idade aparente (tempo de duração) da mesma. Utilizou-se para tal a tabela proposta por Ross – Heidecke:

Depreciação "Heidecke"	(100-33,20) = 66,80%
Estado de conservação	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,1
f) Entre reparos simples e importantes	33,2
g) Reparos importantes	52,6
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,2
i) Sem valor	100

Benfeitoria	Conservação	O %
CONSTRUÇÃO AVALIADA	A - Novo – 0,00	0,00

Determinação de Ac

Benfeitoria	Área Construída (m²)
CONSTRUÇÃO AVALIADA	18,81

Cálculo de Vb

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac, onde:

Vb = Valor da Benfeitoria;

Vu = Valor Unitário de Reprodução;

Cfdi = Coeficiente de Fundação x DI (Despesas Indiretas);

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

O = Obsolescência física.

Ac = Área Construída;

CONSTRUÇÃO AVALIADA

Vb = Vu x Cfdi x O x Ac
Vb = 2.643,37 x 1,3875 x (1-0,00) x 18,81 = R$ 68.988,98

AVALIAÇÃO DO LOTE URBANO

Com acima exposto, foi realizado tratamento estatístico o qual apresentou os resultados abaixo apresentados:

Dados Para Projeção de valores:

Área total = 18,81 m²
Valor Médio adotado como valor Unitário = R$ 500,00/m²
Valor Mínimo (10,80%) = 446,00
Valor Máximo (09,30%) = 546,50

Estimativa pela: Moda (Planilha de pesquisa anexa)

LOTE	ÁREA (M²)	Valor unitário (adotado)	TOTAL
8	18,81	R$ 500,00	R$ 9.405,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 68.988,98
LOTE URBANO	R$ 9.405,00
TOTAL	R$ 78.393,98

Após a realização dos cálculos, somando o valor de todas as benfeitorias e lotes, chegamos a um montante total de R$ 78.393,98 (SETENTA E OITO MIL TREZENTOS E NOVENTA E TRÊS REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS)

Segundo a NBR 14653-2:2004 temos em seu item 8.3.1.3 a definição de depreciação física: ***"...O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.*** "

Após a determinação do valor do imóvel, aplicamos os procedimentos específicos da NBR 14653-2:2004 para avaliação de aluguéis pela **REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.**

Neste caso, o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, podendo ser empregado casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Sua utilização exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

Ainda segundo a norma, a taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.

Hoje no brasil adota-se um valor médio de percentual entre 0,5% e 1,0% do valor do Imóvel.

Sendo assim:

*Valor Aluguel = Valor Imóvel * Taxa de Remuneração*

*Valor mínimo Aluguel = 78.393,98 * 0,0050 = 391,97*

*Valor médio Aluguel = 78.393,98 * 0,0075 = 587,96*

*Valor máximo Aluguel = 78.393,98 * 0,0100 = 783,93*

4.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações especificas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram efetuadas medições de campo e, para lastrear o processo avaliatório.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO

ESTIMATIVA DE CUSTO DIRETO: GRAU III

BDI: GRAU III

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

DEPRECIAÇÃO FÍSICA: GRAU I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: III

6.0 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS E TERRENO

CONSTRUÇÃO	R$ 68.988,98
LOTE URBANO	R$ 9.405,00
TOTAL	***R$ 78.393,98***

VALOR DO ALUGUEL

Adotando o **Método Remuneração de Capital**, temos:

Va = VI * TRC

Va – Valor Aluguel;
VI– Valor do Imóvel;
TRC – Taxa de Remuneração de Capital.

Considerando a localização do bem avaliando, Bairro Central de Macapá;

Considerando as taxas aplicadas no Estado com variação de 0,5% a 1%;

Considerando a diferença de preços de insumos de construção civil adicionado aos custos de mobilização e transporte;

*Valor mínimo Aluguel = 78.393,98 * 0,0050 = 391,97*

*Valor médio Aluguel = 78.393,98 * 0,0075 = 587,96*

*Valor máximo Aluguel = 78.393,98 * 0,0100 = 783,93*

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Diante do paradigma encontrado para a avaliação do imóvel avaliando discriminado, adotando os procedimentos gerais e específicos da NBR 14653-1:2004, NBR 14653-2:2004, avaliamos que o valor de aluguel estimado **mínimo** é de:

R$ 391,97

Vale ressaltar algumas considerações importantes:

- Este valor serve de referência mínima para concessão;
- Aconselha-se uma **MAJORAÇÃO** deste valor levando em consideração o estado de conservação do mesmo e análise de aluguel mercado;

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

- Este parecer não levou em consideração quaisquer condições específicas de contratação, externa ao conhecimento desta avaliação.

Macapá, 23 de fevereiro de 2026.

GEAN CARLOS SOBRINHO GOMES
ENGENHEIRO CIVIL PLENO
CREA 032061344-5

Para confirmar a validade deste documento acesse https://signer.mutua.com.br/#/valida e utilize o código 7431-7422-9124-2385

Verifique este documento

CERTIFICADO DE AUTENTICIDADE

Documento assinado digitalmente em conformidade com a Lei Federal nº 14.063/2020. Sua autenticidade pode ser confirmada por meio do código QR acima ou acessando o endereço https://signer.mutua.com.br/#/valida/7431-7422-9124-2385.

Código de verificação
0XHue

Código de identificação
7431-7422-9124-2385

Informações do documento:

Título: ***Importação de documento em seg, 23 de fev de 2026 às 13:50***
Data de criação: *23/02/2026 13:51:29* Criado por: *GEAN CARLOS SOBRINHO GOMES*

Signatário(s):

Nome: *GEAN CARLOS SOBRINHO GOMES*; CPF: *035.283.092-10*; Data de nascimento: *30/08/1996*; Data de assinatura: *23/02/2026 13:53:25*; E-mail confirmado: *eng.civil.geancarlos@gmail.com*; Telefone: *(96) 98105-5329*; Endereço de internet: *186.216.179.168*; Localização geográfica: *0.040101675090670405,-51.05472191557984*