



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

AVALIAÇÃO DE IMOVÉIS

ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

PROC. ADMINISTRATIVO: 1.133/2024



Imóvel Rural

Área total terreno: 450 m²

Área total construída: 136,80 m²

Piaçacá Água Branca, Lote 01 (Comunidade Santa Rita) – Município de Santana/AP

Carla Patrícia T. Penante
Engenheira Civil
R14 - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

AVALIAÇÃO DE IMOVÉIS

ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

PROC. ADMINISTRATIVO: 1.133/2024

OBJETO: AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL RURAL – LATITUDE 0°25'40"N, LONGITUDE 51°32'11"W

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEME, INSCRITA NO CNPJ de nº. 23.066.640/0001-08.

AVALIADOR (A): ENGENHEIRO CIVIL CARLA PATRÍCIA T. PENANTE

FINALIDADE: FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL BÁSICA PIAÇACÁ

PROPRIETÁRIO (Pessoa Física): LUCINEIA OLIVEIRA DE CARVALHO, INSCRITO CPF nº 955.726.352-00

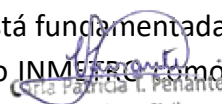
RESULTADO DA AVALIAÇÃO (VALOR DO ALUGUEL/MÊS): R\$ 3.326,22

INTRODUÇÃO: A Avaliação Mercadológica tem o objetivo de determinar o valor do imóvel, que possui uma área construída de aproximadamente 136,80 m², destinada ao funcionamento da E.M.E.B. Piaçaca. Esta avaliação abrange todos os Departamentos e Programas Educacionais da instituição.

O processo de avaliação não se limita apenas à determinação do valor monetário do espaço, mas também considera o potencial de uso para otimizar os processos educacionais, garantir a eficiência e a qualidade dos serviços oferecidos pela escola. Aspectos como localização e estrutura física do imóvel serão levados em conta. Este instrumento proporciona uma direção clara sobre o propósito da avaliação e o contexto específico em que os valores dos espaços serão utilizados.

PRESSUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES: Em que pese a Secretaria Municipal de Educação de Santana ter elaborado o Plano Anual de Contratações próprio com previsão da contratação do presente objeto de estudo, sendo que o referido Plano ainda não está publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas. Deste sentido que esta Avaliação é uma das etapas do planejamento de uma contratação de interesse público, visando assegurar a viabilidade técnica e econômica para a Administração Pública, conforme previsto na Lei nº 14133/2021, onde se baseia no Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários. Está fundamentada no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Por outro lado, se somente um imóvel apresentar características singulares e exclusivas que atendam as necessidades da SEME e torne necessária a sua escolha, estará, então, justificada a


Carla Patrícia T. Penante
Engenheira Civil
R14 - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

AValiação PREVIA DO BEM IMÓVEL: Registra-se que a EMEB Piaçacá localizada comunidade água branca do Piassacá, margem esquerda do Rio Piaçacá, com estrutura mista em madeira de lei e alvenaria está com sua estrutura física comprometida, apresentando problemas estruturais, dificultando as atividades educacionais e colocando em risco o bem estar dos alunos e profissionais. Assim, havendo a necessidade de reforma em todos os quesitos estruturais.

Portanto, fez-se necessário buscar soluções para atender às necessidades da demanda educacional da comunidade do piaçacá, garantindo à comunidade escolar uma infraestrutura adaptada que permita a continuidade de suas atividades educacionais e complementares, bem como um ambiente propício para o aprendizado e o desenvolvimento integral dos alunos.

Diante do exposto, foi realizada inspeção visual e avaliação prévia do bem, constatando que o mesmo se encontra dentro dos padrões exigíveis no critério de estado de conservação, e está apto para atender as necessidades da Escola.

O Imóvel avaliado está devidamente regularizado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, Matão do Piaçacá na Comunidade Santa Rita, Área Rural, Lote 01 no Município de Santana, conforme Contrato de Parceria. Localizado nas proximidades do Imóvel atual, o que minimiza possíveis transtornos no que diz respeito à locomoção de transporte fluvial.

Ressalto que o imóvel possui salas podendo ser salas de aula, ambiente que poderão ser adaptadas para salas administrativas, possui banheiros masculino e feminino, cozinha, circulações internas. Portanto os custos para adaptações do local são menores comparados à locação de outro imóvel rural. Haja vista que o imóvel avaliado é provisório.

PESQUISA DE CAMPO: Durante todo o processo foi realizado diligências com o intuito de certificar a existência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam ser utilizados para atender a demanda desta Escola. Entretanto não se obteve êxito. Certificou-se que não há bens públicos e nem particulares que possam ser selecionados, o que conduz a um processo de licitação por inexigibilidade, conforme inciso V, artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

VANTAGENS RELACIONADAS À ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA: O imóvel já existe uma estrutura física escolar, possuindo características de instalações peculiares a de uma escola. Contudo, sua escolha é tecnicamente viável e economicamente vantajoso para a Administração Pública. Além do que, a Escola poderá dar continuidade das atividades educacionais e dos serviços que contribuem para o desenvolvimento integral dos alunos e o fortalecimento da comunidade escolar.

RECOMENDAÇÕES: Não há necessidade imediata da realização de benfeitorias no imóvel avaliado, de modo que este atende atualmente as necessidades da demanda. No entanto, recomendam-se algumas sugestões para maior segurança aos usuários, tais como:


Carla Patrícia T. Penante
Engenheira Civil
RIV - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

- ✓ Recomendação 01: Para garantir a segurança das instalações elétricas em edificações educacionais, é necessário seguir as normas técnicas vigentes, como a NBR 5410, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Essa norma estabelece requisitos mínimos para a segurança de instalações elétricas em edificações de uso público.
- ✓ Recomendação 02: Faz-se necessário garantir o uso de **banheiros** e outros espaços divididos por gênero de acordo com a identidade de gênero de cada estudante; quando possível, devem ser instalados **banheiros** de uso individual, independente do gênero, para além dos já existentes.

VISTORIA: A vistoria ao imóvel comercial foi realizada em 16 de Outubro de 2024, ao 11h00min. Durante a vistoria, foram examinadas as dimensões do terreno e da edificação, avaliando as condições gerais do imóvel, suas características e autenticando a veracidade das medidas e do local. Foi observado que o imóvel tem aproximadamente menos de 1 (ano) anos de construção. Essas informações são essenciais para a avaliação precisa do imóvel e ajudam a contextualizar sua condição atual e idade.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1. **TERRENO:** Os terrenos estão implantados com as seguintes características:

Área Total Terreno: 450,00 m²

Formato: Plano

Testada para a Avenida: Água Branca do Piaçacá – Comunidade Santa Rita


Carla Patrícia T. Penante
Engenheira Civil
RIV - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

2. **CONSTRUÇÃO:** A edificação está implantada com as seguintes características:

Área Construída: 136,80 m²

Formato: Plano

MÉTODO DE CALCULO DO VALOR VENAL DO TERRENO:

A fórmula para o cálculo do Valor Venal do Terreno é expressa da seguinte forma:

- $VVt = At \times Vo \times F1 \times F2 \times F3 \times F4 \times F5 \times F6 \times F7$, Onde:

- VVt = Valor Venal do Terreno;

- At = Área do Terreno;

- Vo = Valor do m² do Terreno por Logradouro;

- F1 = Fator de Depreciação do Logradouro;

- F2 = Fator de Testada;

- F3 = Fator de Limitação;

- F4 = Fator de Pedologia;

- F5 = Fator de Topografia;

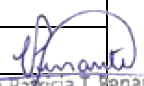
- F6 = Fator de Dimensão;

- F7 = Fator de Situação;

Modelos estatísticos aplicados às séries de valores encontrados fornecerão um coeficiente de correlação entre valores e facilidades chamado de Fator de Depreciação do Logradouro ou Fator de Facilidade Urbana. As tabelas a seguir, explicitam esses Fatores:

❖ **FACILIDADES RURAIS – PESOS RELATIVOS DAS FACILIDADES**

FACILIDADES RURAIS	PESO RELATIVO
Rede de Energia Elétrica	8
Rede de Iluminação Pública	6
Rede de Água	8
Rede de Esgoto Sanitário	8
Galeria de Águas Pluviais	6
Pavimentação	7
Coleta de Lixo	8
Limpeza publica	5
Rede de Telefonia	4
Malha de Transporte Coletivo Urbano	6
Serviços Públicos de Educação	6
Serviços Públicos de Saúde	6
Serviços Particulares de Educação	6
Serviços Particulares de Saúde	6
Shopping Center	4
Malha de Lazer Particular	4


Carla Patrícia T. Penante
Engenheira Civil
RTE - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

Malha de Lazer Público	4
Segurança Pública ou Particular	6
TOTAL DA PONTUAÇÃO	108

O somatório dos pesos ou pontos das facilidades urbanas existentes em determinado Logradouro será distribuído por Classes ou faixas de frequência com coeficientes específicos para cada faixa, conforme a Tabela a seguir:

❖ **F1 – FATOR DE DEPRECIAÇÃO DO LOGRADOURO**

CLASSES DE PONTUAÇÃO	FATOR DE DEPRECIAÇÃO
Maior que 56 pontos	1,00
De 49 até 43 pontos	0,95
De 42 até 36 pontos	0,80
De 35 até 29 pontos	0,70
De 28 até 22 pontos	0,65
De 21 até 16 pontos	0,60
De 15 até 9 pontos	0,55
Abaixo de 9 pontos	0,50

❖ **F2 – FATOR DE TESTADA**

Este fator imputa maior ou menor valor a um determinado Terreno em função do posicionamento de sua testada principal em relação ao seu Logradouro de origem.

F2 – FATOR DE TESTADA	PESOS DO FATOR
Uma Frente	1,00
Duas Frentes	1,05
Duas Frentes em Esquina	1,10
Mais de Duas frentes	1,15
Encravado	0,50

❖ **F3 – FATOR DE LIMITAÇÃO**

Este valor não agrega maior ou menor valor a um determinado terreno. Na verdade, ele não explica nenhuma formação de valor, mas sim, é um fator coercitivo de ordenamento urbano sendo usado para condicionar os proprietários de terrenos abandonados a cuidar melhor de suas posses e assumir suas responsabilidades sociais.

F3 – FATOR DE LIMITAÇÃO	PESOS DO FATOR
Murado com Calçada	0,85
Murado	1,00
Cerca Viva	1,00
Sem Muro	1,15
Sem Muro e sem Calçada	1,25


Carla Patricia T. Penante
Engenheira Civil
R14 - CREA/PA 150919/61-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

❖ **F4 – FATOR DE PEDOLOGIA**

Este fator agrega maior ou menor valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo do mesmo, conforme exposto a seguir.

F4 – FATOR DE PEDOLOGIA	PESOS DO FATOR
Terreno Normal	1,00
Terreno Arenoso	0,90
Terreno Rochoso	0,80
Terreno Inundável	0,50
Terreno Alagado	0,30

❖ **F5 – FATOR DE TOPOGRAFIA**

Simular ao fator pedologia o Fator de Topografia aprecia ou deprecia o terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade.

A seguir os casos de maior ocorrência:

F5 – FATOR DE TOPOGRAFIA	PESOS DO FATOR
Terreno Plano	1,00
Terreno em Active	0,80
Terreno em Declive	0,70
Terreno Irregular	0,50
Terreno de Encosta	0,30

❖ **F6 – FATOR GLEBA**

O Fator Gleba ou Fator de Dimensionamento busca equivalência entre terrenos e glebas urbanas a partir da constatação que o valor da gleba tende a ser, proporcionalmente, menor que o do lote padrão. A seguir são explicitados os pesos mais usuais.

F6 – FATOR GLEBA	PESOS DO FATOR
Até 500 m ²	1,00
De 501 m ² Até 1.000 m ²	0,95
De 1001 m ² Até 5.000 m ²	0,90
De 5.001 m ² Até 10.000 m ²	0,60
De 10.001 m ² Até 25.000 m ²	0,50
De 25.001 m ² Até 50.000 m ²	0,45
De 50.000 m ² Até 100.000 m ²	0,40
Acima de 100.000 m ²	0,35


Carla Patrícia T. Penante
Engenheira Civil
R14 - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

❖ F7 – FATOR DE OCUPAÇÃO

Repete-se aqui o ocorrido com o Fator de Limitação (F3). O Fator de Ocupação é aplicado para tentar direcionar a expansão urbana do Município para Padrões sociais aceitáveis e evitando a especulação imobiliária e distorção semelhantes.

F7 – FATOR DE OCUPAÇÃO	PESOS DO FATOR
Terreno Construído	1,00
Terreno com Construção Paralisada	1,10
Terreno com Construção em Ruína	1,20
Terreno com Construção Irregular	1,25
Terreno Vago	1,25

Em cima das tabelas mostradas, calculamos o Valor Venal do Terreno utilizando a seguinte Fórmula:

VALOR VENAL DO TERRENO:

$$VVt = At \times Vo \times F1 \times F2 \times F3 \times F4 \times F5 \times F6 \times F7$$

$$VVt = 450 \times 600 \times 0,70 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$VVt = R\$217.350,00 \text{ (Duzentos e Dezessete Mil, Trezentos e Cinquenta Reais).}$$

Portanto, o valor venal do terreno (Vvt) é de R\$217.350,00 (Duzentos e Dezessete Mil, Trezentos e Cinquenta Reais).

MÉTODO DE CALCULO DO VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO:

A fórmula de cálculo do Valor Venal da Construção é explicitada a seguir:

$$VVc = Ac \times Pm \times F1 \times F2 \times F3 \times F4 \times F5 \times F6 \times F7 \times F8, \text{ onde:}$$

VVc = Valor Venal da construção;

Ac = Área da construção expressa em m²;

Pm = Preço médio do m² da construção tipo por logradouro;

F1 = Fator de Situação da Construção;

F2 = Fator de Situação do Ponto Comercial;

F3 = Fator de Estrutura da Construção;

F4 = Fator de Padrão da Construção;

F5 = Fator de Conservação da Construção;

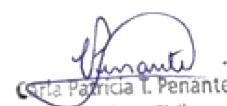
F6 = Fator de Revestimento Externo da Construção;

F7 = Fator de Depreciação da Construção;

F8 = Fator de Equivalência por tipo de Construção;

❖ F1 – FATOR DE SITUAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Este fator procura explicar a formação de parte do valor venal da construção a partir do posicionamento dela em relação a testada principal da propriedade, conforme discriminação abaixo:


Carla Patrícia T. Penante
Engenheira Civil
R14 - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

F1 – FATOR DE SITUAÇÃO	PESOS DO FATOR
Construção de Frente	1,00
Construção de Fundos	0,80

❖ **F2 – FATOR DE SITUAÇÃO DO PONTO COMERCIAL**

O segmento compreendido por todas as propriedades com utilização comercial irá submeter-se a este fator ao invés do fator “F1”, que servirá para definir todas as demais características construtivas dos imóveis existentes no Município. As variações que o fator de situação do ponto comercial pode assumir são explicitadas a seguir:

F2 – FATOR DE SITUAÇÃO	PESOS DO FATOR
Frente de Rua	1,00
Galeria	0,90
Sobreloja	0,80
Subsolo	0,70
Pavimento	0,60
Duas Frentes	1,05
Duas Frentes em Esquina	1,10
Mais de Duas Frentes	1,15

❖ **F3 – FATOR DE ESTRUTURA DA CONSTRUÇÃO**

Faz parte do conjunto de fatores que explicam a variação do valor venal da construção a partir da qualidade dos materiais e dos serviços agregados ao imóvel conforme discriminação a seguir:

F3 – FATOR DE ESTRUTURA	PESOS DO FATOR
Estrutura em Concreto	1,00
Estrutura em Madeira	0,95
Estrutura Metálica	0,95
Estrutura em Alvenaria	0,90
Estrutura Mista	1,05

❖ **F4 – FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO**

Faz parte do conjunto de fatores que explicam parte da variação do valor venal da construção através da qualidade dos materiais e dos serviços empregados no imóvel, definindo desse modo um padrão construtivo para a propriedade. A seguir são expostos tais valores:

F4 – FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO	PESOS DO FATOR
Padrão Alto	1,10
Padrão Médio	1,00
Padrão Baixo	0,90
Padrão Popular	0,70


Carla Patricia T. Penante
Engenheira Civil
R11 - CREA/PA 150919351-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

Padrão Rudimentar	0,40
-------------------	------

❖ **F5 – FATOR DE CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**

Faz parte do conjunto de fatores que explicam parte da variação do valor venal da construção a partir da qualidade dos materiais e dos serviços de conservação e manutenção empregados no imóvel, conforme discriminação a seguir:

F5 – FATOR DE CONSERVAÇÃO	PESOS DO FATOR
Conservação Ótima	1,05
Conservação Boa	1,00
Conservação Ruim	0,60
Sem Conservação	0,40

❖ **F6– FATOR DE REVESTIMENTO EXTERNO**

Faz parte do conjunto de fatores que explicam a variação do valor venal da construção a partir da qualidade dos materiais e dos serviços agregados ao imóvel conforme discriminação a seguir:

F6 – FATOR DE REVESTIMENTO	PESOS DO FATOR
Revestimento em Pintura	1,00
Revestimento Especial	1,05
Revestimento em Emboço	0,95
Revestimento em Chapisco	0,90
Sem Revestimento	0,80

❖ **F7– FATOR DE DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**

Como definido anteriormente o Fator de Depreciação exprime a medida de obsolescência da construção. A tabela exposta a seguir faz parte do método “Vegni-Neri” de depreciação de imóveis.

DEPRECIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EM FUNÇÃO DA IDADE E DO USO.

IDADE (EM ANOS)

IDADE (EM ANOS)	FATOR DE DEPRECIAÇÃO	IDADE (EM ANOS)	FATOR DE DEPRECIAÇÃO
1	1,00	26	0,5658
2	0,9666	28	0,5334
4	0,9332	30	0,4990
6	0,8998	32	0,4656
8	0,8664	34	0,4322
10	0,8330	36	0,3988
12	0,7996	38	0,3654
14	0,7642	40	0,3320


Carla Patrícia T. Penante
Engenheira Civil
R14 - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

16	0,7328	42	0,2986
18	0,6994	44	0,2652
20	0,6660	46	0,2318
22	0,6326	48	0,1948
24	0,5992	50	0,1650
		ACIMA DE 50	0,1650

❖ **F8– FATOR DE PONDERAÇÃO POR TIPO DE CONSTRUÇÃO**

Quando uma dada propriedade é composta por duas ou mais características distintas de construção a uniformização destas áreas mistas obedece a um padrão de equivalência estabelecido a partir de pesos atribuídos isoladamente a cada uma das áreas construídas. A seguir são discriminados estes valores:

F8– FATOR DE PONDERAÇÃO	PESOS DO FATOR
Residência	1,00
Terraço Coberto	0,25
Industria	1,15
Galpão	0,45
Telheiro	0,25
Loja	1,10
Sala Comercial ou de Serviços	1,05
Sala de Aula de Estabelecimento de Ensino	1,05
Sala de Aula de Universidade	1,10
Estabelecimento de Saúde	1,10
Quartos de Motel ou Hotel	1,15
Garagens em concreto e Alvenaria	1,00

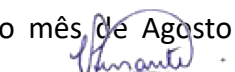
O custo Unitário de Construção (CUB) é um indicador de custos no setor da construção calculado e divulgado pelos Sinduscon.

O CUB é a sigla de custo unitário básico da construção, que reflete a variação mensal dos custos de materiais e mão-de-obra, através de metodologia própria estabelecida em norma brasileira editada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A lei 4.591/64, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias.

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – CUB (DESONERADO)

NBR 12.721/2006 (MÊS DE REFERÊNCIA: AGOSTO DE 2024)

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Agosto (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 Agosto de


Carla Patricia L. Penante
Engenheira Civil
R14 - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

2024. “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 orçamento 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: fundação, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático, elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: figões, 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), ajardimento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A – quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construtor; remuneração do incorporador.” Valores em R\$/m².

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAL

PADRÃO BAIXO	PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
R-1: <u>R\$ 2.227,65</u>	R-1: <u>R\$ 2.547,59</u>	R-1: <u>R\$ 3.354,15</u>
PP-4: <u>R\$ 2.166,29</u>	PP-4: <u>R\$ 2.474,50</u>	R-8: <u>R\$ 2.754,44</u>
R-8: <u>R\$ 2.052,46</u>	R-8: <u>R\$ 2.231,76</u>	R-16: <u>R\$ 3.020,14</u>
PIS: <u>R\$ 1.520,96</u>	R-16: <u>R\$ 2.182,62</u>	

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

PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
CAL – 8: <u>R\$ 2.688,58</u>	CAL – 8: <u>R\$ 2.857,18</u>
CSL – 8: <u>R\$ 2.283,38</u>	CSL – 8: <u>R\$ 2.489,07</u>
CSL – 16: <u>R\$ 3.068,28</u>	CSL -16: <u>R\$ 3.330,41</u>

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

PROJETO
GI <u>R\$: 1.274,49</u>
RP1Q <u>R\$: 2.232,60</u>

Fonte: SINDUSCON Sindicato da Construção Civil, de acordo com a NBR 12.721:2006

Portanto, adota-se o valor para preço médio do m² (PM). Calcula-se:


Carla Patrícia T. Penante
Engenheira Civil
RIV - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

CONSTRUÇÃO (PAVIMENTO SUPERIOR):

$VVc = Ac \times Pm \times F1 \times F2 \times F3 \times F4 \times F5 \times F6 \times F7 \times F8$, onde:

$VVc = 136,80 \times R\$1.274,49 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,9666 \times 1,00$

$VVc = R\$115.272,42$ (Cento e Quinze Mil, Duzentos e Setenta e Dois Reais e Quarenta e Dois Reais).

Portanto o valor venal da construção (Vvc) é de R\$115.272,42 (Cento e Quinze Mil, Duzentos e Setenta e Dois Reais e Quarenta e Dois Reais).

Então:

$Vv = Vvc + Vt$

$Vv = R\$ 115.272,42 + R\$ 217.350,00$

$Vv = R\$ 332.622,42$ (Trezentos e Trinta e Dois Mil, Seiscentos e Vinte e Dois Reais e Quarenta e Dois Centavos).

Portanto, o Valor Venal (Vv) total é de R\$ 332.622,42 (Trezentos e Trinta e Dois Mil, Seiscentos e Vinte e Dois Reais e Quarenta e Dois Centavos).

MÉTODO DE CALCULO DO VALOR VENAL DE ALUGUEL:

A regra base e mais utilizada para calcular o aluguel é aplicar um valor entre 0,5% e 1%, ao mês, sobre o valor de mercado do imóvel. Portanto:

$VvA = Vv \times 1\%$

$VvA = 332.622,42 \times 1\%$

$VvA = R\$ 3.326,22$ (Três Mil, Trezentos e Vinte e Seis Reais e Vinte e Dois Centavos).

Portanto, o Valor Venal do Aluguel (VvA) é de R\$ 3.326,22 (Três Mil, Trezentos e Vinte e Seis Reais e Vinte e Dois Centavos).


Carla Patrícia T. Penante
Engenheira Civil
RIV - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 01



Imagem 02



Imagem 03



Imagem 04



Imagem 05

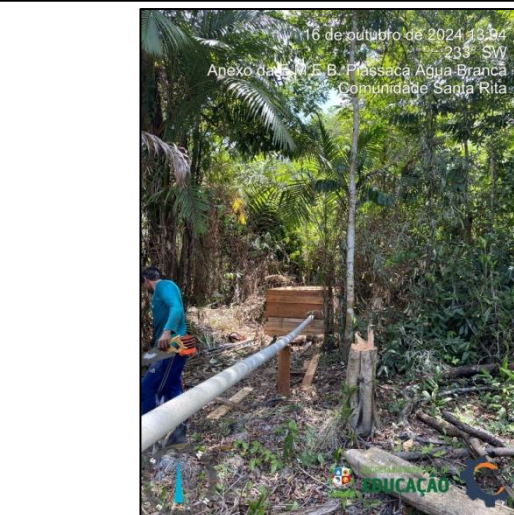


Imagem 06

Carla Patrícia T. Penante
Engenheira Civil
RIV - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

RELATÓRIO FOTOGRAFICO



Imagem 07



Imagem 08

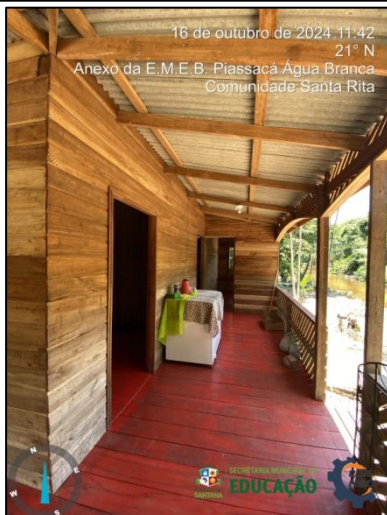


Imagem 09



Imagem 10

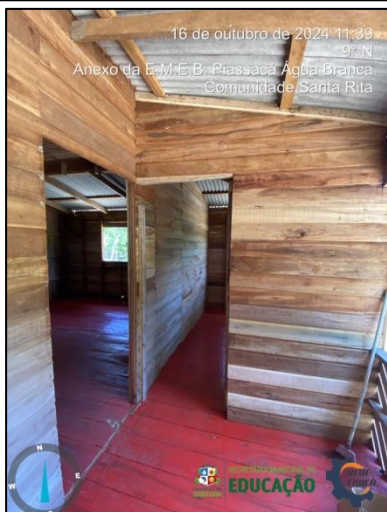


Imagem 11



Imagem 12

Carla Patrícia T. Penante
Engenheira Civil
R14 - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 13



Imagem 14



Imagem 15



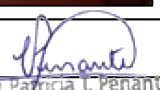
Imagem 16



Imagem 17



Imagem 18


Carla Patricia T. Penante
Engenheira Civil
RT - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 19



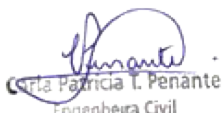
Imagem 20



Imagem 21



Imagem 22


Patrícia T. Penante
Engenheira Civil
R14 - CREA/PA 150919361-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
Secretaria de Municipal de Educação
Coord. Munic. de Planej. e Projetos Educacionais
Departamento da Rede Física

CONCLUSÃO:

Concluindo essa Avaliação de Imóvel, ressalto as principais questões abordadas:

- O Valor Total do Terreno Avaliado é em R\$217.350,00 (Duzentos e Dezessete Mil, Trezentos e Cinquenta Reais).
- O Valor total da Construção Avaliada é em R\$115.272,42 (Cento e Quinze Mil, Duzentos e Setenta e Dois Reais e Quarenta e Dois Reais).
- O Valor Venal do Aluguel é de R\$ R\$ 3.326,22 (Três Mil, Trezentos e Vinte e Seis Reais e Vinte e Dois Centavos).

ENCERRAMENTO:

Com base nas informações fornecidas, posso concluir que os trabalhos de avaliação foram encerrados e a Avaliação de Imóvel foi devidamente elaborada, contendo 18 páginas numeradas sequencialmente e rubricadas. Isso garante a integridade e a autenticidade do documento, facilitando sua organização e referência futura.

Santana/AP, 23 de outubro de 2024.



Carla Patrícia I. Penante
Engenheira Civil
RT - CREA/PA 150919361-3

Carla Patrícia Penante
Eng^a. Civil – CREA/PA 150919361-8