



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO Nº 040/2023 –PROCESSO Nº 023705 “SOLICITAÇÃO APAEC”

“NO CAMINHO CERTO”



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

ASSOCIAÇÃO DE PAIS E AMIGOS DOS EXCEPCIONAIS DE COLATINA.

2. FINALIDADE

ATENDER A SOLICITAÇÃO DA APAEC – ASSOCIAÇÃO DE PAIS E AMIGOS DOS EXCEPCIONAIS DE COLATINA, PARA CÁLCULO DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA CHAMPAGNAT, ESQUINA COM RUA BEIJAMIM COSTA, ATUAL ADEMC, PERTENCENTE A MUNICIPLAIDADE, BAIRRO SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS, PARA FINS DE DOAÇÃO, COM INTENÇÃO DE AMPLIAR A ATUAL SEDE DESTA ENTIDADE E AUMENTAR A CAPACIDADE DE ATENDIMENTOS DESTA INSTITUIÇÃO.

3. OBJETIVO

AVALIAÇÃO PARA DE IMÓVEL PARA FINS DE ESCOLA, EDIFICADO SOBRE TERRENO URBANO COM ÁREA DE 1.805,53 M2, CONFORME CONSTA EM LEVANTAMENTO PROCEDIDO E ANEXO A ESTE LAUDO, OBSERVANDO-SE QUE NÃO FOI APRESENTADO ESCRITURA DA ÁREA, E, O BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO DA UNIDADE ESTA COM ÁREA DIVERGENTE, DO PROJETO LEVANTADO/APRESENTADO E POR NOS REVISADO, E CONTIDO NO ANEXO 03, COM ÁREA GLOBAL ACIMA DESCRITO PARA O TERRENO.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



4. **OBJETO**

VERIFICAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL ACIMA CITADO, SITUADO NO ENDEREÇO ACIMA CITADO, BAIRRO SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS, NESTA CIDADE DE COLATINA -ES, ATUALMENTE SENDO USADO PELA SECRETARIA DE ESPORTES, GINÁZIO DE ESPORTES “ZITO DALLA”.

5. **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**

EDIFICAÇÃO =>TRATA-SE DE UMA EDIFICAÇÃO PARA FINS ESPORTIVOS, ONDE TEMOS 01 GALPÃO – GINÁZIO COBERTO, COM ÁREA EDIFICADA DE 1.381,42 M2, SENDO QUE O PROJETO DO AVALINDO, POR NÓS LEVANTADO , FOI REVISADO, SE ENCONTRA NO ANEXO 3 DESTE TRABALHO, IMPLANTADA SOBRE TERRENO, DE FORMA IRREGULAR, PLANO, DE ESQUINA, ACIMA DO GREIDE.

6. **PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

VISTORIA PROCEDIDA NO DIA 14 DE DEZEMBRO DE 2023. NA PRESENÇA DE NOSSA EQUIPE TÉCNICA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA – SECRETARIA DE OBRAS - COMISSÃO DE AVALIAÇÃO. A REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO, POSSUI TODA INFRAESTRUTURA, ESTANDO PROXIMO AO CENTRO COMERCIAL DO BAIRRO E DA CIDADE, POREM EM REGIÃO RESIDENCIAL, COM TENDENCIA COMERCIAL, ALTAMENTE ADENSADA.

“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O MERCADO DE IMÓVEIS, NO MUNICÍPIO DE COLATINA-ES, COMO EM TODO PAÍS, ENCONTRA-SE EM COM UMA DISCRETA PARALIZAÇÃO, EM SEU TODO, OU SEJA, O MERCADO ENCONTRA-SE COM SINAIS DE PARALIZAÇÃO E INCERTEZAS POLÍTICAS E ECOMOMICAS, MESMO COM A QUEDA DA SELIC.

O AVALIANDO ESTÁ INSERIDO DENTRO DO CENTRO DO BAIRRO SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS, EM REGIÃO DE ALTA DENSIDADE POPULACIONAL, BEM COMO REFERENTE A EDIFICAÇÕES, POSSUINDO TODA INFRAESTRUTURA URBANA.

NESTE CASO, CLASSIFICAMOS OS AVALIANDO COMO DE LIQUIDEZ BAIXA, DEVIDO, A DIFICULDADE DE ESTACIONAMENTO NO LOCAL, FALTA DE ESTACIONAMENTO INTERNO DA EDIFICAÇÃO, ESPECIFICIDADE/FINALIDADE DA OBRA, SENDO DIRECIONADA ESPECIFICAMENTE PARA UM DETERMINADO FIM, OU SEJA, ESPORTES.

8. METODOLOGIA

O PRESENTE TRABALHO ESTÁ EMBASADO NOS PRECEITOS DAS: NBR 14653-1(AVALIAÇÃO DE BENS-PARTE 1-PROCEDIMENTOS GERAIS) E NBR 14653-2 (AVALIAÇÃO DE BENS-PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS).NO QUAL USAREMOS O **MÉTODO EVOLUTIVO**, PARA CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.

TRANSCREVENDO PARTE DO ITEM “8.2.4” DA NBR 14653-2, TEMOS:

A COMPOSIÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO PODE SER OBTIDA ATRAVÉS DA CONJUGAÇÃO DE MÉTODOS, A PARTIR DO VALOR DO TERRENO, CONSIDERADOS O CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS DEVIDAMENTE DEPRECIADO E O FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO, OU SEJA:



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



$$\text{VI} = (\text{VT} + \text{VB}) \times \text{FC}$$

ONDE: VI É O VALOR DO IMÓVEL; VT É O VALOR DO TERRENO; VB É O VALOR DA BENFEITORIA E FC É O FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO.

A APLICAÇÃO DESSE MÉTODO EXIGE QUE:

A) O VALOR DO TERRENO SEJA DETERMINADO PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO OU, NA IMPOSSIBILIDADE DESTES, PELO MÉTODO INVOLUTIVO;

B) AS BENFEITORIAS SEJAM APROPRIADAS PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO OU PELO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO;

C) O FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO PODERÁ SER LEVADO EM CONTA, ADMITINDO-SE QUE PODE SER MAIOR OU MENOR DO QUE A UNIDADE NESTE CASO DEVIDO A SUA FINALIDADE, ADOTAREMOS O FATOR 0,90, EM FUNÇÃO DA CONJUNTURA DO MERCADO NA ÉPOCA DA AVALIAÇÃO E PRINCIPALMENTE A SUA ATIPICIDADE.

NO ITEM “8.2.4.3” TEMOS:

QUANDO PUDER SER EMPREGADO, O MÉTODO EVOLUTIVO PODE SER CONSIDERADO COMO MÉTODO ELETIVO PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS CUJAS CARACTERÍSTICAS SUI GENERIS IMPLIQUEM A INEXISTÊNCIA DE DADOS DE MERCADO EM NÚMERO SUFICIENTE PARA A APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.

“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



DEFININDO-OS, TEREMOS:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (SUBITEM 7.2.1 NBR 14653-1:2019):

IDENTIFICA O VALOR DE MERCADO DO BEM POR MEIO DE TRATAMENTO TÉCNICO DOS ATRIBUTOS DOS ELEMENTOS COMPARÁVEIS, CONSTITUINTES DA AMOSTRA;

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

UTILIZADO PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIAS. PODE SER APROPRIADO PELO CUSTO UNITÁRIO DO SINAPI, COLETADOS PELA ENGENHARIA DA SEMOB, DE CONSTRUÇÃO, POR ORÇAMENTO PRÉVIAMENTE ELABORADO.

8.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO URBANO:

8.1.1 - METODOLOGIA ADOTADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, COM USO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (SISREG WINDOWS 5.51)

8.1.2 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO PARA O TERRENO:

EM CONFORMIDADE COM O ITEM 8 DAS PARTES 1 NBR 14653-2019 E PARTE 2 DA NBR 14653, E OS SUBITENS 9.2.1 E 9.2.2, SE TEM:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO PARA O TERRENO

“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: **GRAU II**

QUANTO AO GRAU DE PRECISÃO: **GRAU II** (AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA (30%-50%))

VIDE TABELA NA PÁGINA SEGUINTE

“NO CAMINHO CERTO”



SPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES-ITEM 9 NBR 14653-2 TERRENO URBANO- ES					
TABELA 1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MODELO REGRESSÃO LINEAR					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS AS VARIÁVEIS ANALISADAS	COMPLETA QUANTO ÀS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO	ADOÇÃO DE SITUAÇÃO PARADIGMA	2
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADO EFETIVAMENTE UTILIZADOS	6(K+1), ONDE K É O NÚMERO DE VARIÁVEIS INDEPENDENTES	4(K+1), ONDE K É O NÚMERO DE VARIÁVEIS INDEPENDENTES	3(K+1), ONDE K É O NÚMERO DE VARIÁVEIS INDEPENDENTES	3
3	IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS A TODOS OS DADOS E VARIÁVEIS ANALISADOS NA MODELAGEM, COM FOTO	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS A TODOS OS DADOS E VARIÁVEIS ANALISADOS NA MODELAGEM	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS DADOS E VARIÁVEIS EFETIVAMENTE UTILIZADOS NO MODELO	2
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	ADMITIDA PARA APENAS UMA VARIÁVEL, DESDE QUE: A) AS MEDIDAS DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO NÃO SEJAM SUPERIORES A 100% DO LIMITE AMOSTRAL SUPERIOR, NEM INFERIORES À METADE DO LIMITE AMOSTRAL INFERIOR; B) O VALOR ESTIMADO NÃO ULTRAPASSE 10% DO VALOR CALCULADO NO LIMITE DA FRONTEIRA AMOSTRAL, PARA A REFERIDA VARIÁVEL	ADMITIDA, DESDE QUE: A) AS MEDIDAS DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO NÃO SEJAM SUPERIORES A 100% DO LIMITE AMOSTRAL SUPERIOR, NEM INFERIORES À METADE DO LIMITE AMOSTRAL INFERIOR; B) O VALOR ESTIMADO NÃO ULTRAPASSE 10% DO VALOR CALCULADO NO LIMITE DA FRONTEIRA AMOSTRAL, PARA AS REFERIDAS VARIÁVEIS SIMULTANEAMENTE	3
5	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA MÁXIMO PARA A REJEIÇÃO DA HIPÓTESE NULA DE CADA REGRESSOR (TESTE BICAUDAL)	10%	20%	30%	2
6	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA MÁXIMO ADMITIDO PARA A REJEIÇÃO DA HIPÓTESE NULA DO MODELO ATRAVÉS DO TESTE F DE SNEDECOR	1%	5%	10%	3
				TOTAL	15



TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MODELO REGRESSÃO LINEAR			
GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	2, 4, 5, E 6, NO GRAU III COM OS DEMAIS NO MÍNIMO NO GRAU II	2, 4, 5, E 6 NO MÍNIMO NO GRAU II E OS DEMAIS NO MÍNIMO GRAU I	TODOS, NO MÍNIMO NO GRAU I

TABELA 3 - GRAU DE PRECISÃO MODELO REGRESSÃO LINEAR			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III (<30%)	II (30%-50%)	I >50%
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA			

8.1.3 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

PESQUISA DE MERCADO:

ESTA SE EMBASOU NA COLETA DE INFORMAÇÕES JUNTO A CONTATOS COM PARTICULARES, CORRETORES DE IMÓVEIS E IDENTIFICAÇÃO DE OFERTAS ATRAVÉS DE VISTORIA DE CAMPO, OBTENDO-SE UM TOTAL DE 75 (SETENTA E CINCO) DADOS REFERENCIAIS QUE COMPUSERAM A AMOSTRA.

A PLANILHA DA PESQUISA DE MERCADO É DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA DO AVALIADOR



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



TRATAMENTO DOS DADOS:

ESTE SE DEU ATRAVÉS DO TRATAMENTO MATEMÁTICO-ESTATÍSTICO DOS ELEMENTOS, SUSTENTADO PELA INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (SISTEMA DE REGRESSÃO LINEAR MÚLTIPLA), SENDO EFETIVAMENTE UTILIZADOS 54 (CINQUENTA E QUATRO) DADOS.

DETERMINAÇÃO DAS VARIÁVEIS:

CONSIDERANDO AS CARACTERÍSTICAS DO BEM AVALIANDO E DOS DADOS REFERENCIAIS NO CONTEXTO INDIVIDUAL, URBANO E COMERCIAL, FORAM DEFINIDAS AS SEGUINTE VARIÁVEIS, NUM TOTAL DE 04 (QUATRO) DEPENDENTE E 01(UMA) INDEPENDENTE, PELA MODELAGEM DA CURVA SE APRESENTARAM COMO AS MAIS REPRESENTATIVAS PARA EXPLICAR O COMPORTAMENTO DE VALOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE TERRENOS NA REGIÃO PESQUISADA:

VARIÁVEL DEPENDENTE: VARIÁVEL QUE SE PRETENDE EXPLICAR PELAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES.

VALOR UNITÁRIO, EXPRESSO EM R\$/M².

VARIÁVEIS INDEPENDENTES: VARIÁVEIS QUE DÃO CONTEÚDO LÓGICO À FORMAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones, 90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



AS VARIÁVEIS ESTÃO LISTADAS NOS RESULTADOS ESTATÍSTICOS – ANEXO 6.

8.1.4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DA ÁREA/TERRENO

AJUSTANDO AS VARIÁVEIS, ASSUMINDO COMO SENDO AS DE MAIOR PESO NA FORMAÇÃO DO VALOR, FOI VERIFICADA A SUA REPRESENTATIVIDADE ATRAVÉS DE PARÂMETROS ESTATÍSTICOS, OBTENDO-SE A SEGUINTE EQUAÇÃO, QUE RETRATA O MODELO ADOTADO:

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO NA SUA FORMA TRANSFORMADA:

VIDE RESULTADOS ESTATÍSTICOS NO ANEXO 6

8.1.5 - ANÁLISE DOS RESULTADOS DO MODELO

COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO = 0,9355516

EM FUNÇÃO DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES ELEITAS, CONSIDERADAS COMO AS MAIS REPRESENTATIVAS PARA A AMOSTRA EM ESTUDO, O COEFICIENTE CALCULADO INDICA O POTENCIAL EXPLICATIVO DESSAS SOBRE A DEPENDENTE, RESTANDO UM PERCENTUAL DE 6,44 % NÃO EXPLICADO CAUSADO POR OUTRAS VARIÁVEIS E PELA ALEATORIEDADE AMOSTRAL.

F SNEDECOR: 177,82



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



CONFIABILIDADE MÍNIMA: 0,01

SIGNIFICÂNCIA DO MODELO: 0,01

TESTADA A HIPÓTESE NULA DE NÃO REPRESENTATIVIDADE DO MODELO PARA EXPLICAÇÃO DO FENÔMENO, A MESMA FOI REJEITADA AO NÍVEL IGUAL A 0,01%, TENDO EM VISTA QUE A ESTATÍSTICA F SITUA-SE SUPERIOR AO RESPECTIVO PONTO CRÍTICO TABELADO. DESTA FORMA CONCLUI-SE PELA HOMOCEDASTICIDADE DO MODELO, INDEPENDÊNCIA E NÃO AUTO REGRESSÃO.

TESTE DE HIPÓTESE NULA DOS REGRESSORES

FORAM REJEITADAS TODAS AS HIPÓTESES DE QUE OS ESTIMADORES DOS PARÂMETROS NÃO SERIAM REPRESENTATIVOS EM FUNÇÃO DOS NÍVEIS DE CONFIABILIDADE DAS VARIÁVEIS, COMO ABAIXO DEMONSTRADO:

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

OBSERVA-SE QUE 55% DOS RESÍDUOS ENCONTRAM-SE NO INTERVALO +/- 1, 96% NO INTERVALO +/- 1,64 E 98% NO INTERVALO +/- 1,96 SINALIZANDO UMA DISTRIBUIÇÃO NORMAL PARA OS ERROS ALEATÓRIOS DO MODELO.

EXAME DA MULTICOLINEARIDADE

“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



HÁ INDÍCIOS DA PRESENÇA DO FENÔMENO, POREM PODEMOS NEGLIGENCIAR DEVIDO A PEQUENA QUANTIDADE DE ELEMENTOS PARA COMPOR A AMOSTRA, SENDO UMA REGIÃO ALTAMENTE ADENSADA E ECUPADA A MUITOS ANOS.

INTERVALO DE CONFIANÇA

TENDO EM VISTA QUE A DISTRIBUIÇÃO NORMAL ADERIU AO MODELO, ESTABELECEU-SE UM INTERVALO DE CONFIANÇA MÁXIMO DE 80%, UTILIZANDO-SE DA DISTRIBUIÇÃO “T” DE STUDENT.

8.1.6 - A MEMÓRIA DE CÁLCULO DO SISTEMA DE REGRESSÃO SE ENCONTRA NO ANEXO 6

8.1.7 - RESULTADO DO MODELO

MODELO: LOTES COLATINA NA REGIÃO DO CENTRO, VILA NOVA E MARISTA

TERRENO URBANO

DATA DE REFERÊNCIA: JUN. 2023

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

TERRENO URBANO COM ÁREA TOTAL DE 1.805,53 M², PLANO, COM BENFEITORIAS, AS QUAIS ESTÃO DESCRITAS NOS ANEXOS DO PRESENTE LAUDO.



8.1.8 - CONSIGNAÇÃO DO VALOR DA PARCELA DO TERRENO

CONFORME CÁLCULOS CONTIDOS NO ANEXO 6, E SUAS CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS TEMOS PARA O TERRENO URBANO O VALOR ABAIXO DESCRITO, VALO MÍNIMO (-15%)

PARCELA	ÁREA (M ²)	V.U. (R\$/M ²)	VALOR (R\$)
TERRENO	1.805,53	1.299,95	2.347.098,72

8.2 – CONSIGNAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

8.2.1 - METODOLOGIA ADOTADA:

O PRESENTE TRABALHO SE EMBASOU NOS PRECEITOS DA NBR 14653-1(AVALIAÇÃO DE BENS-PARTE 1-PROCEDIMENTOS GERAIS) E NBR 14653-2 (AVALIAÇÃO DE BENS-PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS) EMPREGANDO O MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO EM DECORRÊNCIA DA CARÊNCIA AMOSTRAL OBSERVADA DE IMÓVEIS SIMILARES COLOCADOS À VENDA OU COMERCIALIZADOS NO SEU ENTORNO.

DEFININDO, TEREMOS:

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

NESTE CASO , DEVIDO A ATIPICIDADE DO AVALIANDO , TRABALHAMOS COM A ELABORAÇÃO DE COMPOSIÇÃO DE PLANILHA ORÇAMENTÁRIA , PREPARADA PELA EQUIPE DE ENGENHARIA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA, DA



SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, UTILIZADO PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIAS, COM CITAÇÃO DAS FONTES CONSULTADAS, SENDO USADO O VALOR DO SINAPE – SISTEMA NACIONAL DE PREÇO , CONSIDERANDO BDI (BENEFÍCIO E DESPESAS INDIRETAS) IGUAL A ZERO , DEVIDO A OBRA SER BEM ANTIGA, PLANILHA CONTIDA NO ANEXO 6 DESTE TRABALHO, OBSERVA-SE QUE A PLANILHA FOI FEITA SEM MUITOS DADOS TÉCNICO, POIS NÃO FOI ENCONTRADO O PROJETO ESTRUTURAL E OUTROS PROJETOS À ÉPOCA DA CONSTRUÇÃO, QUE JÁ PERFAZ MAIS DE 40 ANOS, SENDO MUITOS QUANTITATIVOS LEVANTADOS/ESTIMADOS, PARA CHEGARMOS A UM VALOR RAPROXIMADO DO REAL, PARA NOSSA ÉPOCA.

8.2.2 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

EM CONFORMIDADE COM O ITEM 9 DAS PARTES 1 E 2 DA NBR 14653, E O SUBITEM 9.3 DA PARTE 2, SE TEM:

QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: **GRAU I** (CONFORME TABELA 7)

TABELA 6 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS

ÍTEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	ESTIMATIVA DE CUSTO DIRETO	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	justificado	Arbitrado
3	DEPRECIÇÃO FISICA	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem para deixá-lo no estado novo	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

NOTA Observar subseção 9.1



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



8.2.3 –VALOR DA BENFEITORIA

O SEU VALOR FOI APROPRIADO POR MEIO DE PLANILHA DE CUSTOS, CUSTOS ESTES, COM SEUS QUANTITATIVOS CALCULADOS E BASEADOS EM PREÇOS DO SINAPI-SISTEMA NACIONAL DE PREÇOS, PLANILHA CONTIDA NO ANEXO 6, DESTE TRABALHO,

8.2.4 – DEPRECIACÃO

OS VALORES ENCONTRADOS NOS CÁLCULOS CONTIDOS NAS TABELAS DO ANEXO 6, FORAM DEPRECIADOS COM A UTILIZAÇÃO DA **TABELA DE ROSS HEIDECKE**, PARA FINALMENTE DETERMINAR O VALOR UNITÁRIO BÁSICO DEPRECIADO, E CONSEQÜENTEMENTE O VALOR DA EDIFICAÇÃO.

8.2.5 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA

COM BASE NA TABELA DE CÁLCULO, CONTIDA NO ANEXO 6 TEREMOS;

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO PARA A EDIFICAÇÕES

VALOR MÍNIMO.....R\$ 1.003.202,07(MÍNIMO)

VALOR MÉDIO.....R\$.1.180.237,73(MÉDIO)

VALOR MÁXIMO.....R\$ 1.357.273,39(MÁXIMO)

8.3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.3.1 - METODOLOGIA ADOTADA:

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO PARA A EDIFICAÇÕES

CAMPO DE ARBÍTRIO

“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



AVALIAMOS A BENFEITORIA/IMÓVEL

VALOR MÉDIO -----= R\$ 1.180.237,73

MÉTODO EVOLUTIVO

A COMPOSIÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO PODE SER OBTIDA ATRAVÉS DA CONJUGAÇÃO DE MÉTODOS, A PARTIR DO VALOR SOMA DO VALOR DO TERRENO COM A BENFEITORIA, DEVIDAMENTE DEPRECIADA, MULTIPLICADO PELO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO ADOTADO, OU SEJA:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

ONDE:

VI É O VALOR DO IMÓVEL;

VT É O VALOR DO TERRENO;

VB É O VALOR DA BENFEITORIA;

FC* É O FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO=> ASSUMIDO = 1

8.3.2 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

EM CONFORMIDADE COM O ITEM 9 DAS PARTES 1 E 2 DA NBR 14653, E O SUBITEM 9.5 DA PARTE 2, SE TEM:

QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I

“NO CAMINHO CERTO”



ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES
ITEM 9 - SUBITEM 9.5 NBR 14653-2

TABELA 11- GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

I T	DESCRIÇÃO	GRAU			PONT OS
		III	II	I	
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	2
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO	1
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO	1
				TOTAL	4

TABELA12- ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO O SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	8	5	3
ITENS OBRIGATORIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	1 E 2, COM O 3 NO MÍNIMO NO GRAU II	1 E 2, NO MÍNIMO NO GRAU II	TODOS, NO MÍNIMO, NO GRAU I



8.3.3 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

VT – VALOR DA PARCELA DO TERRENO

VB – VALOR DA BENFEITORIA

FC – FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO = 1 (ARBITRADO)

VI = (VT+VB) *FC

VIDE MEMÓRIA DE CLACULO NO ANEXO 6

VALOR DO IMÓVEL= (R\$ 2.347.134,83+ R\$ 1.180.237,73) *1

VALOR DO IMÓVEL= R\$ 3.527.372,57

CAMPO DE ARBÍTRIO:

VALOR MÍNIMO.....R\$ 2.998.266,69(MÍNIMO)

VALOR MÉDIO.....R\$ 3.527.372,57(MÉDIO)

VALOR MÁXIMO.....R\$ 4.056.478,46(MÁXIMO)

CONSIDERANDO O DIAGNÓSTICO DE MERCADO, OPTAMOS PELO VALOR DO LIMITE INFERIOR, E USANDO DAS PRERROGATIVAS PERMITIDAS POR NORMA, DE + OU – 1%, TEREMOS:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.000.000,00 (TRES MILHOES DE REAIS)

“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



9. AVALIAÇÃO

9.1. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

CONSTA NO ANEXO 6, A MEMÓRIA DE CÁLCULO, ADOTANDO OS ARREDONDAMENTOS PERMITIDOS POR NORMA, ESTANDO O MESMO DENTRO DO CAMPO DE ARBÍTRIO DEFINIDO POR NORMA, IMÓVEIS EM CONDIÇÕES ATUAIS DE USO, ESTANDO ATÉ A PRESENTE DATA SEM VÍCIOS APARENTES E EM ESTADO DE FUNCIONALIDADE PRECÁRIA, ESTANDO SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES.

CONCLUÍDO ESTE TRABALHO , COM BASE EM PLANILHA DE CÁLCULO CONTIDA NO ANEXO 6, APLICANDO-SE OS FATORES E VALORES CONSIDERADOS POR NORMA, NA PRESENTE DATA , SOBRE O VALOR DO AVALIANDO , PARA OBTER-SE O VALOR DE MERCADO , E QUE, COMO TRATAMOS O AVALIANDO COMO DE LIQUIDES BAIXA, JÁ EXPLICADO , O LIMITE INFERIOR, ARREDONDANDO-SE COM BASE NA NBR , TEREMOS O MONTANTE DE R\$ 3.000.000,00 (TRES MILHOES DE REAIS) COMO VALOR DE MERCADO.

10) ENCERRAMENTO

ESTE TRABALHO ESTA FUNDAMENTADO NA NORMA ATUAL SENDO DE USO EXCLUSIVO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA.

11) AUTORES

VIDE DECRETO Nº 24176, DE 29 DE ABRIL DE 2020 E DECRETO Nº 24.441, DE 12 DE AGOSTO DE 2020, CONTIDOS NO ANEXO 1, E OUTROS.

“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



12) ANEXOS

1=> DECRETO MUNICIPAL DE Nº 24176, DE 29 DE ABRIL DE 2020 E OUTROS

2=>PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

3=>PLANTA BAIXA LEVANTADA

4=>DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

5=> DOCUMENTARIO FOTOGRAFICO

6=>MEMÓRIA DE CÁLCULO

COLATINA, 20 DE DEZEMBRO DE 2023

ANTONIO C. N.L. GALVÃO
ENG. CIVIL -CREA 2844-D-ES
engenhariagalvao@hotmail.com

ENG. FELIPE DUTRA TOREZANI
ENG. CIVIL -CREA 46116-D-ES
fptorezani@gmail.com

FRANCISCO HERMES LOPES
ENG. CIVIL -CREA Nº 1691-D-ES
chicohermeslopes@gmail.com

MATEUS DRAGO VIGANÔ
Engenheiro Civil-CREA-ES 40962/D
engmateusdrago@gmail.com
(27) 99804-3956

ENG. TATIANE PACÍFICO DE CAUX
Engenheira Civil(31) 7572-0469
CREA-MG 120076/D visto CREA-ES 20200518
tatianepcaux@gmail.com

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.000.000,00

“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



ANEXO 1

DECRETO MUNICIPAL

“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 24.176, DE 29 DE ABRIL DE 2020

Constitui Comissão Permanente para avaliação de imóveis desapropriados; de imóveis a serem alugados pelo Município e a competência para definição do preço a ser cobrado pelo uso da superfície e benfeitorias de domínio público _____ :

O Prefeito Municipal de Colatina, do Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, Decreta:

Artigo 1º - Fica constituída a Comissão Permanente composta pelos servidores: **Antônio Carlos Nelo Galvão; Felipe Dutra Torezani; Jamille Quevedo Denadai; Adir Leal e Tamiris Gonçalves Santos** para, sob a presidência do primeiro, procederem a avaliação dos imóveis a serem desapropriados; de imóveis a serem alugados pelo Município e a competência para definição do preço a ser cobrado pelo uso da superfície e benfeitorias de domínio público.

Parágrafo Único - O laudo de avaliação deverá ser assinado no mínimo por 03 (três) membros.

Artigo 2º - Ficam revogados em todos os seus termos os Decretos nºs 20.910, de 08 de janeiro de 2018 e 21.490, de 03 de abril de 2018.

Artigo 3º - Este ato entra em vigor na presente data.

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

Gabinete do Prefeito Municipal de Colatina, em 29 de abril de 2020.

Prefeito Municipal

Registrado no Gabinete do Prefeito Municipal
de Colatina, em 29 de abril de 2020.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 24.441, DE 12 DE AGOSTO DE 2020

Inclui membros para compor a Comissão de Avaliação de Imóveis desapropriados, de imóveis a serem alugados pelo Município e a competência para definição do preço a ser cobrado pelo uso da superfície e benfeitorias de domínio público, de que trata o Decreto nº 24.176, de 29 de abril de 2020

O Prefeito Municipal de Colatina, do Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, e atendendo solicitação contida no processo protocolado sob o nº 92870/2020, Decreta:

Artigo 1º - Ficam incluídos os membros **Mateus Drago Viganô e Tatiane Pacifico de Caux** para compor Comissão de Avaliação de Imóveis desapropriados, de imóveis a serem alugados pelo Município e a competência para definição do preço a ser cobrado pelo uso da superfície e benfeitorias de domínio público, de que trata o Decreto nº 24.176, de 29 de abril de 2020, em substituição aos membros Adir Leal e Tamiris Gonçalves Santos.

Artigo 2º - Este ato entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

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

Gabinete do Prefeito Municipal de Colatina, em 12 de agosto de 2020.

Prefeito Municipal

Registrado no Gabinete do Prefeito Municipal
de Colatina, em 12 de agosto de 2020.

Secretário Municipal de Gabinete.



DECRETO Nº 25.641, DE 01 DE JULHO DE 2021.

Inclui membro para compor a Comissão Permanente para avaliação de imóveis desapropriados; de imóveis a serem alugados pelo Município e a competência para definição do preço a ser cobrado pelo uso da superfície e benfeitorias de domínio público, de que trata o Decreto nº 24.176, de 26 de abril de 2020 :

O Prefeito Municipal de Colatina, do Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais e atendendo solicitação contida no MEMORANDO SEMOB Nº 183/2021, DECRETA:

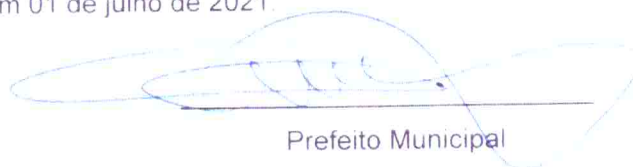
Artigo 1º - Fica designado o servidor **Francisco Hermes Lopes**, para compor a Comissão Permanente para avaliação de imóveis desapropriados; de imóveis a serem alugados pelo Município e a competência para definição do preço a ser cobrado pelo uso da superfície e benfeitorias de domínio público, de que trata o Decreto nº 24.176, de 26 de abril de 2020, em substituição ao membro **Jamille Quevedo Denadai**.

Artigo 2º - Permanecem inalteradas as demais disposições do Decreto nº 24.176, de 26 de abril de 2020.

Artigo 3º - Este ato entra em vigor na data de sua publicação.


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

Gabinete do Prefeito Municipal de Colatina, em 01 de julho de 2021.



Prefeito Municipal

Registrado no Gabinete do Prefeito Municipal de Colatina, em 01 de julho de 2021.



Secretário Municipal de Gabinete.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



ANEXO 2
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

“NO CAMINHO CERTO”

LOCAL DO IMÓVEL



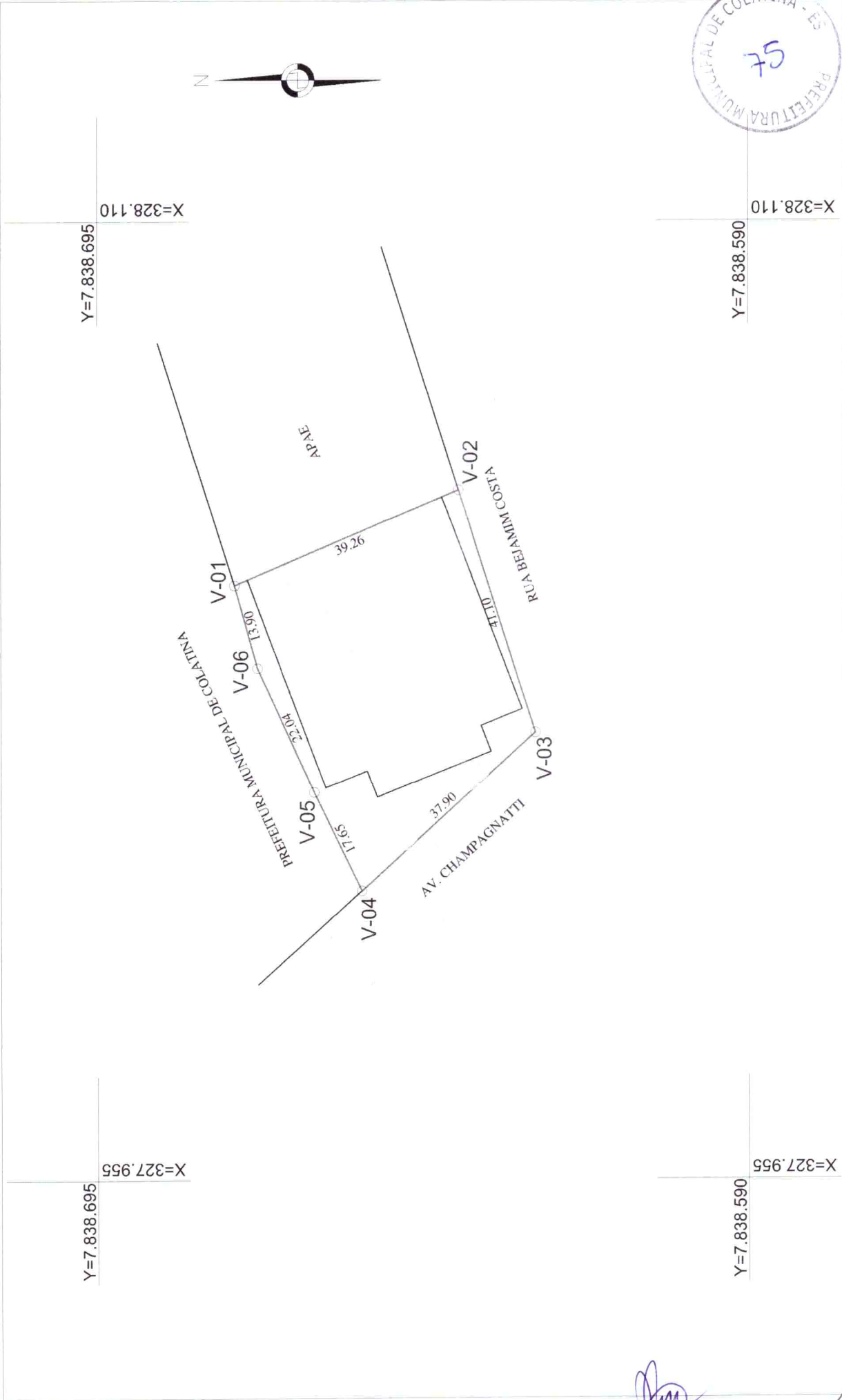
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
BAIRRO SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO PLANIALTIMÉRIC



LEGENDA:

- MEIO-FIO EXISTENTE
- CERCA EXISTENTE
- MURO DE ALVENARIA

Area Total

Engenheiro Coordenador
 Nome: Daniel Pereira Silva
 Crea: ES-011430/D
 ART n.º: _____

Responsável Técnico
 Nome: Nilton Valério Rosa Valadão
 Crea: ES-043282/D
 ART n.º: _____

REVISÃO N.º: _____

COLOMATA

SERPENGE
 SERVIÇOS E PROJETOS DE ENGENHARIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA - SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
 LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO

OBJETIVO: Planta de Situação Grátis de Esporte Zito Dalla
 LOCAL: Av. Champagnehatti - Colatina-ES
 PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de Colatina
 ÁREA: 1.805,53
 PERÍMETRO: 171,83

ESCALA: 1/1000
 DATA: DEZEMBRO/2023
 FOLHA N.º: INT-000

PLANTA TOPOGRÁFICA



MEMORIAL DESCRITIVO

OBJETIVO: Planta de Situação Ginásio de Esporte Zitto Dalla

LOCAL: Av. Champagnatti

ÁREA (ha): 0,1806 Ha

PERÍMETRO (m): 171,84

ESTADO: Espírito Santo

MUNICÍPIO: Colatina

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V-01**, de coordenadas **N 7.838.672,89 m.** e **E 328.051,20 m.**, situado no limite com **PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA**, deste, segue com azimute de $157^{\circ}00'59''$ e distância de 39,26 m., confrontando neste trecho com **- APAE**, até o vértice **V-02**, de coordenadas **N 7.838.636,75 m.** e **E 328.066,53 m.**; deste, segue com azimute de $252^{\circ}29'12''$ e distância de 41,10 m., confrontando neste trecho com **- RUA BEJAMIM COSTA**, até o vértice **V-03**, de coordenadas **N 7.838.624,38 m.** e **E 328.027,33 m.**; deste, segue com azimute de $317^{\circ}43'23''$ e distância de 37,90 m., confrontando neste trecho com **- AV. CHAMPAGNATTI**, até o vértice **V-04**, de coordenadas **N 7.838.652,42 m.** e **E 328.001,84 m.**; deste, segue com azimute de $64^{\circ}23'03''$ e distância de 17,65 m., confrontando neste trecho com **- PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA**, até o vértice **V-05**, de coordenadas **N 7.838.660,05 m.** e **E 328.017,75 m.**; deste, segue com azimute de $65^{\circ}31'00''$ e distância de 22,04 m., confrontando neste trecho com **- PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA**, até o vértice **V-06**, de coordenadas **N 7.838.669,18 m.** e **E 328.037,81 m.**; deste, segue com azimute de $74^{\circ}32'05''$ e distância de 13,90 m., confrontando neste trecho com **- PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA**, até o vértice **V-01**, de coordenadas **N 7.838.672,89 m.** e **E 328.051,20 m.**; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC, e encontram-se representadas no **Sistema UTM**, referenciadas ao **Meridiano Central - 39**, tendo como o **Datum** o **SIRGAS 2000** e o **Fuso (24s)**. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM

Colatina, 19 de Dezembro de 2023.

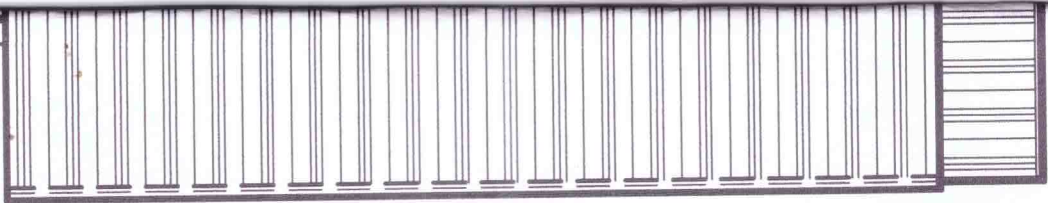


ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



ANEXO 3
PROJETO DA EDIFICAÇÃO

“NO CAMINHO CERTO”



COBERTURA
ESCALA 1/250

FOLHA 1/4

	PLANTA DO GINASIO DE ESPORTES DA ADENC
	PROPRIETARIO PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA ES
ESC. 1/75	PROJETO
DATA: ABRIL 2.009	AVENIDA CHAMPAGNAT
DESENHO LUZIMAR DE OLIVEIRA	BAIRRO MARISTA
ÁREA DO LOTE	COLATINA ESP. SANTO
APROVO	RESP. TÉCNICO

[Handwritten signatures in blue ink]

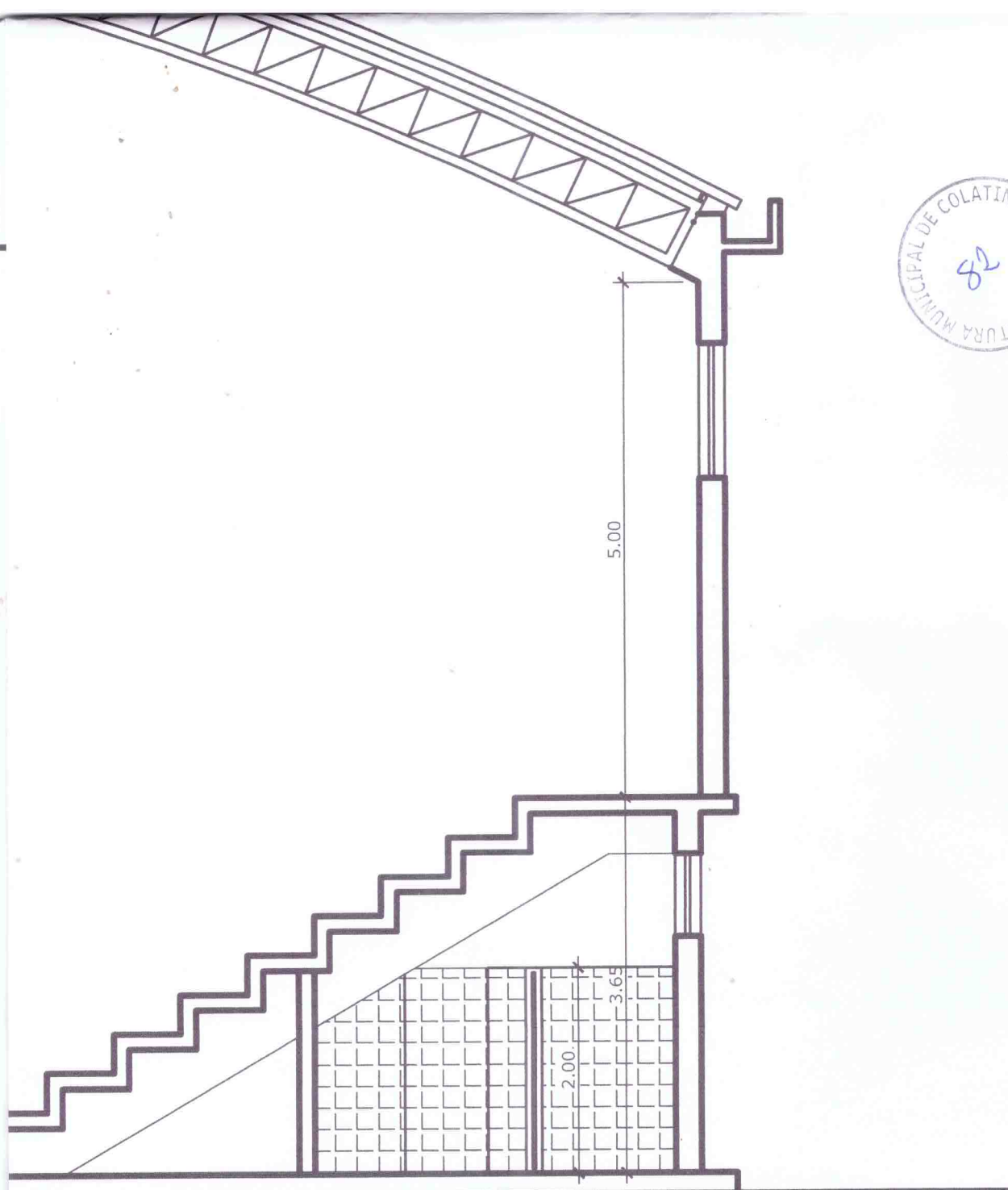


44
.15

44
.25

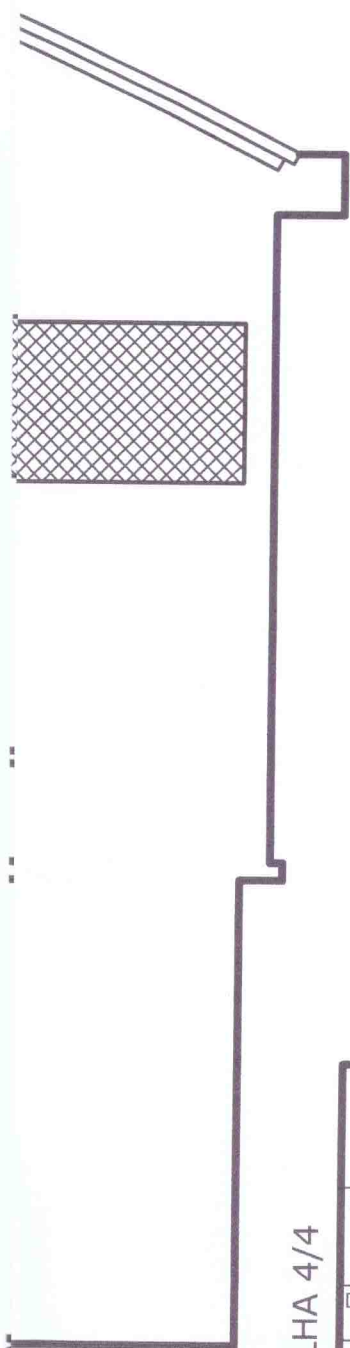
FOLHA 2/4

	PLANTA DO GINASIO DE ESPORTES DA ADENC
	PROPRIETARIO PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA ES
ESC. 1/75	PROJETO
DATA: ABRIL 2.009	AVENIDA CHAMPAGNAT
DESENHO LUZIMAR DE OLIVEIRA	BAIRRO MARISTA
ÁREA DO LOTE	COLATINA ESP. SANTO
APROVO	RESP. TÉCNICO



FOLHA 3/4

	PLANTA DO GINASIO DE ESPORTES DA ADENC
	PROPRIETARIO PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA ES
ESC. 1/50	PROJETO
DATA: ABRIL 2.009	AVENIDA CHAMPAGNAT
DESENHO LUZIMAR DE OLIVEIRA	BAIRRO MARISTA
ÁREA DO LOTE	COLATINA ESP. SANTO
APROVO	RESP. TÉCNICO



FOLHA 4/4

	PLANTA DO GINASIO DE ESPORTES DA ADENC
	PROPRIETARIO PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA ES
ESC. 1/50	PROJETO
DATA: ABRIL 2.009	AVENIDA CHAMPAGNAT BAIRRO MARISTA
DESENHO LUZIMAR DE OLIVEIRA	COLATINA ESP. SANTO
ÁREA DO LOTE	
APROVO	RESP. TÉCNICO



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



ANEXO 4

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

“NO CAMINHO CERTO”



	PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA AVENIDA ANGELO GIUBERTI ESPLANADA, 29702712 COLATINA - ES CNPJ: 27165729000174 Telefone: (0xx27) 3177-7000	Ano 2023
---	---	-----------------

Boletim de Cadastro Imobiliário

Contribuinte: MUNICIPIO DE COLATINA	Data do Cadastro:
Inscrição: 01020140501001	Valor Venal: 6.009.624,74
Endereço: AVENIDA CHAMPAGNAT SN - GINASIO DE ESPORTES SAGRADO CORACAO DE JESUS - COLATINA - Cep.: 29707130 - ES Quadra: Lote:	Estado do Cadastro: Ativo
CPF/CNPJ: 27.165.729/0001-74	

009 - Informações Gerais do Terreno

Fator de Localização	47
Ocupação	Construído
Situação do Terreno	Esquina /Duas Frentes
Utilização do Imóvel	Comércio/Serviço
Pedologia	Normal
Topografia	Plano
Limitação	Com Cerca/Muro
Patrimônio	Público
Uso do Imóvel	Próprio
Imune IPTU	Sim
Isento TSU	Sim

010 - Informações Gerais da Edificação

Caracterização	Especial
Revestimento Externo	Óleo
Piso	Material Plástico
Forro	Inexiste
Cobertura	Palha/Zinco/Cavaco
Instalação Sanitária	Mais de Uma Interna
Posição	Isolada
Tipo de Construção	Alvenaria
Estrutura	Concreto
Estado de Conservação	Regular
Instalação Elétrica	Embutida
Situação da Construção	Frente
Fachada	Recuada
Situação do Imóvel	Ocupado

011 - Serviços Urbanos no Logradouro

Esgoto	Sim
Água	Sim
Iluminação Pública	Sim
Calçamento	Sim
Limpeza Pública	Sim
Galeria Pluvial	Sim
Rede Telefônica	Sim
Guias/Sarjetas	Sim
Coleta de Lixo	Sim

012 - Serviços Urbanos na Unidade

Esgoto	Sim
Água	Sim
Água de Poço	Não
Luz/Força	Sim
Telefone	Sim
Coleta de Lixo	Sim
Fossa	Não

013 - Dimensões da Unidade

Área do Terreno	2085
Área da Unidade	1647,48

Ateli. Bonifacio



REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL

ESTADO DO ESPIRITO SANTO

COMARCA E TERMO DE COLATINA

Municípios: COLATINA E BAIXO GUANDÚ

CARTÓRIO DO 2º. OFÍCIO

MANOEL FRANCISCO ROQUE

TABELIÃO

ESCRIVÃO DO CIVIL E COMERCIAL
OFICIAL DO PROTESTO DE LETRAS

*TA 14º 3
88
84*

Livro de Notas N° SETE

Folhas 110 a 113

RFS

Outorgante : NOEMIA LINHALIS VITALI

Outorgado : PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA

Objéto : UMA AREA DE TERRA

[Handwritten signatures]

Data: 19 de JUNHO DE 1947

Valor: 30.000,00

Passam-se escrituras de compra e venda, de hipotécas, contratos, testamentos, procurações, etc. — Encarrega-se de mandar registrar no cartório competente quaisquer escrituras ou documentos.

[Handwritten mark]



MANOEL FRANCISCO ROQUE

TABELIÃO

ESCRIVÃO DO CIVIL E COMERCIAL
OFICIAL DO PROTESTO DE LETRAS

CIDADE DE COLATINA — ESTADO DO ESPIRITO SANTO



Livro Nº 7.

Fls. v.110 a

115.

Tabelião:ROQUE.

Escritura pública de compra e venda que
entre si fizeram NEMIA LINDALES VITALI e
seus filhos, á Prefeitura Municipal de
Colatina, na forma seguinte:

.....
ONDAI quando esta escritura de compra e venda de
uma área de terras sitas em, nos dezesseis dias do mês de
Junho, de mil novecentos e quarenta e seis, nesta cidade de
Colatina, estado do Espírito Santo, em meu escritório, perante
mim, Tabelião, por se ter sido essa distribuição, conferi-
do bilhete que vai ser, devidamente, expedido, expedire-
mos cartas, entre si, passas, assinadas e contratadas, e
for: de um lado, pelo compradores vendedores, NEMIA LINDALES
LINDALES VITALI, brasileiro, viúvo, farmacêutico, residente
nesta sua cidade, ALFRED VITALI, NEMIA LINDALES VITALI, brasi-
leiros, solteiros, menores haberes, neste ato, assistidos
por sua mãe, dona Suelma Lindales Vitali; e RUBEN VITA-
LI, NEMIA VITALI, MARIA DO ROSARIO VITALI, JOSEFA LINDA-
LINDALES VITALI, e JOSÉ ANTONIO VITALI, todos menores haberes e têm-
te ato representados por sua mãe, dona NEMIA LINDALES VITA-
LI, e todos assistidos pelo advogado ALVINO ALVES BARROSO,
Caridade Garai de renome da comarca, sendo que a vender ares-
te Vitali, está representado pelo dr. rectorio José Barbosa
advogado, brasileiro, casado, residente nesta cidade, con-
forme procuração lavrada no livro número 100, folhas 50, em
data de 21 de julho de 1946, do cartório do 5º ofício de Vi-
toria, deste Estado, e de outro lado, como outorgado compra-
dor, o Município de Colatina, neste ato representado pelo
seu Prefeito, sr. Guilherme Pretti, brasileiro, casado, re-

[Handwritten signatures and initials]




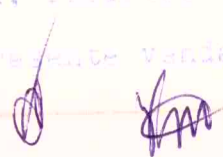

residente nesta cidade, os presentes, conhecidos de não se
belião, pelos próprios de que trata - sou fé- e são seus
testemunhas locais nomeadas e assinadas, pelas partes con-
hecidas. Não perante os presentes testemunhas, pelos
outorgantes vende dores Pedro Antonio Vitali e filhos, se
foi dito que são senhores e legítimos possuidores de uma
propriedade agrícola, situada no lugar denominado "Fazenda
Vitalina", deste distrito, município e comarca de Colatina,
confrontando-se por seus diversos lados com as propriedades
de sítio Pulcheri, Rio Doce, Carlos Linell, Rio Santa Ce-
ria, João Montebeler, Hieriano Montebeler e João Angelo, na
vida por herança e herança nos autos de inventário dos bens
deixados por falecimento de Pedro Antonio Vitali, com a
área de seis milhões, cento e cinquenta e um mil duzentos e
sessenta metros quadrados (6.151.260 mts.2) aproximamen-
te, e da qual desmembram uma pequena parte com a área de
(20.530,20 mts.2), vinte mil seiscentos e trinta metros e
quarenta centímetros) quadrados, confrontando-se pelos se-
us diversos lados, com a Rio Santa Ceira, Estrada de ferro
Vitoria a Linas, Rio Doce e terras de já outorgante, não con-
tendo nenhuma habitação, onde a Prefeitura Municipal, já
construiu um campo para futebol. E, como eles outorgantes
vendedores, possuem a imóvel acima descrito, livre e desem-
baraçado de todos e quaisquer ônus, pagas elas de que espe-
cie forem, resolveram vender esta a área de terras, tal co-
mo se acha, com todas as suas servidões e de acordo com os
seus títulos de aquisição que desta ficam fazendo parte in-
tegrante, como efetivamente o vendem pela presente escri-
ta e na melhor forma de direito, no Município de Colatina,



TABELIÃO
ESCRIVÃO DO CIVIL E COMERCIAL
OFICIAL DO PROTESTO DE LETRAS
 CIDADE DE COLATINA -- ESTADO DO ESPIRITO SANTO

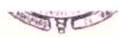


Colatina, não presta garantia sobre os trinta mil cruzei-
 ros (R\$ 30.000,00) cujo pagamento já foi feito em moeda
 corrente e legal do país, sendo, por isso, feita a garanti-
 quitação do outorgado comprador da heretandia de trinta
 mil cruzeiros (R\$ 30.000,00), que eles outorgantes já rece-
 beram em moeda corrente e legal deste país, para em tempo
 nenhum lhe'a pedir outra garantia, por escrito da presente
 venda, obrigando-se com a obrigação, por si e seus heredei-
 res, e fazeres em todo e qualquer tempo, bôa, firme e vali-
 osa a presente venda, não como a responderem pela evicção
 de direito, posto o outorgado à par e à salvo de quaisquer
 contestações futuras, assinado a escritura, se chamadas fo-
 rem, e, transmiten, pela presente escritura e na melhor fór-
 ma de direito e ainda por força da cláusula constituti, na
 pessoa do outorgado comprador, todo o direito, ação
 domínio, posse e servidões ativas que até então circunve-
 niam o imóvel ora vendido e coisa descrita, podendo o mesmo
 comprador usá-lo, gozá-lo e dele fazer livremente, como
 seu que fica sendo de ora avante. Presente o outorgado com-
 prador que, perante as mesmas testemunhas, se disse, não
 seu representante, que efetivamente tem justo e contratado
 com os outorgantes vendedores, sobre a presente compra, nas
 condições acima estabelecidas pelo que assistiram em todas
 as seus termos, cláusulas e condições e tal como está relati-
 gida, a presente escritura, por estar a mesma de inteiro a-
 cordo com o que continha, ajustou e contratou com os aludi-
 dos outorgantes devedores. Pelo ann. Dr. Curador Geral de
 oriãos, foi dito que, nos termos do alvará, expedido pelo
 M.M. Juiz, e tua de pleno acordo com a presente venda, o



O imposto de renda devido por esta venda, na importância de Cr. \$ 2.368,00,- foi recolhido a Prefeitura Federal, pelo documento numero 97 deixando de apresentar o talão do imposto de transmissão, por não ter o Município da isenção do mesmo. Apresentaram-se ainda as certidões de quitação com as Fazendas Federal e Estado, deixando de fazer com a Prefeitura, por ter esta a o pagamento, apresentando ainda, o alvará do teor seguinte. ALVARÁ: O Doutor Eduardo Marinho da Silva, Juiz de Direito da comarca de Colatina, Estado do Espírito Santo, por concessão da Câmara da Lei, etc, etc. Pelo presente alvará que vos devidamente assinado, em virtude do que a este Juiz requereu, dá a seguinte finalidade vitalícia e ainda, tendo em vista a concordância do Sr. Doutor Geri de Orfãos da comarca, concede licença a pessoa ou pessoas por ser ela constituído para, vender a Prefeitura Municipal de Colatina, pelo preço de quinze mil cruzeiros (R\$ 15.000,00) os bens pertencentes a seus filhos menores nome, Pedro Domingos, Lussolini, Virgínia, Maria de Lourdes, Teresa Leão e José Antonio Vitalini, ficando com herdeiros no inventário processado nesta comarca, por falecimento do Sr. Eduardo Vitalini, pai dos ditos menores, e constituído de sete (7) partes iguais em uma área de terras, situada no lugar denominado "Fazenda Vitalina", desta Prefeitura, localizada e contida no Município de Colatina, Estado do Espírito Santo, cuja área em seu todo mede (20.630,40 mts.2) vinte mil seiscentos e trinta metros e quarenta centímetros quadrados e confronta-se pelos seus diversos lados com o Rio Baía Santa, Estação de Ferro Vitoria a Minas, Rio Doce e propriedades da respectiva, não contendo nenhuma beneficiária. A respectiva escritura de venda será as



ESCRIVÃO DO CIVIL E COMERCIAL
OFICIAL DO PROTESTO DE LETRAS

CIDADE DE COLATINA -- ESTADO DO ESPIRITO SANTO



assistida e assinada pelo Sr. Carlos Geral de Brito, Sr. de
 nome, ficando a requerente, com o protesto de alienação da
 propriedade acima, obrigada a pagar para os prefeitos de
 nome e crédito situado a Rua União São, nesta cidade, a
 qual confronta-se pela frente, com a rua acima mencionada;
 de um lado, com José Sales Moreira; do outro lado, com
 certo João e filhos, com terreno de nome Martins Aires.
 Dado e passado nesta cidade de Colatina, Estado do Espírito
 Santo, aos (15) quinze dias do mês de outubro do ano
 (1946) mil novecentos e quarenta e seis. Eu, Carlos Angel
 de Amorim, Escrivão de Offício, presente, interdictos e sem
 nome da cidade de Colatina, Estado do Espírito Santo, a
 fim de tilografar, conferir e autografar. Colatina, 15 de Outu-
 bro de 1946. (a) Carlos de Amorim de Silva, Advogado.
 (ativam coladas e devidamente identificadas, custodiadas ao
 valor de dez cruzeiros e setenta centavos.)

[Handwritten signatures and initials]

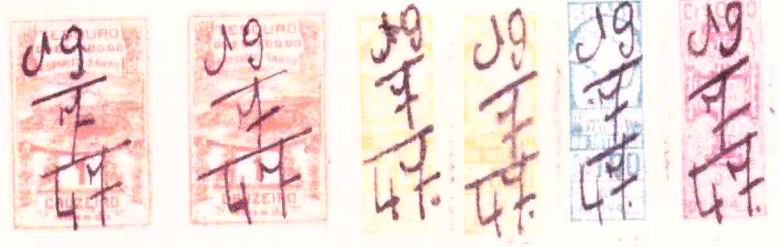


Foi recebido em 27 de maio de 1964, do Sr. Manoel Francisco de Oliveira, o valor de R\$ 4,75 (quatro reais e setenta e cinco centavos) referente ao pagamento de impostos municipais.

Manoel Francisco de Oliveira

Rua ... nº ...

Colatina - ES



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten marks]



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



ANEXO 5
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”

②



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”

P

[Signature]

[Signature]

[Signature]



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



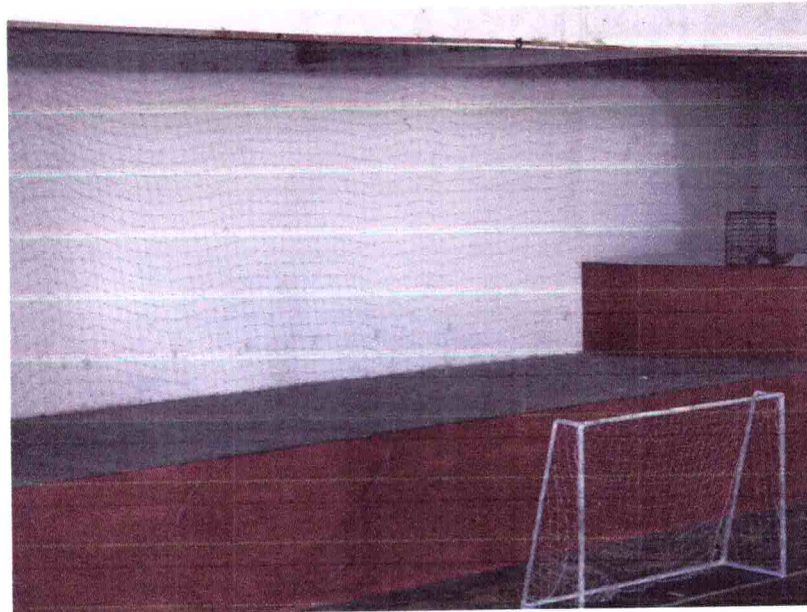
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br

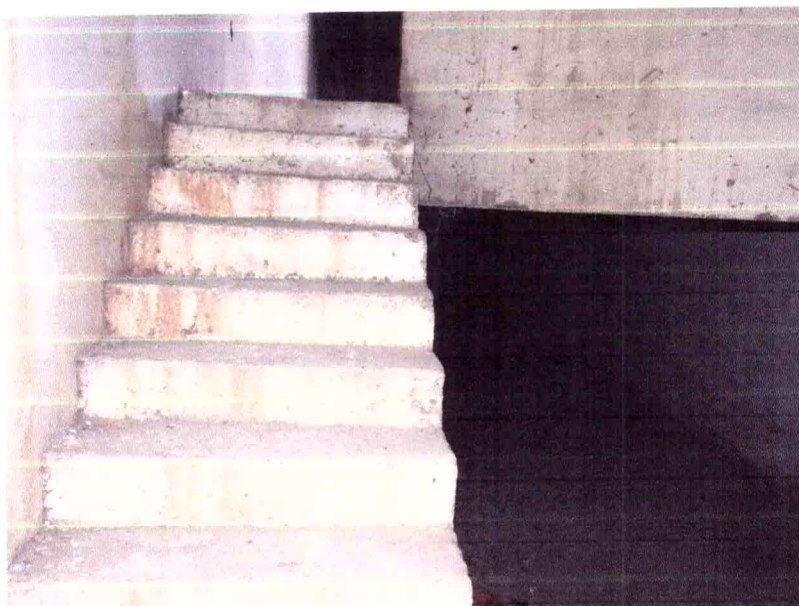


“NO CAMINHO CERTO”

100 *[Handwritten signatures]*



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones, 90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



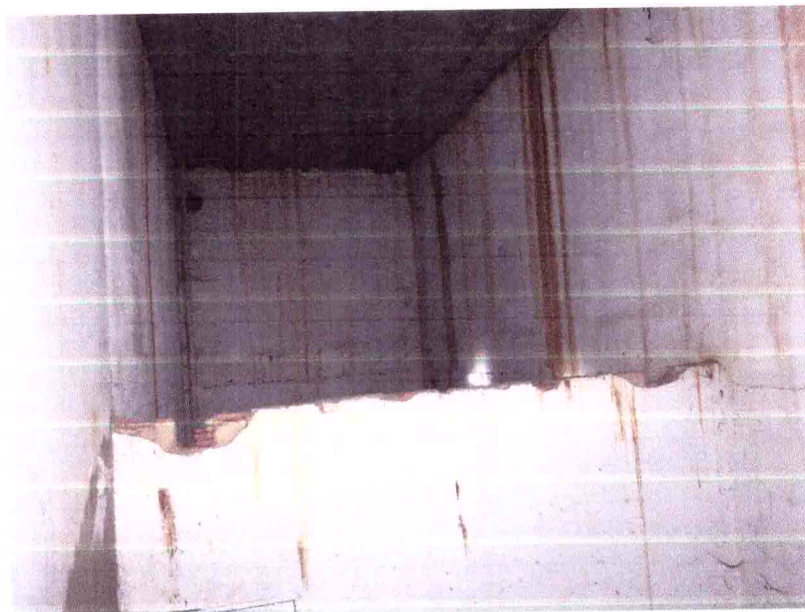
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones, 90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br

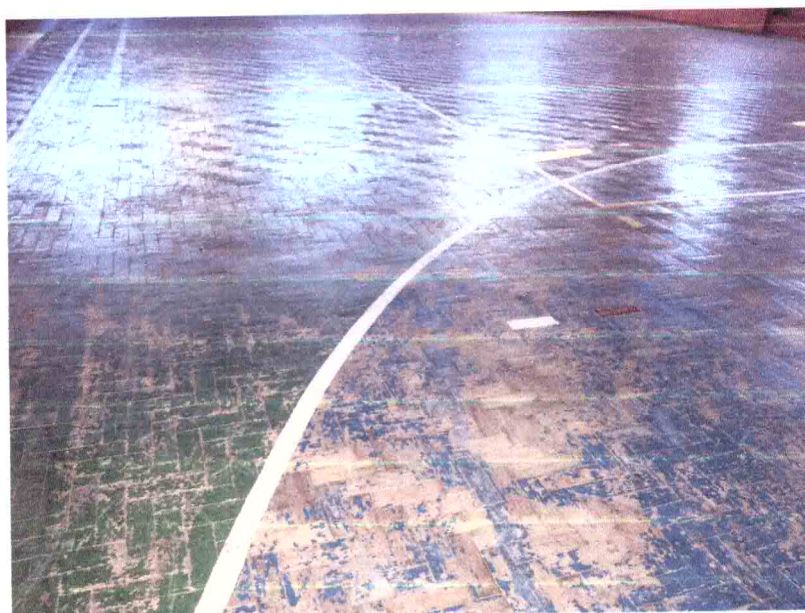


“NO CAMINHO CERTO”

[Handwritten signatures and initials]



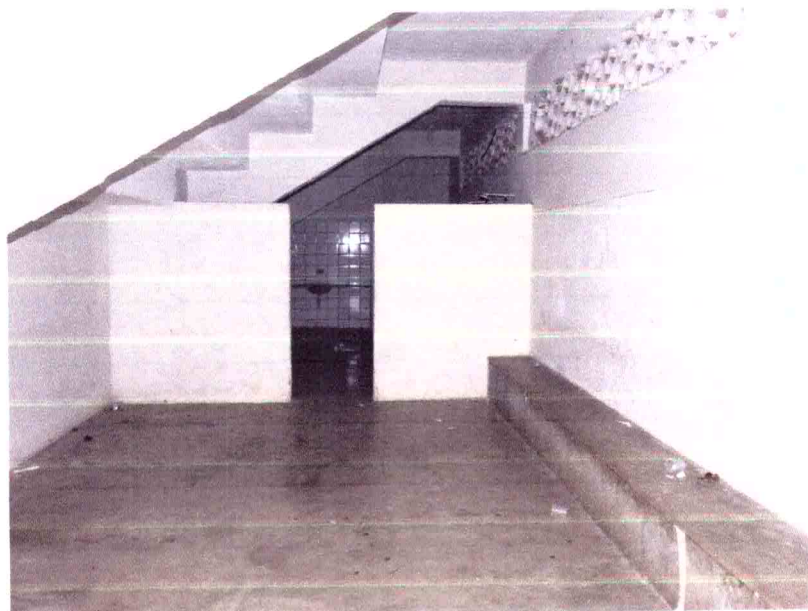
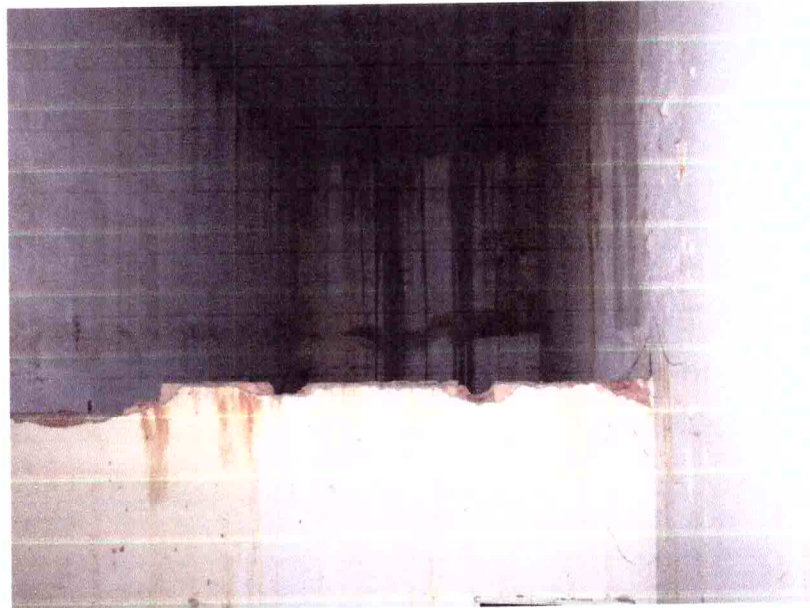
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones, 90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



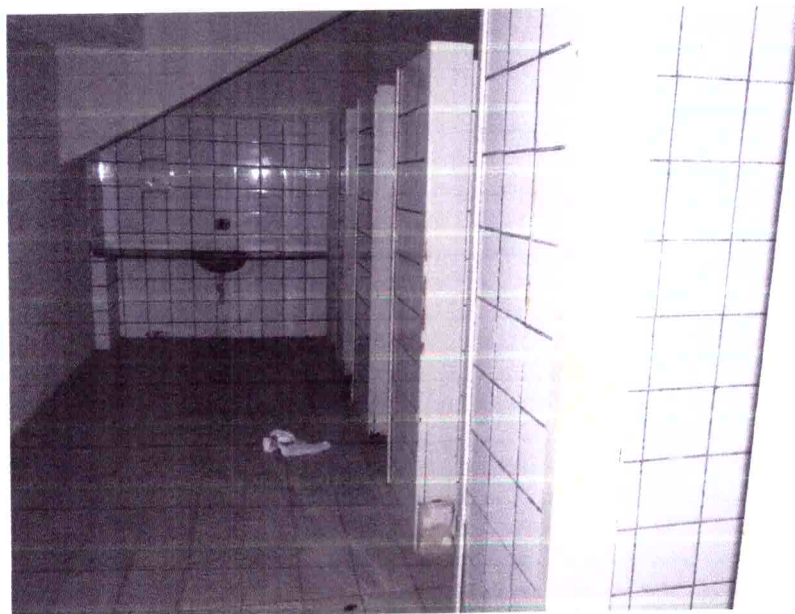
“NO CAMINHO CERTO”

0

[Handwritten signatures]



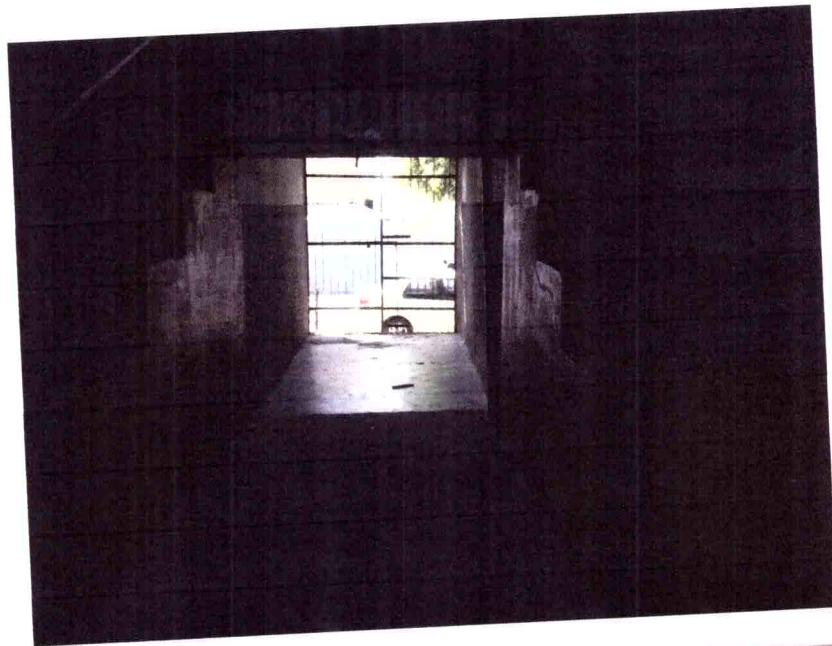
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones, 90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



ANEXO 6
MEMÓRIA DE CALCULO

“NO CAMINHO CERTO”



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

“NO CAMINHO CERTO”



Estimativas

Modelo

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTES CENTRO/V. NOVA/MARISTA

Endereço

Endereço: AVENIDA CHAMPAGNAT

Complemento: ESQUINA COM RUA BEIJAMIM COSTA

Bairro: BAIRRO MARIASTA

Município: COLATINA

UF: ES

Variáveis

OUT.2020=97 = 129

COM=2,RES=1 = 2

Área Total = 1.805,53

Dist. área maior valoriz. = 1.270

Valor Unitário

Máximo (24,39%): 1.902,37

Médio: 1.529,37

Mínimo (19,61%): 1.229,50

Valor Total

Máximo: 3.434.801,72

Médio: 2.761.335,59

Mínimo: 2.219.916,86

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



Resultados Estatísticos

Modelo

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTES CENTRO/V. NOVA/MARISTA

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 75 / 54

Total Variáveis / Consideradas = 7 / 5

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,9672392 / 0,9550349

Determinação = 1 - 0,9355516 / 0,9120917

R2 Ajustado = 1 - 0,9302905 / 0,9049156

Testes de Hipóteses

F Calculado = 177,8

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson = OUT.2020=97

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 55%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 96%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 98%

Diversos

Desvio Padrão = 0,23246

Outliers do Modelo = 1 (1,85%)

Opções de Cálculo = Geral



Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
OUT.2020=97	x^2	12,63	0,01
COM=2,RES=1	x	1,54	13,08
Área Total	x^2	-2,73	0,88
Dist. área maior valoriz.	$x^{1/2}$	-17,74	0,01
Valor Unitário	$\ln(x)$		



Função Estimativa

Modelo : LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTES CENTRO/V. NOVA/MARISTA

Função Estimativa:

Valor Unitário = e^(
+9,197802334
+7,180867861E-005 * OUT.2020=97²
+0,1120144111 * COM=2,RES=1
-1,549422252E-007 * Área Total²
-0,0764665241 * Dist. área maior valoriz. ½)

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
OUT.2020=97	57,2407	12,63	+7,18087E-005	x²	12,41
COM=2,RES=1	1,0000	1,54	+0,112014	x	11,85
Área Total	525,9474	-2,73	-1,54942E-007	x²	-3,66
Dist. área maior valoriz.	598,5185	-17,74	-0,0764665	x½	-21,18
Valor Unitário	2062,1656	T-Indep	+9,1978	ln(x)	



Análise de Sensibilidade

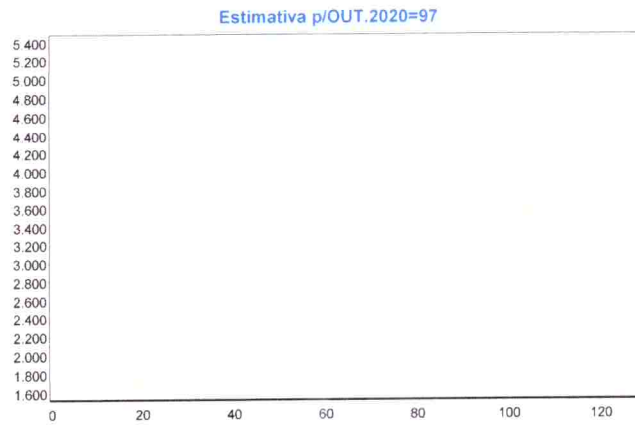
Modelo : LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTES CENTRO/V. NOVA/MARISTA

Variável: OUT.2020=97

Amplitude: de 1 a 129

Valor Médio: 57,2407

Valores Calculados: de 1629,95 a 5384,06





Análise de Sensibilidade

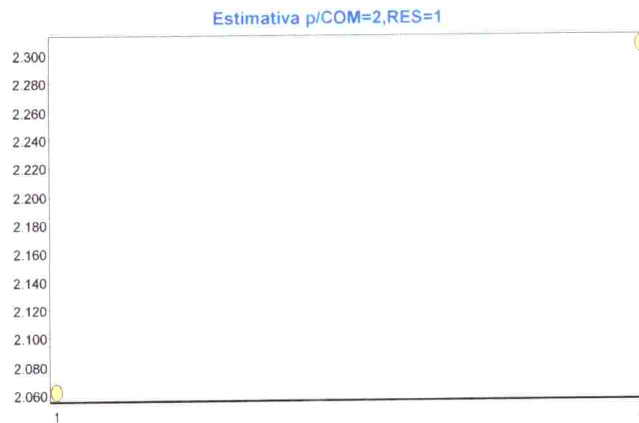
Modelo : LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTES CENTRO/V. NOVA/MARISTA

Variável: COM=2,RES=1

Amplitude: de 1 a 2

Valor Médio: 1

Valores Calculados: de 2062,17 a 2306,59





Análise de Sensibilidade

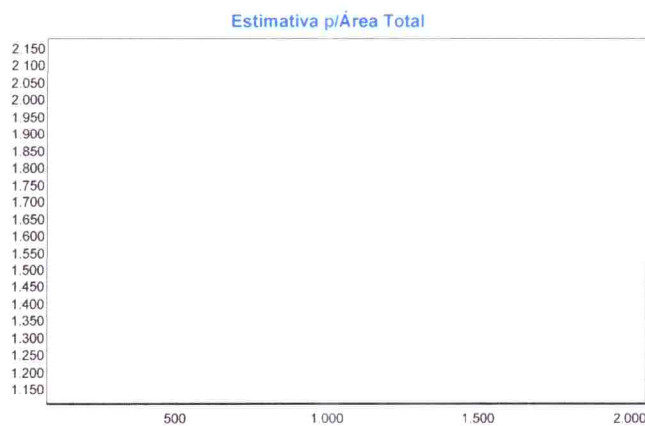
Modelo : LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTES CENTRO/V. NOVA/MARISTA

Variável: Área Total

Amplitude: de 100 a 2031

Valor Médio: 525,947

Valores Calculados: de 2149,14 a 1135,97





Análise de Sensibilidade

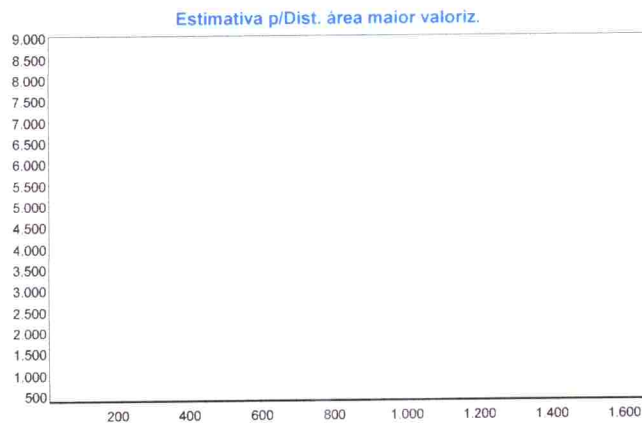
Modelo : LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTES CENTRO/V. NOVA/MARISTA

Variável: Dist. área maior valoriz.

Amplitude: de 30 a 1650

Valor Médio: 598,519

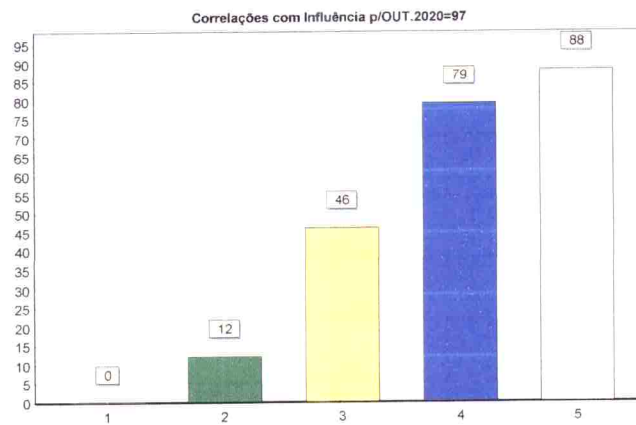
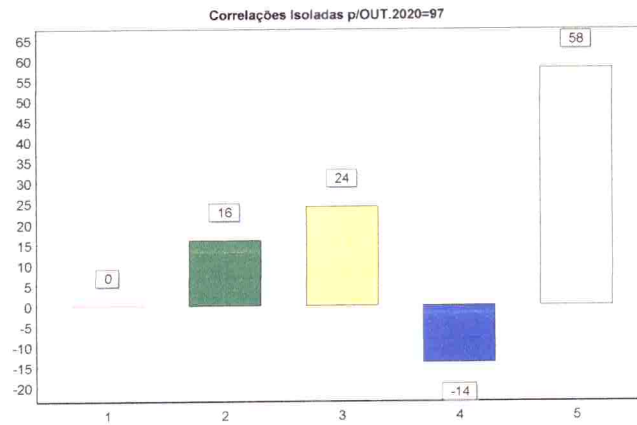
Valores Calculados: de 8807,98 a 599,534





Correlações Isoladas e com Influência

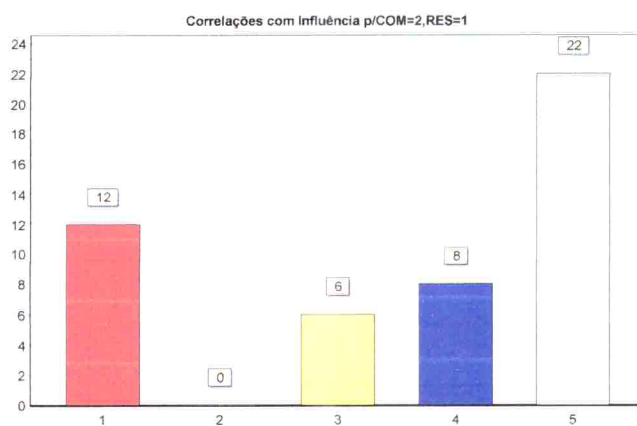
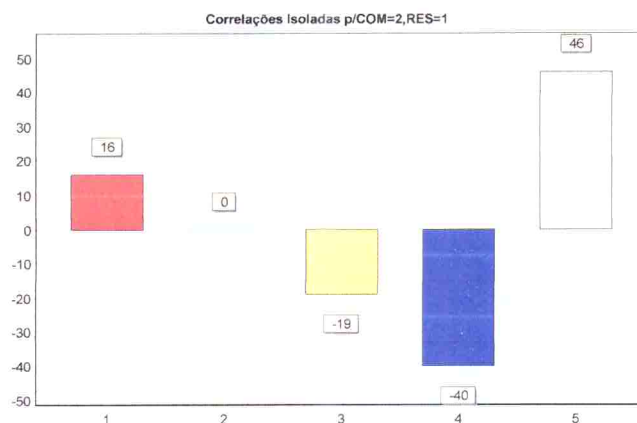
Modelo : LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTES CENTRO/V. NOVA/MARISTA





Correlações Isoladas e com Influência

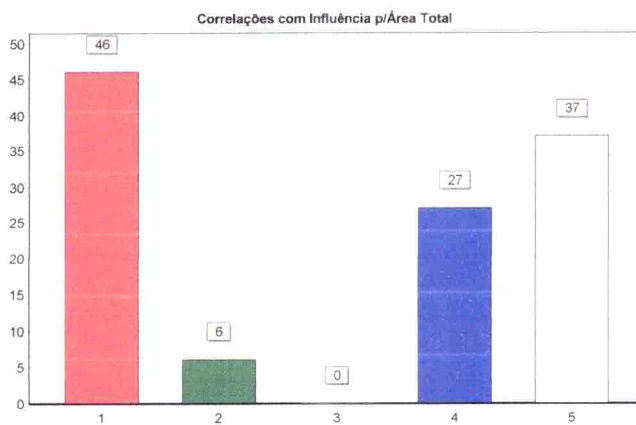
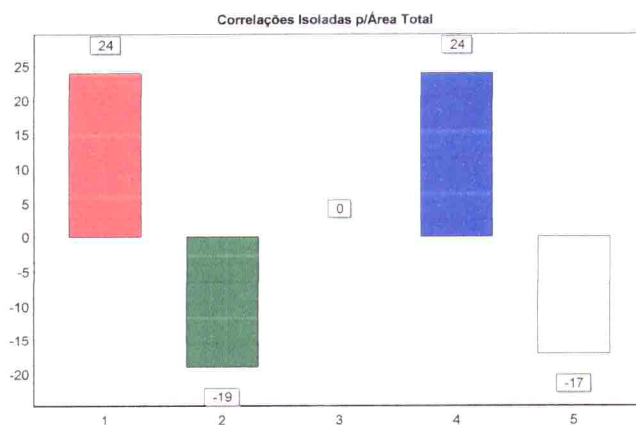
Modelo : LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTES CENTRO/V. NOVA/MARISTA





Correlações Isoladas e com Influência

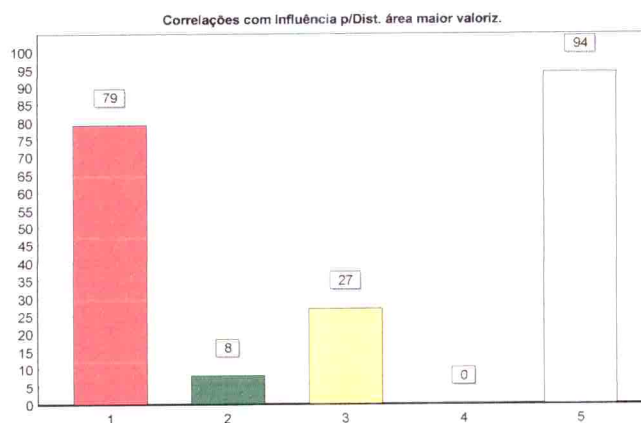
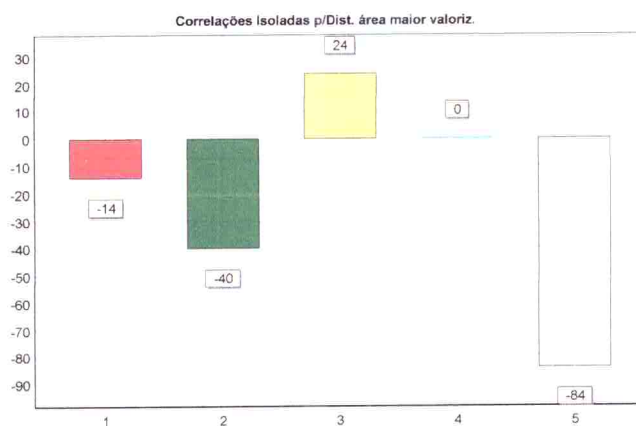
Modelo : LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTES CENTRO/V. NOVA/MARISTA





Correlações Isoladas e com Influência

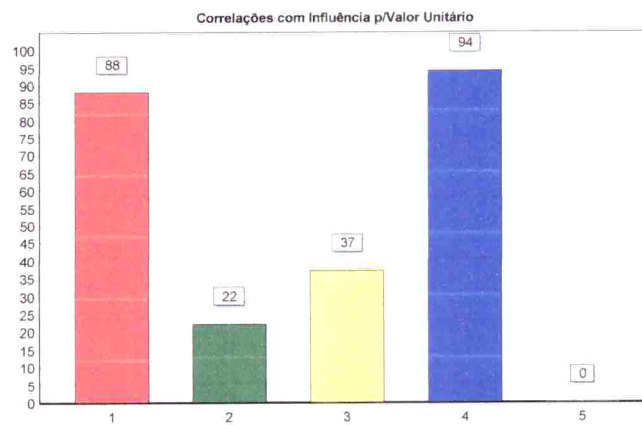
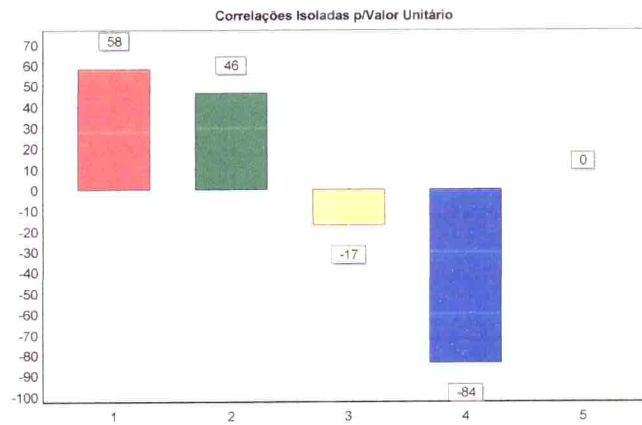
Modelo : LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTES CENTRO/V. NOVA/MARISTA





Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTES CENTRO/V. NOVA/MARISTA



Modelo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTES CENTROM. NOVA/MARISTA

Data de Referência:
JUNHO DE 2023

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 75
- Número de dados considerados: 54

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9672392 / 0,9550349
- Coeficiente Determinação: 0,9355516
- Fisher-Snedecor: 177,82
- Significância modelo: 0,01

Durbin-Watson:

1,91 - OUT.2020=97
Não auto-regressão 90%

Normalidade dos resíduos:



- 55% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 98% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 1

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• OUT.2020=97	x^2	12,63	0,01
• COM=2,RES=1	x	1,54	13,08
• Área Total	x^2	-2,73	0,88
• Dist. área maior valoriz.	$x^{1/2}$	-17,74	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = $e^{(+9,197802334 + 7,180867861E-005 * OUT.2020=97^2 + 0,1120144111 * COM=2,RES=1 - 1,549422252E-007 * Área Total^2 - 0,0764665241 * Dist. área maior valoriz. 1/2)}$

Correlações entre variáveis

	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• OUT.2020=97	0,15	0,12
• COM=2,RES=1	0,23	0,45
• Área Total	-0,14	0,79
• Dist. área maior valoriz.	0,57	0,87
• COM=2,RES=1	-0,19	0,05
• Área Total	-0,41	0,07
• Dist. área maior valoriz.	0,45	0,21
• Valor Unitário		
• Área Total	0,23	0,27
• Dist. área maior valoriz.	-0,17	0,36
• Valor Unitário		



- Dist. área maior valoriz.
Valor Unitário -0,84 0,93





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br



PESQUISA DE MERCADO

“NO CAMINHO CERTO”

Da ...	Endereço	C...	Bairro	Informante	Telefone	* % topogra...
1	AV. BEIRA RIO AO LADO DO ED RIVER TAWER		CENTRO	WILSON MAURI	999473738	100,00
2	R. SALVADOR PIREDA ESQ. C/ R. PROJETADA		CENTRO	WILSON MAURI	999473738	100,00
3	AV. MOACIR AVIDOS PROX. POSTO SÃO MIGUEL		CENTRO	WILSON MAURI	999473738	100,00
4	AV. GETULIO VARGAS / PROX R. GERALDO PEREIRA		CENTRO	WILSON MAURI	999473738	100,00
5	RUA GERALDO PEREIRA		CENTRO	SR WANTUJIL = OPINIÃO	S/ FONE	100,00
6	RUA SANTA MARIA FINAL		CENTRO	AGM ENGENHARIA	37224681	50,00
7	AV. MOACIR AVIDOS		CENTRO	WILSON MAURI	999473738	100,00
8	RUA AROLDO ANTOLINI		VILA NOVA	GEOVANI CORRETOR	9992921881	100,00
9	AVENIDA BEIRA RIO		CENTRO	GEOVANI CORRETOR	9992921881	100,00
10	RUA ADAMASTOR SALVADOR		CENTRO	GEOVANI CORRETOR	9992921881	100,00
* 11	RUA BARTOVINO COSTA		CENTRO	GEOVANI CORRETOR	9992921881	40,00
* 12	RUA BARTOVINO COSTA S/Nº		CENTRO	AGM ENGENHARIA	37224681	40,00
13	RUA AROLDO ANTOLINI		VILA NOVA	ALOISIO CAMPOST	999874010	100,00
* 14	AV. PRES. KENNEDY PROX. POTO S MIGUEL		VILA NOVA	WILSON MAURI	999473738	100,00
* 15	AV. PRES. KENNEDY PROX. POTO S MIGUEL		VILA NOVA	WILSON MAURI	999473738	100,00
16	RUA PROJETADA PROX. RES MARIANELLI		MARIA ISMENIA	WILSON MAURI	999473738	100,00
17	RUA REGENTE FEIJÓ		VILA NOVA	AGM ENG.	37224681	100,00
18	AV. PRESEIDENTE KENNEDY PROXIMO COMÉRIO		MARIA ISMENIA	WILSON MAURI	999473738	70,00
19	RUA ETORI DALMAZIO		VILA NOVA	PLACA DE VENDE-SE S/NO...	S/Nº	100,00
20	RUA ADAMASTOR SALVADOR		CENTRO	WILSON MAURI	999473738	100,00
21	AVENIDA BEIRA RIO		CENTRO	WILSON MAURI	999473738	100,00
22	RUA PROJ - MARISTA		MARISTA	WILSON MAURI	999473738	100,00
23	AV. PRES. KENNEDY		MARIA ISMENIA	WILSON MAURI	999473738	100,00



Sisreg Windows 5.51
Sistema de Regressão Linear

Da...	OUT.2020=97	COM=2,RES=1	Área Total	Dist. área maior valoriz.	* CENTRO=1 BAIRR...	Valor Unitário
1	1	2	450,00	780	1,00	1.555,56
2	1	1	454,00	550	1,00	2.202,64
3	1	2	500,00	300	1,00	3.600,00
4	1	2	500,00	30	2,00	8.000,00
5	1	2	400,00	60	1,00	5.000,00
6	3	1	350,00	350	1,00	1.857,14
7	3	2	1.100,00	300	1,00	3.500,00
8	10	2	250,00	700	2,00	1.520,00
9	10	1	400,00	600	1,00	1.500,00
10	10	1	450,00	550	1,00	1.818,18
* 11	10	1	850,00	450	1,00	1.176,47
* 12	12	1	900,00	600	1,00	699,17
13	12	1	250,00	900	2,00	1.520,00
* 14	15	2	900,00	1.100	2,00	722,22
* 15	15	2	450,00	1.050	2,00	777,78
16	15	1	850,00	1.400	2,00	650,00
17	15	1	300,00	850	2,00	1.500,00
18	15	2	400,00	1.650	2,00	450,00
19	23	1	200,00	850	2,00	1.250,00
20	23	2	450,00	580	1,00	2.000,00
21	23	1	450,00	550	1,00	1.888,89
22	24	1	800,00	1.400	2,00	800,00
23	24	2	900,00	1.000	2,00	777,78



Sisreg Windows 5.51

Sistema de Regressão Linear

Da...	Endereço	C...	Bairro	Informante	Telefone	* % topogra...
* 24	RUA D. PEDRO II		VILA NOVA	WILSON MAURI	999473738	100,00
25	R. ADW. RIBEIRO SOARES]		CENTRO	WILSON MAURI	999473738	70,00
* 26	RUA ALAVARO ANTOLINI		VILA NOVA	SANDRA	999195786	100,00
* 27	RUA PEDRO VITALLI		MARISTA	LUIRGI	999245740	100,00
28	RUA SANTA MARIA PRÓXIMO IGREJA		CENTRO	GEOVANI CORRETOR	9992921881	100,00
29	AV. MOACIR AVIDOS PROXIMO EVAL		CENTRO	GEOVANI CORRETOR	9992921881	100,00
30	RUA EXPEDICIONARIO A. DOS SANTOS		CENTRO	GEOVANI CORRETOR	9992921881	100,00
31	rua santa maria proxim igreja		CENTRO	GEOVANI CORRETOR	9992921881	70,00
32	RUA SANTA MARIA		CENTRO	GEOVANI CORRETOR	9992921881	70,00
* 33	RUA DO HOSP. SANTA MARIA		CENTRO	GEOVANI CORRETOR	9992921881	100,00
34	RUA PROXIMA DO HOSP. SANTA MARIA		VILA NOVA	GEOVANI CORRETOR	9992921881	100,00
35	RUA D. PEDRO II		VILA NOVA	ALOISIO CAMPOSTRINI	999874010	100,00
36	RUA ETORI DALMASCHIO		VILA NIVA	AGM ENGENHARIA	37224681	100,00
37	RUA SANTA MARIA		CENTRO	GIOVANY FONTANA	9992921881	100,00
38	RUA SENADOR ATILIO VIVACQUA		CENTRO	GENEZIO	997442832	60,00
39	AV ANGELO GIUBERTI		CENTRO	AGM ENGENHARIA	37224681	100,00
40	RUA PROJETADA		MARISTA	SR MARIO	9.9960.6670	100,00
41	RUA JOAQUIM LUCAS SOBRINHO		VILA NOVA	AGM ENG,	37224681	100,00
42	AVENIDA JOSE ZOUAIN		CENTRO	GIOVANI CORRETOR	9992921881	100,00
43	AVENIDA JOSE ZOUAIN		CENTRO	GIOVANI CORRETOR	9992921881	100,00
44	RUA ADVALTER RIBEIRO SOARES 132		CENTRO	PM. COLATINA	31777080	100,00
45	RUA ADAMASTOR SALVADOR		CENTRO	PMC	31777081	100,00
46	AVENIDA GETULIO VARGAS		CENTRO	WILSON MAUURI	999473738	100,00



Sisreg Windows 5.51

Sistema de Regressão Linear

Da...	OUT.2020=97	COM=2,RES=1	Área Total	Dist. área maior valoriz.	* CENTRO=1 BAIRR...	Valor Unitário
* 24	24	2	300,00	800	2,00	2.333,33
25	24	1	500,00	400	1,00	2.400,00
* 26	27	1	250,00	820	2,00	2.400,00
* 27	15	1	43.000,00	1.400	2,00	53,49
28	12	2	455,00	350	1,00	2.197,80
29	27	2	1.000,00	300	1,00	4.000,00
30	27	2	100,00	250	1,00	5.000,00
31	17	2	455,00	260	1,00	2.417,58
32	34	2	455,00	260	1,00	3.296,70
* 33	34	2	250,00	880	1,00	2.400,00
34	49	2	250,00	850	2,00	1.600,00
35	51	2	240,00	700	2,00	2.500,00
36	51	1	900,00	850	2,00	1.700,00
37	45	2	450,00	150	1,00	4.444,44
38	56	1	800,00	410	1,00	1.875,00
39	56	2	222,00	400	1,00	3.603,60
40	80	2	500,00	1.200	2,00	1.000,00
41	81	2	168,00	550	2,00	2.570,00
42	86	2	450,00	750	1,00	3.333,33
43	86	2	450,00	800	1,00	3.333,33
44	86	1	300,00	300	1,00	5.000,00
45	90	1	450,00	750	1,00	2.020,00
46	97	2	700,00	100	1,00	9.285,71



Da...	Endereço	C...	Bairro	Informante	Telefone	* % topogra...
47	rua pedro vitali		MARISTA	sr. mario	9.9960.6670	100,00
48	RUA DON PEDRO II		VILA NOVA	GIOVANI CORRETOR	9992921881	100,00
49	AVENIDA SEN. MOACIR DALLA -ESQ. RUA PEDRO EPIC...		CENTRO	PMC	31777081	100,00
* 50	AVENIDA DAS NAÇÕES		B. CARLOS SA...	CHICO LOPES	999570609	100,00
* 51	AVENIDA SEN. MOACIR DALLA -		B. CARLOS SA...	CHICO LOPES	999570609	100,00
* 52	AVENIDA SEN. MOACIR DALLA -		B. CARLOS SA...	CHICO LOPES	999570609	100,00
* 53	AVENIDA SEN. MOACIR DALLA -		B. CARLOS SA...	PMC	31117800	100,00
54	AVENIDA SEN. MOACIR DALLA -		B. CARLOS SA...	PMC	31117800	100,00
* 55	AVENIDA GETULIO VARGAS Nº196		CENTRO	PMC	31777080	100,00
* 56	LADEIRA CRITO REI		CENTRO	GIOVANI FONTANA	9992921881	20,00
* 57	LADEIRA CRITO REI		CENTRO	GIOVANI FONTANA	9992921881	80,00
* 58	LADEIRA CRITO REI		CENTRO	SR PAULO	S/ FONE	70,00
59	RUA ADAMASTOR SALVADOR		CENTRO	PMC	31778080	100,00
* 60	AVENIDA DELTA		CENTRO	PMC	31778080	100,00
61	AV. LUIZ DALA BERNARDINA		CENTRO	PMC	31778080	100,00
62	RUA ALAVARO ANTOLINI		VILA NOVA	AGM ENGENHARIA	3722.4681	100,00
* 63	RUA NOEMIA VITALI LINHARES		MARISTA	PMC	9.9780.5456	70,00
64	RUA BEIJAMIN CARLOS DOS SANTOS		MARISTA	PMC	31777080	100,00
65	AVENIDA GETULIO VARGAS		CENTRO	SICOOB	XXXXXX	100,00
* 66	AVENIDA SEN. MOACIR DALLA -		AO LADO DO ...	PMC	31777080	100,00
* 67	RUA SANTA MARIA		AO LADO DO ...	VALADÃO CORRETOR	9.9751.8747	100,00
68	RUA SANTA MARIA		AO LADO DO ...	VALADÃO CORRETOR	9.9751.8747	100,00
69	AVENIDA GETULIO VARGAS		OPINIÃO	VALADÃO CORRETOR	9.9751.8747	100,00



Da...	OUT.2020=97	COM=2,RES=1	Área Total	Dist. área maior valoriz.	* CENTRO=1 BAIRR...	Valor Unitário
47	80	1	700,00	1.100	2,00	1.200,00
48	97	1	250,00	1.000	2,00	2.000,00
49	108	2	1.130,34	900	1,00	1.857,84
* 50	108	2	6.000,00	2.700	2,00	750,00
* 51	108	1	2.800,00	2.100	2,00	1.785,71
* 52	108	1	540,00	2.300	2,00	1.296,30
* 53	109	1	2.800,00	1.900	2,00	1.702,15
54	109	1	1.130,34	1.000	2,00	1.898,92
* 55	120	2	300,00	100	1,00	8.808,03
* 56	120	1	800,00	600	1,00	875,00
* 57	73	1	350,00	700	1,00	857,15
* 58	120	1	500,00	600	1,00	700,00
59	120	1	450,00	690	1,00	2.444,44
* 60	109	2	2.689,39	760	1,00	2.776,11
61	109	2	415,48	500	1,00	6.591,52
62	97	2	245,00	850	2,00	2.122,45
* 63	125	1	510,00	1.300	2,00	980,39
64	127	1	2.031,00	1.200	2,00	1.231,00
65	97	2	550,00	100	1,00	10.909,00
* 66	119	2	5.000,00	2.500	1,00	1.280,00
* 67	37	2	300,00	270	1,00	1.000,00
68	129	2	300,00	270	1,00	8.333,33
69	129	2	450,00	150	1,00	20.000,00



Da...	Endereço	C...	Bairro	Informante	Telefone	* % topogra...
70	AVENIDA GETULIO VARGAS		PGV-2023	PGV - PMC 2023	31777000	100,00
71	AVENIDA GETULIO VARGAS		CENTRO	WILSON MAUURI	999473738	100,00
72	AVENIDA GETULIO VARGAS		OPINIÃO	WILSON MAUURI	999473738	100,00
73	AVENIDA GETULIO VARGAS		AVALIANDO	WILSON MAUURI	999473738	100,00
74	RUA ALVARO ANTOLINI S/º		VILA NOVA	FADINI CORRETOR		100,00
* 75	AVENIDA CHAMPAGNAT		MARISTA	PMC	31778080	100,00



Sisreg Windows 5.51

Sistema de Regressão Linear

Da...	OUT.2020=97	COM=2,RES=1	Área Total	Dist. área maior valoriz.	* CENTRO=1 BAIRR...	Valor Unitário
70	129	2	700,00	210	1,00	11.720,17
71	129	2	450,00	120	1,00	22.222,22
72	129	2	500,00	160	1,00	18.000,00
73	129	2	550,00	200	1,00	19.000,00
74	103	2	250,00	840	2,00	2.600,00
* 75	130	2	35.550,04	1.000	2,00	469,88





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Prefeitura Municipal de Colatina
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras
R. Melvim Jones,90, Esplanada- Tel.: (27) 3177-7080/7081
obras@colatina.es.gov.com.br

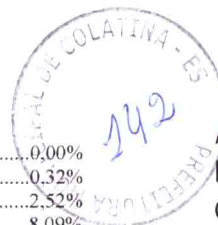


CÁLCULO BENFEITORIAS E CALCULO FINAL

“NO CAMINHO CERTO”

**TABELA I
CRITÉRIO DE HEIDECHÉ**

ESTADO 1 - Novo	0,00%
ESTADO 1.5 - Entre Novo e Regular.....	0,32%
ESTADO 2 - Regular.....	2,52%
ESTADO 2.5 - Entre Regular e Reparo Simples.....	8,09%
ESTADO 3 - Reparo Simples.....	18,10%
ESTADO 3.5 - Entre Reparo Simples e Importantes.....	33,20%
ESTADO 4 - Reparos Importantes.....	52,60%
ESTADO 4.5 - Entre Reparos Importantes e Sem Valor.....	75,20%
ESTADO 5 - Sem Valor.....	100,00%



**ANTONIO CARLOS
NELO**
GALVAO:47849487753

Assinado de forma digital por
ANTONIO CARLOS NELO
GALVAO:47849487753
Dados: 2020.08.25 09:00:41
-03'00'

**TABELA II
DEPRECIACÃO FÍSICA – CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECHÉ**

Idade em duração	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,32	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,7	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,1	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,7	38,9	45,6	55,6	68,5	83,6
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,6	58,7	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,0	44,4	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,9	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	50,2	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,7
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,5
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	61,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	70,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,0
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,5
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,1
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,0
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,6	94,1	95,8	97,4
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,1
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,5	98,0	98,6	99,3
100	100	100	100	100	100	100	100	100



PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

OBRA:		Ginásio da ADEMOC					BDI:		0,00%	
ENDEREÇO:		Av Champagnat, Marista, Colatina-ES					CONT.PREV:	SEM DES	DATA BASE:	set/23
ITEM	FONTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UND	QTDE	UNIT	UNIT+BDI	TOTAL		
1			INFRAESTRUTURA							
1.1			SAPATAS							
1.1.1	SINAPI	96619	Lastro De Concreto Magro, Aplicado Em Blocos De Coroamento Ou Sapatas, Espessura De 5 Cm. Af_08/2017	m2	104,78	31,69	31,69	3.320,48		
1.1.2	SINAPI	96558	Concretagem De Sapatas, Fck 30 Mpa, Com Uso De Bomba Lançamento, Adensamento E Acabamento. Af_11/2016	m3	41,91	702,89	702,89	29.459,53		
1.1.3	SINAPI	96541	Fabricação, Montagem E Desmontagem De Fôrma Para Sapata, Em Chapa De Madeira Compensada Resinada, E=17 Mm, 4 Utilizações. Af_06/2017	m2	128,96	212,73	212,73	27.433,66		
1.1.4	SINAPI	96546	Armação De Bloco, Viga Baldrame Ou Sapata Utilizando Aço Ca-50 De 10 Mm - Montagem. Af_06/2017	kg	1.676,48	16,29	16,29	27.309,86		
1.2			VIGAS BALDRAMES							
1.2.1	SINAPI	96557	Concretagem De Blocos De Coroamento E Vigas Baldrames, Fck 30 Mpa, Com Uso De Bomba Lançamento, Adensamento E Acabamento. Af_06/2017	m3	66,00	695,08	695,08	45.875,28		
1.2.2	SINAPI	96542	Fabricação, Montagem E Desmontagem De Fôrma Para Viga Baldrame, Em Chapa De Madeira Compensada Resinada, E=17 Mm, 4 Utilizações. Af_06/2017	m2	528,00	103,83	103,83	54.822,24		
1.2.3	SINAPI	96545	Armação De Bloco, Viga Baldrame Ou Sapata Utilizando Aço Ca-50 De 8 Mm - Montagem. Af_06/2017	kg	5.940,00	18,22	18,22	108.226,80		
1.3			PISO							
1.3.1	SINAPI	103075	Execução De Piso De Concreto, Com Acabamento Superficial, Espessura De 15 Cm, Fck = 30 Mpa, Com Uso De Formas Em Madeira Serrada. Af_09/2021	m2	1.656,00	221,97	221,97	367.582,32		
1.3.2	SINAPI	94992	Execução De Passeio (Calçada) Ou Piso De Concreto Com Concreto Moldado In Loco, Feito Em Obra, Acabamento Convencional, Espessura 6 Cm, Armado. Af_08/2022	m2	574,00	83,99	83,99	48.210,26		
2			SUPERESTRUTURA							
2.1			PILARES							
2.1.1	SINAPI	103672	Concretagem De Pilares, Fck = 25 Mpa, Com Uso De Bomba - Lançamento, Adensamento E Acabamento. Af_02/2022_Ps	m3	40,15	668,16	668,16	26.826,62		

Diego F. Macedo
Engenheiro Civil
CREA/ES 029452/D



PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

OBRA:	Ginásio da ADEMC						BDI:	0,00%
ENDEREÇO:	Av Champagnat, Marista, Colatina-ES				CONT.PREV:	SEM DES	DATA BASE:	set/23
ITEM	FUNTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UND	QTDE	UNIT	UNIT+BDI	TOTAL
2.1.2	SINAPI	92263	Fabricação De Fôrma Para Pilares E Estruturas Similares, Em Chapa De Madeira Compensada Resinada, E = 17 Mm. Af_09/2020	m2	456,00	181,98	181,98	82.982,88
2.1.3	SINAPI	92762	Armação De Pilar Ou Viga De Estrutura Convencional De Concreto Armado Utilizando Aço Ca-50 De 10,0 Mm - Montagem. Af_06/2022	kg	4.015,00	14,50	14,50	58.217,50
2.2			VIGAS					
2.2.1	SINAPI	103675	Concretagem De Vigas E Lajes, Fck=25 Mpa, Para Lajes Maciças Ou Nervuradas Com Uso De Bomba - Lançamento, Adensamento E Acabamento. Af_02/2022_Ps	m3	24,62	668,77	668,77	16.467,79
2.2.2	SINAPI	92265	Fabricação De Fôrma Para Vigas, Em Chapa De Madeira Compensada Resinada, E = 17 Mm. Af_09/2020	m2	246,24	135,93	135,93	33.471,40
2.2.3	SINAPI	92762	Armação De Pilar Ou Viga De Estrutura Convencional De Concreto Armado Utilizando Aço Ca-50 De 10,0 Mm - Montagem. Af_06/2022	kg	2.216,16	14,50	14,50	32.134,32
2.3			LAJES					
2.3.1	SINAPI	103675	Concretagem De Vigas E Lajes, Fck=25 Mpa, Para Lajes Maciças Ou Nervuradas Com Uso De Bomba - Lançamento, Adensamento E Acabamento. Af_02/2022_Ps	m3	42,88	668,77	668,77	28.679,13
2.3.2	SINAPI	92267	Fabricação De Fôrma Para Lajes, Em Chapa De Madeira Compensada Resinada, E = 17 Mm. Af_09/2020	m2	33,00	66,28	66,28	2.187,29
2.3.3	SINAPI	92770	Armação De Laje De Estrutura Convencional De Concreto Armado Utilizando Aço Ca-50 De 8,0 Mm - Montagem. Af_06/2022	kg	3.859,51	15,57	15,57	60.092,51
2.4			ARQUIBANCADAS					
2.4.1	SINAPI	103686	Concretagem De Escadas, Fck=25 Mpa, Com Uso De Bomba - Lançamento, Adensamento E Acabamento. Af_02/2022_Ps	m3	61,32	734,94	734,94	45.066,52
2.4.2	SINAPI	101995	Fabricação De Fôrma Para Escadas, Com 1 Lance E Laje Plana, Em Chapa De Madeira Compensada Resinada, E= 17 Mm. Af_11/2020	m2	574,26	180,35	180,35	103.567,79
2.4.3	SINAPI	95946	Armação De Escada, De Uma Estrutura Convencional De Concreto Armado Utilizando Aço Ca-50 De 10,0 Mm - Montagem. Af_11/2020	kg	4.905,60	16,14	16,14	79.176,38
2.5			ESCADAS					
2.5.1	SINAPI	103686	Concretagem De Escadas, Fck=25 Mpa, Com Uso De Bomba - Lançamento, Adensamento E Acabamento. Af_02/2022_Ps	m3	3,94	734,94	734,94	2.892,72
2.5.2	SINAPI	101995	Fabricação De Fôrma Para Escadas, Com 1 Lance E Laje Plana, Em Chapa De Madeira Compensada Resinada, E= 17 Mm. Af_11/2020	m2	21,94	180,35	180,35	3.956,88

Diego F. Macedo
Engenheiro Civil
CREA/ES 029452/D



PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

OBRA:		Ginásio da ADEMC						BDI:	0,00%
ENDEREÇO:		Av Champagnat, Marista, Colatina-ES				CONT.PREV:	SEM DES	DATA BASE:	set/23
ITEM	FONTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UND	QTDE	UNIT	UNIT+BDI	TOTAL	
2.5.3	SINAPI	95946	Armação De Escada, De Uma Estrutura Convencional De Concreto Armado Utilizando Aço Ca-50 De 10,0 Mm - Montagem. Af_11/2020	kg	314,88	16,14	16,14	5.082,16	
			VEDAÇÕES						
			ALVENARIA EXTERNA						
1.1	SINAPI	103316	Alvenaria De Vedação De Blocos Vazados De Concreto De 9X19X39 Cm (Espessura 9 Cm) E Argamassa De Assentamento Com Preparo Em Betoneira. Af_12/2021	m2	1.100,47	71,82	71,82	79.035,43	
3.1.2	SINAPI	87797	Emboço Ou Massa Única Em Argamassa Traço 1:2:8, Preparo Mecânico Com Betoneira 400 L, Aplicada Manualmente Em Panos Cegos De Fachada (Sem Presença De Vãos), Espessura	m2	1.100,47	53,53	53,53	58.907,92	
3.1.3	SINAPI	101161	Alvenaria De Vedação Com Elemento Vazado De Concreto (Cobogó) De 7X50X50Cm E Argamassa De Assentamento Com Preparo Em Betoneira. Af_05/2020	m2	117,60	212,76	212,76	25.020,58	
			ALVENARIA INTERNA						
3.2.1	SINAPI	103328	Alvenaria De Vedação De Blocos Cerâmicos Furados Na Horizontal De 9X19X19 Cm (Espessura 9 Cm) E Argamassa De Assentamento Com Preparo Em Betoneira.	m2	768,91	81,26	81,26	62.481,62	
3.2.2	SINAPI	87529	Massa Única, Para Recebimento De Pintura, Em Argamassa Traço 1:2:8, Preparo Mecânico Com Betoneira 400L, Aplicada Manualmente Em Faces Internas De Paredes, Espessura De 20Mm, Com Execução De Taliscas. Af_06/2014	m2	2.638,29	36,53	36,53	96.376,56	
			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS						
4.1	SINAPI	101532	Entrada De Energia Elétrica, Subterrânea, Trifásica, Com Caixa De Sobrepor, Cabo De 35 Mm2 E Disjuntor Din 50A (Não Inclusa Mureta De Alvenaria). Af_07/2020 Ps	un	1,00	1.639,50	1.639,50	1.639,50	
4.2	SINAPI	101880	Quadro De Distribuição De Energia Em Chapa De Aço Galvanizado, De Embutir, Com Barramento Trifásico, Para 30 Disjuntores Din 150A - Fornecimento E Instalação. Af_10/2020	un	1,00	721,14	721,14	721,14	
4.3	SINAPI	104473	Composição Paramétrica De Ponto Elétrico De Iluminação, Com Interruptor Simples. Em Edifício Residencial Com Eletroduto Embutido Em Rasgos Nas Paredes, Incluso Tomada,	un	30,00	175,18	175,18	5.255,40	
4.4	SINAPI	104475	Composição Paramétrica De Ponto Elétrico De Tomada De Uso Geral 2P+T (10A/250V) Em Edifício Residencial Com Eletroduto Embutido Em Rasgos Nas Paredes, Incluso Tomada,	un	50,00	148,73	148,73	7.436,50	

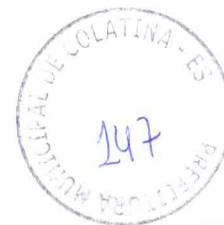
Diego F. Macedo
Engenheiro Civil
CREA/ES 029452/D



PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

OBRA:		Ginásio da ADEMC				BDI:		0,00%	
ENDEREÇO:		Av Champagnat, Marista, Colatina-ES				CONT.PREV:		SEM DES DATA BASE: set/23	
ITEM	FUNTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UND	QTDE	UNIT	UNIT+BDI	TOTAL	
4.5	SINAPI	104476	Composição Paramétrica De Ponto Elétrico De Tomada De Uso Especifico 2P+T (20A/250V) Em Edificio Residencial Com Eletroduto Embutido Em Rasgos Nas Paredes, Incluso Tomada,	un	10,00	190,44	190,44	1.904,40	
4.6	SINAPI	104481	Composição Paramétrica De Ponto Elétrico De Tomada Para Chuveiro (20A/250V) Em Edificio Residencial Com Eletroduto Embutido Em Rasgos Nas Paredes, Incluso Tomada,	un	8,00	332,93	332,93	2.663,44	
5			INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS						
5.1	IOPES	140208	Padrão Entrada D'água Com Caixa Enterrada Para Hidrômetro Com Diâmetro De 1" - Padrão 2B Da Cesan. Caixa Em Alvenaria 60X80X40Cm E Com Tampa Articulada De Ferro Fundido,	und	1,00	726,22	726,22	726,22	
5.2	SINAPI	104116	Composição Paramétrica De Ligação Predial De Água, Rede Dn 50 Mm, Ramal Predial De 20 Mm, L = 6,0 M, Largura Da Vala = 0,65 M; Com Colar De Tomada De Pvc; Escavação Mecanizada,	un	1,00	304,28	304,28	304,28	
5.3	SINAPI	102617	Caixa D'Água Em Poliéster Reforçado Com Fibra De Vidro, 5000 Litros - Fornecimento E Instalação. Af_06/2021	un	2,00	3.518,91	3.518,91	7.037,82	
5.4	SINAPI	91786	(Composição Representativa) Do Serviço De Instalação Tubos De Pvc, Soldável, Água Fria, Dn 32 Mm (Instalado Em Ramal, Sub-Ramal, Ramal De Distribuição Ou Prumada), Inclusive	m	136,77	36,19	36,19	4.949,71	
5.5	IOPES	140701	Ponto De Água Fria (Lavatório, Tanque, Pia De Cozinha, Etc...)	pt	16,00	110,52	110,52	1.768,32	
5.6	IOPES	140702	Ponto Com Registro De Pressão (Chuveiro, Caixa De Descarga, Etc...)	pt	8,00	234,71	234,71	1.877,68	
5.7	SINAPI	89987	Registro De Gaveta Bruto, Latão, Roscável, 3/4", Com Acabamento E Canopla Cromados - Fornecimento E Instalação. Af_08/2021	un	5,00	106,73	106,73	533,65	
5.8	IOPES	140705	Ponto Para Esgoto Primário (Vaso Sanitário)	pt	6,00	138,04	138,04	828,24	
5.9	IOPES	140706	Ponto Para Esgoto Secundário (Pia, Lavatório, Mictório, Tanque, Bidê, Etc...)	pt	14,00	100,85	100,85	1.411,90	
5.10	SINAPI	97905	Caixa Enterrada Hidráulica Retangular, Em Alvenaria Com Blocos De Concreto, Dimensões Internas: 0,4X0,4X0,4 M Para Rede De Esgoto. Af_12/2020	un	5,00	233,84	233,84	1.169,20	
5.11	SINAPI	104327	Ralo Sifonado Redondo, Pvc, Dn 100 X 40 Mm, Junta Soldável, Fornecido E Instalado Em Ramal De Descarga Ou Em Ramal De Esgoto Sanitário. Af_08/2022	un	8,00	19,06	19,06	152,48	
5.12	SINAPI	89708	Caixa Sifonada, Pvc, Dn 150 X 185 X 75 Mm, Junta Elástica, Fornecida E Instalada Em Ramal De Descarga Ou Em Ramal De Esgoto Sanitário. Af_08/2022	un	11,00	105,71	105,71	1.162,81	
5.13	SINAPI	104136	Composição Paramétrica De Ligação Predial De Esgoto, Rede Dn 150 Mm, Coletor Predial Dn 100 Mm, L = 6,0 M, Largura Da Vala = 0,65 M; Com Selim E Curva 90 Graus; Escavação	un	1,00	882,60	882,60	882,60	

Diego F. Macedo
Engenheiro Civil
CREA/ES 029452/D



PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

OBRA:	Ginásio da ADEMC						BDI:	0,00%
ENDEREÇO:	Av Champagnat, Marista, Colatina-ES				CONT.PREV:	SEM DES	DATA BASE:	set/23
ITEM	FUNTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UND	QTDE	UNIT	UNIT+BDI	TOTAL
6			ESQUADRIAS					
6.1	SINAPI	100701	Porta De Ferro, De Abrir, Tipo Grade Com Chapa, Com Guarnições. Af_12/2019	m2	18,68	663,93	663,93	12.402,21
6.2	SINAPI	100685	Kit De Porta De Madeira Para Verniz, Semi-Oca (Leve Ou Média), Padrão Médio, 90X210Cm, Espessura De 3,5Cm, Itens Inclusos: Dobradiças, Montagem E Instalação De Batente, Fechadura	un	10,00	1.065,41	1.065,41	10.654,10
6.3	SINAPI	91013	Kit De Porta De Madeira Para Verniz, Semi-Oca (Leve Ou Média), Padrão Médio, 60X210Cm, Espessura De 3,5Cm, Itens Inclusos: Dobradiças, Montagem E Instalação Do Batente, Sem	un	10,00	808,46	808,46	8.084,60
7			TELHADO					
7.1	SINAPI	104472	Composição Paramétrica Para Fornecimento E Montagem De Estrutura Metálica Para Cobertura De Galpões Com Estrutura De Apoio Em Treliça Tipo Arco. Af_11/2022	kg	21.732,99	40,81	40,81	886.923,20
7.2	SINAPI	94213	Telhamento Com Telha De Aço/Alumínio E = 0,5 Mm, Com Até 2 Águas, Incluso Içamento. Af_07/2019	m2	1.448,87	75,26	75,26	109.041,64
8			REVESTIMENTOS					
8.1	SINAPI	88412	Aplicação Manual De Fundo Selador Acrílico Em Panos Cegos De Fachada (Sem Presença De Vãos) De Edifícios De Múltiplos Pavimentos. Af_06/2014	m2	1.100,47	2,93	2,93	3.224,36
8.2	SINAPI	88426	Aplicação Manual De Pintura Com Tinta Texturizada Acrílica Em Panos Cegos De Fachada (Sem Presença De Vãos) De Edifícios De Múltiplos Pavimentos, Duas Cores.	m2	1.100,47	18,42	18,42	20.270,57
8.3	SINAPI	88485	Fundo Selador Acrílico, Aplicação Manual Em Parede, Uma Demão. Af_04/2023	m2	2.536,46	4,66	4,66	11.819,88
8.4	SINAPI	104642	Pintura Látex Acrílica Standard, Aplicação Manual Em Paredes, Duas Demãos. Af_04/2023	m2	2.536,46	10,87	10,87	27.571,27
8.5	SINAPI	89171	(Composição Representativa) Do Serviço De Revestimento Cerâmico Para Piso Com Placas Tipo Esmaltada Extra De Dimensões 35X35 Cm, Para Edificação Habitacional Unifamiliar (Casa) E	m2	43,80	61,35	61,35	2.687,13
8.6	SINAPI	89170	(Composição Representativa) Do Serviço De Revestimento Cerâmico Para Paredes Internas, Meia Ou Parede Inteira, Placas Tipo Esmaltada Extra De 20X20 Cm, Para Edificações	m2	101,83	66,42	66,42	6.763,55

Diego F. Macedo
Engenheiro Civil
CREA/ES 029452/D



PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

OBRA:		Ginásio da ADEMC						BDI:	0,00%
ENDEREÇO:		Av Champagnat, Marista, Colatina-ES				CONT.PREV	SEM DES	DATA BASE:	set/23
ITEM	FONTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UND	QTDE	UNIT	UNIT+BDI	TOTAL	
9			BANCADAS LOUÇAS E METAIS						
9.1	SINAPI	95470	Vaso Sanitario Sifonado Convencional Com Louça Branca, Incluso Conjunto De Ligação Para Bacia Sanitária Ajustável - Fornecimento E Instalação. Af 10/2016	un	6,00	302,17	302,17	1.813,02	
9.2	SINAPI	93396	Bancada Granito Cinza, 50 X 60 Cm, Incl. Cuba De Embutir Oval Louça Branca 35 X 50 Cm, Válvula Metal Cromado, Sifão Flexível Pvc, Enqate 30 Cm Flexível Plástico E Torneira	un	14,00	559,48	559,48	7.832,72	
10			SERVIÇOS DIVERSOS						
10.1	SINAPI	99837	Guarda-Corpo De Aço Galvanizado De 1,10M, Montantes Tubulares De 1.1/4 Espaçados De 1,20M, Travessa Superior De 1.1/2, Gradil Formado Por Tubos Horizontais De 1 E Verticais	m	20,90	832,75	832,75	17.404,48	
10.2	SINAPI	99855	Corrimão Simples, Diâmetro Externo = 1 1/2, Em Aço Galvanizado. Af_04/2019_Ps	m	73,57	151,12	151,12	11.117,90	
10.3	COMP	1	Sistema De Proteção De Descarga Atmosférica	vb	1,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	
						-	-	2.857.718,48	

Diego F. Macedo
Engenheiro Civil
CREA/ES 029452/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO

GINASIO COBERTO ZITO DALLA

Identificação	Área Equivalente de Construção (m²)	Valor Unitário (R\$/m³)	B.D.I. (%)	Custos Adicionais (R\$)	V Total (R\$)	Residual (%)	V Residual (R\$)	V Depreciável (R\$)	Relação Idade Aparente / Vida Útil (anos)	Estado de Conserv.	Fator K (Ross-Heidecke)	Deprec. (Ross-Heidecke)	**	V Avaliação (R\$)	V Unit. Aval. (R\$/m²)	
																Edificação(ões)
GINAZIO	1.381,140	2.069,101	1,000	1,000	2.857.718,480	-	-	2.857.718,480	30/60=50	8,000	58,700	0,413	1,000	1.180.237,73	854,539	
	0,000	0,000	1,000	1,000	0,000	-	-	0,000	0,000	3,000	49,300	0,507	1,000	0,000	#DIV/0!	
	0,000	0,000	1,000	1,000	0,000	-	-	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000	0,000	#DIV/0!	
	1.381,140	0,000	1,000	1,000	0,000	-	-	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000	0,000	0,000	
PREÇO CALCULA SEMOB																
VALOR FINAL ARREDOND. CONF. NORMA =R\$ 3.000.000,00																
														TOTAL	R\$	1.180.237,73
														total final	R\$	3.527.372,57
ÁREA DO TERRENO	1805,53															
VALOR P/M2 TERRENO	R\$ 1.299,97		Edificação(ões):			m²										
COTA IDEAL ESTIMADA	1,000000	ESTIMADO	Área Equivalente		0,00		** Fator de Comercialização		1,00							
PARCELA TERRENO	R\$ 2.347.134,83	R\$ -	BDI=0				ADOTADO									
R\$ TOTAL TERRENO	R\$ 2.347.134,83		Edificação(ões):		0,00											
R\$ GERAL	R\$ 3.527.372,57		Área Total			m²										
R\$/M2 FINAL	R\$ 2.553,96		VALOR MÉDIO		R\$		MIN	R\$	2.998.266,68							
					R\$		MAX	R\$	4.066.478,46							

CS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



DESPACHO

Colatina, 20 de dezembro de 2023.

AO GABINETE DO PREFEITO
Processo nº: 023705/2023

Considerando Decisão constante na folha 45.

Considerando Laudo de Avaliação nº 040/2023 constante nas folhas 47 a 149.

Encaminho os autos ao Gabinete do Prefeito para ciência do referido Laudo e demais encaminhamentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

JOAO PAULO
CALIXTO DA
SILVA:05862242627

Assinado de forma digital por
JOAO PAULO CALIXTO DA
SILVA:05862242627
Dados: 2023.12.20 14:32:51 -03'00'

JOÃO PAULO CALIXTO DA SILVA
Secretário Municipal de Obras
Decreto 24.837/2021