

GABINETE DA PRESIDÊNCIA

DESPACHO DE HOMOLOGAÇÃO

DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DO SISPREV-MAUÉS.

O presidente do **FUNDO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MAUÉS-AM/SISPREV-MAUÉS**, no uso de suas atribuições conferidas por Lei, e

CONSIDERANDO a necessidade de aquisição de imóvel para funcionamento da sede do SISPREV-MAUÉS e, tendo em vista que a proprietária do imóvel onde funciona a sede provisória, disponibilizou o referido bem para venda;

CONSIDERANDO que o valor apresentado pela interessada atende aos interesses da administração pública;

CONSIDERANDO o LAUDO DE AVALIAÇÃO do imóvel e a Lei Municipal nº 238, de 04 de julho de 2014;

CONSIDERANDO que imóvel atende às necessidades físicas para o atendimento das demandas do SISPREV-MAUÉS;

CONSIDERANDO, ainda, o disposto na Lei nº 8.666/93 e suas alterações, em seu artigo 24, inciso X, que trata da dispensa de processo licitatório para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; e tudo mais que consta nos autos da Dispensa nº 005/2014.

RESOLVE

Art. 1º Declarar **DISPENSÁVEL** de Processo Licitatório a aquisição do imóvel localizado à Rua Batista Michiles, nº 948, Centro, pertencente à Sra. **GEANNE RIVERA MARTINS NAGAI**, Cédula de Identidade nº 1.273.778-0 SSP/AM e do CPF nº 577.605.727-68, para o

funcionamento da sede do Fundo de Previdência Social do Município de Maués-AM/SISPREV-MAUÉS, com fulcro no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993.

Art. 2º As despesas para prestação dos serviços objeto deste Despacho, orçada em **R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais)**, empenhadas no exercício de 2014, respeitando a seguinte dotação orçamentária:

Dotação Orçamentária: 03.04.01.09.272.0222.1 – Aquisição de Imóvel para o SISPREV.

Elemento de Despesa: 45.90.61.46 – Aquisição de Imóvel - Previdência Municipal.

Art. 3º Determinar à Diretoria Administrativa e Financeira a adoção de medidas necessárias para o cumprimento deste Despacho.

Art. 4º Registre-se, certifique-se e publique-se.

Maués, 29 de agosto de 2014.

REGINALDO DE MATOS PANTOJA

Diretor Presidente do SISPREV-MAUÉS

Decreto nº 173/2013

OFÍCIO N° 101/2014/SISPREV-MAUÉS

Maués, 31 de julho de 2014.

Senhor Diretor Presidente,

Venho solicitar Vossos bons ofícios no sentido de que sejam tomadas providencias para dar início ao processo de dispensa do procedimento licitatório, arrimado nos termos do Inciso X, do art. 24, da Lei nº. 8.666/93, cujo objeto é a **Aquisição de Imóvel** para fins de funcionamento da sede do Fundo de Previdência Social do Município de Maués, tendo em vista que a proprietária do imóvel onde funciona a sede provisória, disponibilizou o referido bem para venda. Aproveito a oportunidade para informar que a despesa referente ao objeto solicitado está prevista na Lei Orçamentária do Exercício em epígrafe, sendo que, correrão à conta da seguinte:

Dotação Orçamentária: 03.04.01.09.272.0222.1 – Aquisição de Imóvel para o SISPREV.
Elemento de Despesa: 45.90.61.46 – Aquisição de Imóvel – Previdência Social Municipal.

Considerando o valor estimado pela Administração, bem como a **Lei Municipal nº 238**, de 04 de Julho de 2014, aplica-se ao processo o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, dispensando de licitação a contratação.

Em anexo:

- a) Projeto básico.

José Assis Evangelista da Silva
Diretor Administrativo-Financeiro
Decreto nº 174/2013

Ao Sr.

REGINALDO DE MATOS PANTOJA

Diretor Presidente

FUNDO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MAUÉS-AM/SISPREV-MAUÉS

DESPACHO

Diante das informações que constam nos autos, considerando a Proposta de Venda apresenta e o LAUDO DE AVALIAÇÃO, autorizo a aquisição do imóvel localizado à Rua Batista Michiles, nº 948, Centro, pertencente à Sra. **GEANNE RIVERA MARTINS NAGAI**, Cédula de Identidade nº 1.273.778-0 SSP/AM e do CPF nº 577.605.727-68, para o funcionamento da sede do Fundo de Previdência Social do Município de Maués-AM/SISPREV-MAUÉS.

À Diretoria Administrativa e Financeira para que proceda a expedição de Despacho de Homologação.

À Diretoria Administrativa e Financeira para que proceda ao empenhamento da despesa no valor de R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta mil Reais).

Maués, 28 de agosto de 2014.

REGINALDO DE MATOS PANTOJA

Diretor Presidente do SISPREV-MAUÉS

Decreto nº 173/2013

**INSTRUÇÃO DO PROCESSO DE DISPENSA DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO,
PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE
PROVISÓRIA DO SISPREV-MAUÉS.**

Senhor Diretor Presidente,

O FUNDO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MAUÉS-AM/SISPREV-MAUÉS tem a necessidade na aquisição de imóvel para funcionamento da sede do SISPREV-MAUÉS.

Essa necessidade se faz devido o referido Fundo Previdenciário Municipal não disponibilizar de espaço físico próprio, necessário para o atendimento da demanda de serviços emanada pelo órgão, tendo em vista que a proprietária do imóvel onde funciona a sede provisória, disponibilizou o referido bem para venda.

Em vista da situação apresentada, só nos resta, por este ato, promover a decretação da dispensa do procedimento licitatório, pois a Lei nº. 8.666/93, regente deste ato, dispõe em no inciso X do art. 24, o seguinte:

“art. 24 – É dispensável a licitação...

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;”

Pelas razões expostas, submeto o presente processo de Dispensa licitatória, nos termos do art. 26, da Lei nº. 8.666/93 como condição de eficácia do ato acima adotado.

Maués, 08 de agosto de 2014.

José Assis Evangelista da Silva
Diretor Administrativo-Financeiro
Decreto nº 174/2013



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel

1. Solicitante

Fundo de Previdência Social do Município de Maués – AM/SISPREV

2. Proprietário

Geanne Rivera Martins Nagai, pessoa física de direito privado, domiciliada na Rua: Batista Michelis n. 948 – Centro, CEP 69190-000, na Cidade Maués/ AM.

3. Objeto de Avaliação

Um terreno com 588,12 metros quadrados, e 138,30 metros de perímetro, com benfeitoria (edificação habitacional – Residência), situada na Rua: Rua: Batista Michiles n. 948 – Centro, na Cidade Maués/ AM.

3.1 TIPO DE BEM

O bem é do tipo Terreno – Com benfeitoria: Edificação – Residência.

3.2 DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

3.2.1 – Localização

O bem está localizado na Rua: Batista Michiles n. 948 – Centro, na Cidade Maués/ AM.

medindo ao Norte 17,60m mas 40,40m, ao Sul com 58m, a leste com 9,70m mas 1,30m e ao Oeste com 11,30m com a Rua Batista Michelis,



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

sendo esta denominação que consta, devidamente registrado, no Registro de Imóvel, Livro 2-M, as folhas 124, sob o n. de matrícula 2.671, em data de dois (02) de abril de 1024.

3.2.2 – Descrição do Terreno.

O terreno apresenta as seguinte características:

- 1) Formato: Retângulo;
- 2) Dimensões : área de 588,12 m², perímetro de 138,30m;
- 3) Limites e Confrontações: NORTE: 17,60,00 metros com Maria das Graças Messias e 40,40 m ao Sul 58,00m com Paróquia Casa dos Estudantes Indígenas Saterê Mawê, Casa mãe da providencia ; a leste 09,70m com igarapé do Ramalho e 1,30m com Maria das Graças Messias e ao Oeste 11,30m com Rua: Batista Michelis.
- 4) Pedologia: de superfície seca e topografia plana;
- 5) Acessibilidade: acesso direto;
- 6) Uso: Residencial.

3.2.3 – Discriminação sumaria da edificação.

Trata-se de uma edificação residencial – Em alvenaria de tijolo de ½” de 8 furos, fundações em baldrame em alvenaria de tijolo de 1” com pilares estrutural e vigas de amarração, estrutura da cobertura em madeira e telhamento em fibrocimento de 4mm, piso com revestimento em cerâmica, esquadrias em madeira(janelas e portas com pintura em verniz) com grade de proteção, revestimento interno e externo com



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

reboco, forro em PVC, banheiros com revestimento de cerâmico piso e paredes, paredes internas com emassamento e pintura acrílica, instalações elétrica, hidráulica e esgoto em bom estado, fossa e sumidouro existente (vide registro fotográfico anexo).

Área construída: 164,41 m²

Área do Terreno: 588,12 m²

3.3 – Ocupante do Imóvel:

Residência alugada

3.4 – Tipo de Ocupação:

Residencial.

4. Finalidade.

Desapropriação do imóvel.

5. Objeto da avaliação

Determinação do valor do imóvel.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Para o atendimento ao objetivo da Avaliação foram adotados os procedimentos descritos abaixo tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção de valor do imóvel:



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

6.1 – Observância das prescrições das Normas da ABNT que regem o assunto – NBR 14653 Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos;

6.2 – Utilização da listagem de Preços da SEINFRA

6.3 – Utilização do CUB – SINDUSCON – AM , Julho de 2011;

6.4– Utilização da Planilha de Custos das Edificações – Orçamento Sintético.

6.5 – Consulta ao Plano Diretor e Ambiental do Município de Maués e seus anexos.

6.6 – Vistoria “ in loco”, considerando o contexto em que se insere o imóvel, a sua localização, a predominância de usos na região, a disponibilidade de serviços, os equipamento comunitário existentes nas proximidades, assim como atributos do imóvel, tais como suas características físicas e de topografia;

6.7 - Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas, Área de preservação, servidões, etc, providencias essas que consideramos de caráter jurídico. Com isso, nenhum ônus de caráter jurídico identificado no terreno foi considerado como fator desvalorizante. Consideramos a informação prestada pelo proprietário quanto á propriedade do imóvel e aquelas fornecidas por terceiros como de boa fé, portanto confiável;



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

6.8 - O Laudo pode apresentar condições limitativas imposta pela metodologia empregada, que possa afetar análises, opiniões e conclusões; e.

6.9 – O avaliador declara não ter interesse ou planos, quer no presente, nem tampouco no futuro, atinentes ao bem objeto deste Laudo.

7. Identificação e Característica do Bem Avaliado, Documentação.

7.1 – Vistoria

Realizada nos dias 27 e 28 de Agosto de 2014, pelo avaliador.

7.2 - Característica da Região

O imóvel está localizado no Bairro Centro da Cidade de Maués – unidades residencial e de ocupação horizontal de alta densidade,

A região é dotada de toda infra-estrutura básica tais como: rede elétrica, iluminação pública, rede pública viária com pavimentação asfáltica, meio fio e sarjeta, rede de água e rede telefônica fixa e móvel.

Dispõe também, a região, de todos os equipamentos comunitários (instituição de ensino – 1º e 2º grau, posto de saúde, estabelecimento religioso, mercado, área de lazer e etc).

A região onde se encontra o imóvel avaliado (bairro Centro) tem topografia de acidentado a plana, predominando as áreas planas com aclives e declives, ficando as margens do Lago do Prata. Esta região apresenta padrão construtivo que varia do médio /moderado, com predominância de edificações residenciais, mas, é acentuada a presença



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

de edificações para atividades comerciais e de serviços. O comércio é variado, basicamente de padarias, farmácias e pequenos empórios (mercadinhos), existem lojas diversas, do comércio de autopeças a oficinas automotivas e prestação de serviços, delegacia, estádio de futebol, dentre outras ocupações. O trânsito de veículo é pequeno. O fluxo de pedestres é considerado moderado.

7.3 – Caracterização do Terreno

Conforme foi constatado na ocasião da vistoria, trata-se de um terreno que apresenta as seguintes características: 1) Formato: Retângulo; 2) Dimensões área de 588,12 m², perímetro de 138,30m; 3) Limites e Confrontações: NORTE: 17,60,00 metros com Maria das Graças Messias e 40,40 m ao Sul 58,00m com Paroquia Casa dos Estudantes Indígenas Saterê Mawê, Casa mãe da providência ; a leste 09,70m com Igarapé do Ramalho e 1,30m com Maria das Graças Messias e ao Oeste 11,30m com Rua: Batista Michelis.

O terreno é murado em toda a extensão do perímetro (lateral, fundo e frente com gradil) com alvenaria de ½ vez, chapisco e reboco em parte do muro, pintura acrílica em parte do terreno em muito bom estado de conservação. Na frente com gradil de ferro metálico do tipo alambrado com portão para garagem de automóvel em alumínio.

O imóvel está inserido em uma zona residencial de alta valorização.



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

7.4 – Característica da Edificação.

7.4.1 – Edificação:

Trata-se de uma edificação residencial – Fundações em baldrame em alvenaria de tijolo de 1” com pilares de sustentação, com vigamento de amarração, alvenaria de divisória com tijolo de ½” vez com 8 furos , revestimento interno e externo com reboco, estrutura da cobertura em madeira e telhamento em fibrocimento de 4mm, piso interno e externo com revestimento cerâmica, esquadrias; janelas em madeira com 4 folha pintura em verniz, porta principal em madeira com bandeirola com 4 folhas e pintura em verniz, com grade de proteção de ferro, forro em PVC no pátio e em ambientes interno, instalações elétrica bifásica, instalação hidráulica e sanitária, fossa séptica. Trata-se de uma residência construída dentro das Normas Técnica vigente o processos construtivo estão obedecendo aos padrões das Normais Técnicas. Foram verificados os aspectos gerais construtivo, porem não foi realizado nenhum teste, pós não está previsto nos procedimento de avaliação.

Padrão construtivo: Médio.

Estado de conservação: Bom

Área Construída: 171 m²



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

7.4.2 – Muro

Muro do perímetro: em alvenaria de $\frac{1}{2}$ vez com tijolo de 8 furo com reboco interno em parte do muro, pilastra de concreto a cada 3m, altura média de 2,0m, com extensão de 138,30m, muro frontal com gradil de ferro e revestimento cerâmico e portão em alumínio.

Padrão Construtivo: Bom

Estado de Conservação: Bom.

Área total do muro construído: $138,30 \times 2\text{m/h} = 276,6 \text{ m}^2$

7.4.3 – Calçada Externa – Piso cerâmico

Calçada externa em concreto não estrutural com piso em cerâmica ($11,30 \times 2,3\text{m} = 25,99 \text{ m}^2$) com 25,99 m² de área construída.

Área construída: 25,99 m²

Padrão Construtivo: Bom

Estado de conservação: Bom

7.5 - Documentação

A documentação apresentada, para avaliação foi a matrícula n. 2.671 no Livro 2-M, às folhas 124, no Registro de imóvel do Cartório do 1 Ofício datado em dois (2) de abril de 2014, de um terreno situado na Rua batista Michiles n. 948 – Centro, nesta Cidade de Maués, com uma área de 588,12 m², com um perímetro de 138,30m, conforme processo n. 3.167/2013, com as seguintes metragens e características: Ao NORTE: 17,60,00 metros com Maria das Graças Messias e 40,40 m ao Sul 58,00m



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

com Paróquia Casa dos Estudantes Indígenas Saterê Mawê, Casa mãe da providencia ; a leste 09,70m com igarapé do Ramalho e 1,30m com Maria das Graças Messias e ao Oeste 11,30m com Rua: Batista Michelis. O TÍTULO DEFINITIVO expedido pelo instituto de Terras do Município de Maués (lei Municipal n. 114 de 10 de maio de 1982) em 18 de Fevereiro de 2014, sobre terras requeridas e alienadas pelo processo n. 3.167/2013, arquivado no ITERMAUÉS/AM

8. Diagnostico do Mercado

O mercado de imóveis, tanto residencial quanto comercial, na Cidade de Maués, especificamente nessa região do bairro Centro, tem apresentado sinais de forte aquecimento nos últimos 3 (três) anos, em função principalmente de sua localização (proximidades com estádio de futebol, delegacia, centros comerciais em geral e prestadores de serviços diversos) e mais recentemente com os investimento realizados na Cidade através de implantação e modernização de programas de desenvolvimento social, como o PROSAI/MAUÉS - Programa de Saneamento Integral de Maués (Saneamento da Lagoa da Maresia, Lagoa do Prata e Lagoa do Donga), e Ultimamente com o PAC – Programa de Aceleração do Crescimento (Construção de 584 Casas na Cidade, Construção, Reforma e Ampliação de UBSs na Cidade e Zona Rural, Construção da Praça da Juventude, Construção de Creche Pro Infância, Construção de Praça para Academia da Saúde), e por ultimo as obras de recuperação da infra estrutura da Cidade (Recapeamento asfaltico, serviços de tapa buraco, pavimentação asfaltico e construção de calçada,



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

meio fio e sarjeta), investimentos da Prefeitura em Construção, Reforma e Ampliação de Escolas Municipais na zona Rural e na Cidade, Reforma e Ampliação de Mercados e Feiras, Reforma do Estádio de Futebol entre outros. Demonstra assim, sinais claros de crescimento em todos os setores da economia local, gerando naturalmente uma forte demanda, e no setor imobiliário essa demanda torne-se evidente.

Portanto, considerando as razões e condicionantes exposto, verifica-se que não só a Cidade de Maués, como também a região onde se localiza o imóvel (no bairro centro da Cidade), apresenta uma forte demanda com tendência a manter-se em alta, caso em que se enquadra o imóvel avaliado, mas notadamente por habitação de médio padrão construtivo, como também em empreendimentos comerciais, notadamente nos casos de serviços e comércio em geral, o mercado imobiliário local mantém em alta até o momento.

Assim, o imóvel em análise, pela suas instalações e por sua privilegiada localização, não encontraria obstáculos a uma negociação num prazo normal.

8.1 - Liquidez

A classificação quanto a liquidez da área, dá-se em função da boa localização do imóvel, pela boa qualidade de suas instalações e do seu estado de manutenção e conservação, pode ser considerada como Boa, ou seja ficando entre Média e Alta.



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

9 - Metodologia e Procedimento Utilizado

Tendo em vista a impossibilidade da obtenção de amostra significativa de imóveis à venda com as características do objeto desta avaliação no mercado imobiliário local, tanto no bairro onde se localiza o imóvel avaliado como em outros bairros, de forma a permitir a adoção do Método Comparativo de dados de Mercado, foi adotado o **Método Evolutivo**, conforme a NBR 14653 Partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Pelo **Método Evolutivo** se obtêm o valor total do imóvel através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização, utilizando a fórmula abaixo:

$$VI = (VT + VB) * FC$$

Onde,

$$VI = (VT + VB) * FC$$

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator de Comercialização



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

10 - Pesquisa de valores e tratamento de Dados

10.1 Pesquisa de Valores

A pesquisa de mercado contempla elementos (terrenos) do Banco de dados do Autor e de coleta realizada no mês de agosto/2014, que constitui uma amostra com 15 (Quinze) elementos coletados, no bairro do imóvel avaliado e em bairros da mesma Zona, utilizando-se daqueles com características que se assemelhassem com as do imóvel avaliado, sendo considerado 15 (Quinze) dados, numero este que atende a NBR 14653-2

Tratamento dos Dados e identificação dos Resultados.

- Terreno

Na determinação do valor do terreno, foram utilizados dados de pesquisas efetuadas na região de inserção dos imóveis, efetuada no mês de agosto/2014

Foi utilizado no tratamento dos dados do mercado o Método dos Mínimos Quadrados com validação através do uso da Estatística Inferencial.

Procurou direcionar as pesquisas e a seleção dos dados amostrais para imóvel com característica o mesma convergente possível com o imóvel avaliando no que diz respeito a localização, área, vocação de uso, acessibilidade e possibilidade de aproveitamento.

De posse dos dados levantados no mercado local obtivemos diversos modelos, trabalhando as alternativas possíveis que seja desconsiderando dado (s) ou mesmo variáveis que se mostraram incoerente quando inseridos no contexto. Tendo em vista os dados



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

levantados, os atributos que se mostraram mas significativos foram os descritos em anexo.

O modelo Inferencial justificado que mostra melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte função estimativa.

$$\text{Valor Unitário} - [\text{R\$/m}^2 = 213,44 - 4802,9/[\text{I.F}] + 241,81 \times [\text{VIA}] + 102,18 \times [\text{TOP}]$$

- Benfeitorias

O valor das benfeitorias será denominado pelo Método da Quantificação do Custo, utilizando o Custo Unitário Básico de Construção, através do calculo de reprodução do bem, semi novo.

Por este Método, o Custo de Reprodução de benfeitorias é estimada pela produção dos custos de seus componentes. Entende-se por benfeitoria qualquer melhoramento, incorporado ao solo pelo homem, que não pode ser retirado, sem destruição, fratura ou dano.

A reprodução será a partir da planilha Orçamentária de custo e utilização do CUB SINDUSCON-AM, mês de Agosto/2014, de onde se obteve o Custo Unitário Básico. O calculo do CUB está baseado na NBR 12.721/2006 e traz particularidades regionais de mercado e fixação de várias categorias como: residencial, comercial e industrial.

Resultado do valor de Benfeitoria

Custo de Construção Final Unitária

$$CF = \left[\text{CUB} + \frac{\text{OE} + \text{OI} + (\text{OFe} - \text{OFd})}{S} \right] * (1+A) * (1+F) * (1+L)$$



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

Onde,

CF – Custo Unitário de Construção por m² de Área equivalente de Construção.

CUB – Custo Unitário Básico.

OE – Orçamento de elevadores

OI – Orçamento de instalações especiais e outros, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, alarmes e outros.

OFe – Orçamento de Fundações Especiais, estimada geralmente por 0,04 Sobre CUB.

OFd – Orçamento de Fundações Direta, estimada geralmente por 0,03 Sobre CUB.

S – Área equivalente Global de Construção, de acordo com a NBR 12721/92.

A – Taxa de Administração da Obra

F – Percentual relativo ao Custo Financeiro durante o período da construção.

L – Percentual correspondente ao Lucro da Construtora.

Depreciação Física.

Entende-se por depreciação a perda de aptidão de uma benfeitoria para atender o fim a que foi destinada. As causas que provocam esta perda podem ser principalmente de ordem física ou funcional.

A depreciação física ocorre em função de causas intrínsecas ao imóvel como idade e o desgaste físico sofrido ao longo da sua existência: enquanto que a subjetivas, do que resulta a depreciação de ordem funcional.

Em virtude das causas que interferem na depreciação de ordem funcional serem de natureza subjetiva, difícil se torna encontrar um modelo matemático para quantificá-la.



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

Assim, no presente trabalho, foi utilizado o critério de Ross-Heideck.

Custo atual da Benfeitoria

O custo atual da Benfeitoria é estimado subtraindo-se do custo global, a parcela relativa a depreciação, dada pela seguinte equação:

$$CB = CG - D$$

Onde,

CB – Custo Atual da Benfeitoria;

CG – Custo Global;

D – Valor da Depreciação; e

$$D = \Delta * CD;$$

Δ – Percentual de depreciação sofrida pelo bem, em função da sua duração em relação à vida útil provável e do seu estado de conservação; e

CD – Custo depreciável, onde,

$$CD = (100\% - \text{Valor Residual}) * CG.$$

O Custo de Construção Final Unitário em R\$/m² de construção, está demonstrando no quadro anexo denominado de: Estimação do Custo de Construção.



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

QUADRO – Estimação do Custo de Construção

11. Grau de Fundamentação e Precisão

O trabalho foi desenvolvido buscando-se isenção de subjetividade nas diversas etapas de seu desenvolvimento, com a definição do valor do Terreno através de metodologia científica.

O detalhamento do enquadramento do Laudo encontra-se em Anexo.

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Resultado Final da Avaliação

Adotou-se o valo total do imóvel através da conjugação de métodos (Método Evolutivo), a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização, utilizando a fórmula abaixo:

$$VI = (VT + VB) * FC$$

Onde,

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno;

VB = Valor da Benfeitoria;

FC = Fator de Comercialização

O Fator de Comercialização – FC – Razão entre o valor de mercado e o custo de reedição de um imóvel assemelhado.

Vale ressaltar que em Maués como nos demais municípios do Estado do Amazonas não há uma pesquisa que meça claramente o índice do



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

fator de comercialização para venda de imóvel urbano/residencial/comercial/industrial já construído.

Segundo pesquisa junto a pessoas envolvidas na comercialização de imóveis na cidade, verificou que há uma perda de 20% a 30% entre a venda e os insumos para a construção de um imóvel, entretanto neste tipo de empreendimento, o Fator de comercialização e valorizante considerando-se como o “Fator da Coisa Feita”, que neste trabalho foi adotado o valor de 1.10.

1 - Quadro – Valor do Terreno – R\$/m²

Valores – R\$ / m²	Media	Mediana	Máximo
Calculado	103,79	85,33	80,00
Valor adotado		85,33	

2 - Quadro – Valor do Terreno e Benfeitoria

Discriminação	Área (m²)	Valor (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
Terreno	588,12	85,33	50.184,28
Total			50.184,28
Benfeitorias			
Muro	178,11	227,66	40.549,10
Residência	164,41	1.009,19	165.920,93
TOTAL			206.470,03



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

Valor de mercado
Valor do Imóvel – VI, onde,

$$VI = (VT + VB) * FC$$

Valor do Terreno	50.184,28
Valor das Benfeitorias	206.470,03
Fator de Comercialização	1.1
Valor Final	282.319,74

Valor da avaliação = R\$ 282.319,74

Será adotado uma perca de 25% na comercialização

Valor do Imóvel = R\$ 211.739,81

Valor adotado para Avaliação R\$ 210.000,00

13 - Profissional Responsável

Wuppsichlander de Lima Carvalho – Engenheiro Civil – CREA-AM -
5988-D

14 - Local e Data

Maués, 28 de Agosto de 2014.

Wuppsichlander de Lima Carvalho
Engenheiro Civil
CREA-AM 7457-D



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

ANEXOS

- A) Planilha de pesquisa de Mercado
- B) Relação das fontes consultadas para Pesquisa de Mercado.
- C) Memória de Cálculo – Para determinação do valor do metro quadrado (m²), através de metodologia convencional (mediana, media aritmética, Maximo)
- D) Registro Fotográfico;
- E) Tabela 1,2,3,7,8,11,e,12 – da NBR 14.653-2:2004 – Para verificação dos Graus de Fundamentação e Precisão para o Método comparativo direto de dados do mercado (avaliação do terreno); para Método de qualificação de custo (benfeitoria); e Evolutivo (avaliação global);
- F) Documentação – Registro de Imóvel – Cartório do 1 Ofício de Maués AM
- G) Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke;
- H) Tabela CUB/SINDUSCON-AM;
- I) Listagem de serviços e preços da SEINFRA;
- J) Planilha de estimativa de custo da Construção do muro
- L) Anexo pesquisa de Mercado local (elementos amostrais)
- M) Croqui de localização do imóvel na malha viária;
- N) Planta de situação do levantamento topográfico;
- O) ART do Laudo
- P) Cópia da Carteira de Habilitação
- Q) Cópia do comprovante de Residência.



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

QUANTIFICAÇÃO DE DADOS

MURO

Muro em alvenaria s/ reboco

Perímetro $138,30\text{m} - 17,03 - 17,03 - 10,50 = 93,74 \text{ m}$

Pilares a cada 3m = 31 unidade.

- Escavação manual = $93,74 \times 0,20 \times 0,30 = 5,62 \text{ m}^3$
 $31 \times 0,50 \times 0,60 \times 0,5/\text{h} = 4,65 \text{ m}^3 = 10,27 \text{ m}^3$
- Baldrame em tijolo 1 vez = $93,74 \times 0,40 = 37,50 \text{ m}^2$
- Concreto fck 15 mpa = $93,74 \times 0,10 \times 0,20 = 1,87 \text{ m}^3$
 $31 \times 0,50 \times 0,60 \times 0,59/\text{h} = 4,65 \text{ m}^3 = 6,52 \text{ m}^3$
- Pilares = $31 \times 0,10 \times 0,20 \times 2,30\text{m}/\text{h} = 1,63 \text{ m}^3$
- Forma = $1,43 + 6,52 = 7,95 \times 7 = 55,65 \text{ m}^2$
- Ferro = $7,95\text{m}^3 \times 80 = 636 \text{ kg}$
- Alvenaria de $\frac{1}{2}$ vez = $93,74 \times 2,30\text{m}/\text{h} = 215,60 \text{ m}^2$

Muro em alvenaria com reboco

Perímetro $17,03 + 10,50 = 27,53\text{m}$

Pilares a cada 3m = 10 unidade

- Escavação manual = $27,53\text{m} \times 0,20 \times 0,30 = 1,65 \text{ m}^3$
 $10 \times 0,50 \times 0,60 \times 0,50\text{m}/\text{h} = 1,50 \text{ m}^3 = 3,15 \text{ m}^3$
- Pilares = $10 \times 0,10 \times 0,20 \times 1,80\text{m}/\text{h} = 0,36 \text{ m}^3$
- Concreto fck 20 mpa = $3,15 + 0,36 = 3,51 \text{ m}^3$
- Forma = $3,51 \times 9 = 31,59 \text{ m}^2$
- Ferro = $3,51 \times 90 = 315,90 \text{ kg}$
- Alvenaria de $\frac{1}{2}$ vez = $27,53 \times 1,80\text{m}/\text{h} = 49,55 \text{ m}^2$



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

- Reboco = $17,03 \times 1,80\text{m/h} = 30,65 \text{ m}^2$
 $10,50 \times 1,80 \times 2 = 37,90 \text{ m}^2 = \mathbf{68,45 \text{ m}^2}$
- Chapisco = $49,55 \times 2 = 136,90 \text{ m}^2$
- Revestimento cerâmico = $10,50 \times 2\text{m/h} = 21 \text{ m}^2 / 2 = \mathbf{10,50 \text{ m}^2}$
- Gradil de ferro = $2,10 \times 1,80 \times 3,00 = 11,34 \text{ m}^2$
 $((2,10 \times 0,90)/2) \times 3,00 = 2,84 \text{ m}^2 = \mathbf{14,18 \text{ m}^2}$
- Portão de ferro = $0,90\text{m} \times 1,80\text{m/h} = 1,62 \text{ m}^2$
- Portão em alumínio = $2,50 \times 2,00 = 5 \text{ m}^2$

RESUMO

- Escavação manual = $5,62+3,15+4,65 = 13,42 \text{ m}^3$
- Baldrame em alvenaria de 1 vez = $37,50 \text{ m}^2$
- Concreto fck 15 mpa = $6,52 \text{ m}^3$
- Concreto fck 20 mpa = $3,51 \text{ m}^3$
- Forma = $55,65 + 31,59 = 87,24 \text{ m}^2$
- Ferro = $636 + 315,90 = 951,90 \text{ kg}$
- Alvenaria de $\frac{1}{2}$ vez = $215,60 + 49,55 = 265,15 \text{ m}^2$
- Reboco = $68,45 \text{ m}^2$
- Chapisco = $99,10 \text{ m}^2$
- Revestimento Cerâmico = $10,50 \text{ m}^2$
- Gradil de ferro $14,28 \text{ m}^2$
- Portão de ferro = $1,62 \text{ m}^2$
- Portão em alumínio = 5 m^2
- Pintura em acrílico com 2 demão = $68,45 \text{ m}^2$
- Pintura em esmalte para ferro = $(14,28 + 1,62) \times 2 = 31,80 \text{ m}^2$



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÉS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE E SERVIÇOS PÚBLICOS
SETOR DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SOLICITANTE: FUNDO DE PREVIDENCIA SOCIAL DO MUNICIPIO DE MAUÉS - SISPREV

OBRA: RESIDENCIAL

ENDEREÇO: RUA: BATISTA MICHILES N. 948 – CENTRO/MAUÉS

AVALIADOR: Wuppsichlander de lima Carvalho
Engenheiro Civil – CREA 5988-D

ART N. 35290/2014

MAUÉS – AMAZONAS - BRASIL

CASAS A VENDA

CONTATO: 99202-6214 LUZIETE

RUA JOSEPH MAC COMB, 557 –RAMALHO JUNIOR

ATRAS DA IGREJA DE SÃO PEDRO VALOR R\$ 85.000,00



CONTATO: 99496-3546 – ELY DE LIMA

RUA CARLITO NEGREIROS, 451 –B- DONGA MICHILES

ATRAS DO SESC VALOR R\$ 30.000,00



CONTATO : 99500-2613 DONA IVONE

ENDEREÇO: CONJUNTO 25, Nº 31-CASA DE ESQUINA

VALOR : R\$ 40.000,00



CONTATO: 99450- 8100

RUA: FRANCISCO MAGNANI – EM FRENTE A RADIO A CRITICA

CENTRO – VALOR : R\$ 90.000,00



PLANO DE TRABALHO**AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DO
SISPREV-MAUÉS.****1-DADOS CADASTRAIS**

1. ENTIDADE BENEFICIADA FUNDO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MAUÉS-AM / SISPREV-MAUÉS			
2. ENDEREÇO Rua Adolfo Cavalcante, 60-A		3. C.N.P. J 12.098.239/0001-25	4. INSCRIÇÃO ESTADUAL -
5. BAIRRO Centro	6. CEP: 69.190-000	7. MUNICÍPIO Maués	8. ESTADO Amazonas
9. DDD -	10. TELEFONE -		11. FAX -
12. DIRIGENTE DA ENTIDADE Reginaldo de Matos Pantoja			13. C.P.F. 273.331.082-87
14. ESTADO CIVIL Casado			15. PROFISSÃO Servidor Público
16. C.I. 0964.777-5	17. DATA DA EMISSÃO 16/09/2002	18. ÓRGÃO EXPEDIDOR SSP/AM	
19. ENDEREÇO COMPLETO DO DIRIGENTE Rua César Peres, 1093 – Santa Luzia.			20. CEP. 69.190-000

2-DESCRIÇÃO DO PROJETO

1. PROJETO: Aquisição de imóvel para funcionamento da sede do SISPREV/MAUÉS-AM.		2. ÓRGÃO EXECUTOR: SISPREV/MAUÉS-AM.	
3. CUSTO TOTAL: R\$ 190.000,00	4. FONTE: Manutenção e Funcionamento do Sistema de Previdência – SISPREV-MAUÉS	5. EXERCÍCIO: 2014	6. PERÍODO DE EXECUÇÃO: Setembro 2014
7. OBJETIVO: Aquisição de imóvel para funcionamento da sede do SISPREV/MAUÉS-AM.			
8. JUSTIFICATIVA: Tendo em vista a necessidade de aquisição de imóvel para funcionamento da sede do Fundo de Previdência Social do Município de Maués-AM/SISPREV-MAUÉS, devido a referida Autarquia Municipal requerer uma estrutura física que atenda a demanda de atendimento dos servidores pensionistas, aposentados e/ou recebimento/requerimento de benefícios, abarcados na Lei Municipal 119/2005 e, ainda, que a proprietária do imóvel onde funciona a sede provisória, disponibilizou o referido bem para venda.			

3-DISTRIBUIÇÃO NO PERÍODO

Meta	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN
	R\$ 00,00	R\$ 00,00	R\$ 00,00	R\$ 00,00	R\$ 00,00	R\$ 00,00
Meta	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
	R\$ 00,00	R\$ 00,00	R\$ 190.000,00	R\$ 00,00	R\$ 00,00	R\$ 00,00

4-PLANO DE APLICAÇÃO

Nº.	SERVIÇO	UNID	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Aquisição de imóvel para funcionamento da sede do SISPREV/MAUÉS-AM.	Mês	01	R\$ 190.000,00	R\$ 190.000,00
					R\$ 190.000,00

5-DECLARAÇÃO DO PROPONENTE

Declaramos que este Plano de Trabalho foi elaborado de acordo com a Lei nº. 8.666/93.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Maués, 31 de julho de 2014.

Proponente:

José Assis Evangelista da Silva
Diretor Administrativo-Financeiro
Decreto nº 174/2013

6- APROVAÇÃO PELO CONCEDENTE

Aprovado

Não Aprovado

Local e Data

REGINALDO DE MATOS PANTOJA
Diretor Presidente do SISPREV-MAUÉS
Decreto nº 173/2013