



# VALOR

ENGENHARIA

VIA DIGITAL

**IMÓVEL COMERCIAL**

Empresarial JMF - Torre 2

Rua 24 de Agosto, s/n - Santo Amaro – Recife - PE

Objetivo

Valor de Mercado

Finalidade

Patrimonial

Valor de Compra e Venda

R\$ 91.500.000,00

Noventa e um milhões e quinhentos mil Reais

Recife, dezembro de 18

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da norma NBR 14653, tendo sido elaborado com propósitos patrimoniais. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados lei 9.610/98.

## 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de um imóvel comercial, denominado Torre 2 do Empresarial JMF, localizado na Rua 24 de Agosto, s/n, bairro de Santo Amaro, Recife – PE.

## 2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação das empresas Aurora Investimentos imobiliários Ltda e Nascente Participações LTDA, para atendimento ao disposto o edital de aquisição de imóvel do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª região, lançado em 26 de Outubro de 2018

## 3. PROPRIETÁRIO

Conforme certidão de matrícula apresentada, o imóvel pertence as empresas interessadas.

## 4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de Mercado, a preço de compra e venda, para fins patrimoniais.

## 5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido:

- “O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais”.
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:
  - Vistoria interna e externa no imóvel avaliando e vizinhança;
  - Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local;
  - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
  - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
  - Relação de áreas de construção fornecida pelo interessado;
  - Planta baixa de situação do imóvel.
  - Orçamentos da construção do prédio realizado pela construtora CONIC;
  - Certidão da matrícula nº 95.396 emitida pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis de Recife datada de 08 de Junho de 2018.
  - Orçamento de reforma para ajustes as necessidades do TRT.

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada Especificação da Avaliação, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O Grau de Fundamentação de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O Grau de Precisão será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento "a priori" pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 2, item nº 9, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
<input checked="" type="checkbox"/> Comparativo Direto	Grau II	Grau III	
<input checked="" type="checkbox"/> Evolutivo	Grau II		Grau II
<input type="checkbox"/> Involutivo			

## 7. VISTORIA

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

Acabamento	Demográfico	Vocação	Tendência
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Residencial
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Industrial

### INFORMAÇÕES LOCAIS

Topografia	Tráfego	Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Local	<input type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Expresso	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Misto	<input checked="" type="checkbox"/> Misto

### MELHORAMENTOS PÚBLICOS

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta Lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input type="checkbox"/> Gás Encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Internet
<input checked="" type="checkbox"/> Drenagem	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Dados	<input type="checkbox"/> Outros

### TIPO DE IMÓVEL

<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Terreno
<input checked="" type="checkbox"/> Prédio Comercial	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Fazenda/ Sítio
<input type="checkbox"/> Prédio Residencial	<input type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/> Outros

## CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Localização	Topografia	Ocupação	Formato
<input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Livre	<input type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Ocupação Parcial	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular
<input type="checkbox"/> Cabeça de Quadra	<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Ocupação Total	<input type="checkbox"/>

Limites	Confrontantes		
Frente	76,35	Rua 24 de agosto	
Fundos	78,16	imóvel de terceiros	
Lado Esquerdo	69,90	imóvel de terceiros	
Lado Direito	72,85	imóvel de terceiros	
Área total (m²)	5.389,77	Fração Ideal	1,00

Observação

a) A área e as dimensões foram retiradas da planta baixa fornecida. b) O terreno faz parte de um terreno maior, objeto da matrícula nº 95.396 c) A parte descrita corresponde ao terreno ocupado apenas pela torre 2, porém não desmembrado.

---

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO

---



---

Fonte: GoogleEarth

---



## CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

## Edificação 01:Prédio comercial

Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída(m <sup>2</sup> )	Área Ponderada (m <sup>2</sup> )
<input type="checkbox"/> Alto	B - Novo/Regular	Térreo	1,00	3.334,11	
<input checked="" type="checkbox"/> Médio		Mezanino	-		
<input type="checkbox"/> Baixo		Superior	1,00	19.136,95	
Total				22.471,06	

Idade Aparente	8/10 anos
Características	Edificado em concreto armado com fechamentos laterais em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada.
Divisão interna	Térreo: circulação, Recepção, Sanitários, Gerência, Operação e Estacionamento; 1º pavimento: Estacionamento apoio e operação; 2º pavimento: operação e apoio; 3º ao 5º pavimento: Circulação, Lanchonete, Sanitários, Operação; 6º pavimento: Circulação, CPD, Gerados, Casa de Máquinas, Subestação e Presidência.
Principais acabamentos	Piso: cerâmica e concreto; Paredes: Massa com pintura e cerâmica nas áreas molhadas; Teto: Forro tipo mineral, gesso e laje aparente.
Observação	a) A área de construção foi fornecida pelo interessado e inclui a interligação entre as torres 1 e 2 b) O imóvel foi concebido para uso como central de Call Center.

## INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Ar Condicionado	Toda área útil da edificação é climatizada com ar condicionado central, com controle de umidade relativa do ar e sistema de renovação de ar por conta da produção de CO <sub>2</sub> , com dimensionamento de 1 TR para cada 17 m <sup>2</sup> de área.
Geradores	A Torre 2 é dotada de sistema de geradores integrais, contando com 5 unidades de 750 KVA cada, interligados e com partida automática.
Subestação elétrica	O Empresaria JMF é alimentado de energia elétrica através de uma subestação 69, contando com 2 transformadores de 2 MVA cada.

## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

### ANÁLISE DO MERCADO

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo

## 9. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se um prédio comercial com poucas ofertas na região para venda com grandes dimensões, a pesquisa imobiliária foi direcionada para terrenos livres, buscando-se informações em anúncios classificados dos principais sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de terrenos expostos à venda.

A amostra assim formada encontra anexa no final deste trabalho, com a descrição detalhada de cada elemento e sua respectiva fonte de informação, bem como todo o tratamento estatístico inferencial que foi dispensado aos elementos da pesquisa.

Para a perfeita compreensão e possibilidade de identificar a lei de formação dos preços de terrenos, a abrangência da pesquisa foi estendida a outras regiões, tomando-se cuidado com as devidas correções.

Na montagem do modelo de regressão foram analisados atributos pré-escolhidos e que possuem influência sobre a formação de preços na região. Os atributos analisados estão a seguir descritos, não significando que todos tenham sido aproveitados na modelagem.

Características físicas (Área do terreno, Frente);  
 Características regionais (Nota, Rua, Vocação);  
 Características contemporâneas (Ano).

## 10. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Para a determinação do valor de mercado a preço de venda será adotado o Método Evolutivo que, segundo a NBR 14.653-1, identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno, edificação e benfeitorias), considerando um fator de comercialização para se chegar ao valor de mercado.

Para determinação do valor do terreno foi adotado o Método Comparativo Direto de dados de Mercado, segundo o qual o valor de mercado do bem avaliando é determinado por comparação com outros bens semelhantes, situados em regiões geoeconômicas e de características físicas assemelhadas, de valores conhecidos ou previamente avaliados.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento matemático no qual a influência de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, e que interferem na formação do preço dos bens, é determinada através de uma análise estatística inferencial, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653 - 2.

O programa de computação utilizado realiza os cálculos, visando o ajustamento da curva pelo Método dos Mínimos Quadrados, determinando inicialmente os coeficientes da equação considerando os dados em sua forma original, ou seja, equação linear. A partir daí o sistema altera uma a uma as variáveis em todos os dados, buscando relações tipo  $1/x$  ou  $\ln X$  entre outras, calculando o coeficiente de correlação de cada nova equação gerada e apresenta no final aquela de maior correlação encontrada.

Os resultados assim obtidos permitem uma análise da correlação entre variáveis e o atendimento dos pressupostos básicos da Teoria da Correlação, notadamente a Econometria.

Na determinação do valor das edificações e benfeitorias foi adotado o Método da Quantificação de Custo, também prescrito na NBR 14.653-1, e segundo o qual, o custo do bem é determinado por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de **Ross-Heidecke**, que relaciona a idade real/aparente da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO					
A	Novo	D	Regular/Reparos Simples	G	Reparos Importantes
B	Novo/Regular	E	Reparos Simples	H	Reparos importantes/Sem valor
C	Regular	F	Reparos Simples/Importantes	I	Sem valor

# 11. CÁLCULOS AVALIATIVOS

## 11.1 VALOR DO TERRENO

VT = AT x VU onde  
VT = valor de mercado do terreno  
AT = área do terreno em m<sup>2</sup>  
VU = preço/m<sup>2</sup> de venda

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, sendo adotado o seguinte modelo de regressão da formação de valor no local:

Moda:

UNITÁRIO =  $3,565663e+26 * e^{(-2,302363e+08 * 1/DATA^2)} * NOTA^{0,74267813} * e^{(0,015072944 * RUA^2)} * e^{(-7,4749861 * 1/FRENTE)} * ÁREA^{-0,29206509} * e^{(-0,656315 * 1/VOCAÇÃO^2)}$

Para aplicação do modelo acima foram definidos os atributos para simulação do valor para o terreno de seguinte forma:

Dados do imóvel avaliado:

DATA	2.018,00
NOTA	2.808,61
RUA	1
FRENTE	76,35
ÁREA	5.389,77
VOCAÇÃO	2

Substituindo os atributos no modelo justificado, podemos determinar a estimativa do valor unitário de venda caracterizado pela moda, no presente caso, bem como um intervalo de confiança calculado a partir da estatística "t" de Student, como demonstrado em anexo.

Valores da Moda para 80 % de confiança

UNITÁRIO Médio: 2.304,26  
UNITÁRIO Mínimo: 2.002,63  
UNITÁRIO Máximo: 2.651,33  
Precisão: Grau III

Foi adotado o valor do limite inferior do intervalo de confiança, estando dentro do campo de arbítrio do avaliador, pela situação de liquidez do mercado e ainda aplicar um fator de fonte de 0,90 devido a amostra possuir somente dados ofertados, sujeito a barganhas na negociação. Sendo assim, é possível a seguinte avaliação para o terreno:

VT = 5.389,77m<sup>2</sup> x R\$ 2.002,63/m<sup>2</sup> x 0,90 = R\$ 9.714.343,50

**VALOR DO TERRENO = R\$ 9.700.000,00**

## 11.2 VALOR DAS EDIFICAÇÕES

$$VB = S \times CUB \times D \quad \text{onde}$$

VB = valor atual da edificação

S = área equivalente de construção

CUB = custo unitário de construção

D = depreciação física

A NBR 14653-2 em seu item 8.3.1 Quantificação do Custo de Construção, estabelece que o valor da edificação pode ser determinado por comparação com o CUB de edificações similares ou através de orçamentos detalhados da construção.

Este prédio foi construído com a finalidade de servir de Call Center para uma empresa e teve sua construção dividida em duas etapas, a primeira etapa referente a estrutura básica em 2008, e a segunda referente ao acabamento geral e instalações, em 2010.

Dispondo desses orçamentos da época, foi determinado o custo de construção atual do prédio mediante a atualização dos valores totais dos mesmos pela variação do INCC em cada período, conforme cálculos a seguir:

### ESTRUTURA BÁSICA

Orçamento da estrutura básica Data Base 11/2008 (anexo)

Valor orçado: R\$ 11.786.156,59

Variação do índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção . .  
entre 01-Novembro-2008 e 01-Novembro-2018

Em percentual: 83,5869%

Em fator de multiplicação: 1,835869

Valor atualizado: R\$ 11.786.156,59 X 1,835869 = R\$ 21.637.839,51

Área construída: 20.445,72 m<sup>2</sup>

Custo unitário atualizado = R\$ 1.058,31/m<sup>2</sup>

### ACABAMENTOS GERAIS E INSTALAÇÕES

A etapa referente aos acabamentos gerais e instalações, que contemplam revestimentos de piso, paredes e forro, louças e metais, instalações elétricas e hidrosanitários, sistema de ar condicionado, sistema de combate a incêndio e cabeamento estruturado.

Orçamento do acabamento geral e instalações Data Base 06/2010(anexo)

Valor orçado: R\$ 19.700.000,00

Variação do índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção  
entre 01-Junho-2010 e 01-Novembro-2018

Em percentual: 69,0671%

Em fator de multiplicação: 1,690671

Valor atualizado: R\$ 19.700.000,00 X 1,690671 = R\$ 33.306.218,70

Área de piso tratada: 10.468,30 m<sup>2</sup>

Custo unitário atualizado = R\$ 3.181,62/m<sup>2</sup>

O projeto atual, depois das intervenções feitas pela Contax, transformando vários estacionamentos em área útil de escritórios no térreo e no primeiro pavimento, as áreas construídas com ocupação de escritórios e dependências inicialmente orçada em 10.468,30 m<sup>2</sup> hoje é de 15.220,08 m<sup>2</sup>.

Grupos Geradores, Baterias e Nobreak, são tratados como equipamentos e não estão inclusos no custo acima.

#### ADEQUAÇÕES AO PADRÃO TRT

A nova alteração do layout e infraestrutura do prédio para atender as necessidades do TRT foram orçadas pelas empresas especializadas Monthé Engenharia e AMPM Engenharia e envolvem os serviços de: Demolição, Obras Civis, Pintura, Projetos, Serviços preliminares, Despesas Indiretas, Instalações Elétricas, Hidráulicas, Telecom, Combate a Incêndio, Divisórias e Forros, Instalações HVAC que foram orçadas por empresa especializada, conforme arquivo anexo e correspondem ao valor de R\$ 11.518.967,14

Assim podemos compor o custo de edificação Torre II nos moldes atuais conforme planilha a seguir:

##### VB1 - Estrutura Básica

Área construída: 20.445,72 m<sup>2</sup>

Custo unitário atualizado = R\$ 1.058,31/m<sup>2</sup>

Idade Aparente: 10 anos

Estado de conservação: C – Regular

Vida Útil 60 anos / Vida Remanescente: 50 anos

Coefficiente de Depreciação Ross-Heidecke: 0,88

$VB1 = S \times CUB \times D$

$VB1 = 20.445,72 \text{ m}^2 \times R\$ 1.058,31 \times 0,88$

$VB1 = R\$ 19.041.360,74$

##### VB2 - Acabamentos Gerais e Instalações

Área ocupada: 15.220,08 m<sup>2</sup>

Custo unitário atualizado = R\$ 3.181,62/m<sup>2</sup>

Idade Aparente: 8 anos

Estado de conservação: C – Regular

Vida Útil 60 anos / Vida Remanescente: 52 anos

Coefficiente de Depreciação Ross-Heidecke: 0,90

$VB2 = S \times CUB \times D$

$VB2 = 15.220,08 \text{ m}^2 \times R\$ 3.181,62 \times 0,90$

VB2 = R\$ 43.582.059,83

VB3 – Adequações TRT

Idade Aparente: 0 anos

Estado de conservação: A – Novo

Vida Útil 60 anos / Vida Remanescente: 60 anos

Coefficiente de Depreciação Ross-Heidecke: 1,00

VB3 = R\$ 11.518.967,14 x 1,00

VB3 = R\$ 11.518.967,14

VB = VB1 + VB2 + VB3

VB = R\$ 19.041.360,74 + R\$ 43.582.059,83 + R\$ 11.518.967,14

VB = R\$ 74.142.387,71

**VALOR DAS EDIFICAÇÕES = ~ R\$ 74.140.000,00**

### 11.3 CUSTO DE REPRODUÇÃO

TERRENO	= R\$ 9.700.000,00
EDIFICAÇÕES	= <u>R\$ 74.140.000,00</u>
TOTAL	R\$ 83.840.000,00

### 11.4 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO X VALOR DE MERCADO

VM = (VT + VB) x FC onde

VM = Valor de mercado do imóvel

(VT + VB) = custo de reedição do imóvel

FC = Fator de comercialização

O fator de comercialização tem a finalidade de adequar o custo de reedição às condições de mercado, podendo ser maior ou menos que a unidade. Em mercado onde existe grande demanda e pouca oferta, os imóveis normalmente são comercializados por um valor superior ao seu custo de reedição, remunerando adequadamente seu empreendedor, portanto, com um fator de comercialização > 1. Em contrapartida, se o imóvel está num mercado com pouca demanda e muita oferta, ou ainda tem um projeto inadequado ao local onde foi construído, seu preço de venda poderá ser inferior ao custo de reedição, gerando prejuízo ao empreendedor.

Considerando que o empreendimento é compatível com a vocação da região e tem na sua concepção um aproveitamento eficiente para o terreno, analisando a situação do mercado, o grande porte da

edificação e sua funcionalidade disponível para uma utilização imediata, nos leva a adotar o fator de comercialização compatível com o custo de de locação durante o período da execução da obra, conforme as seguintes premissas:

Em modelo de aluguel, uma lamina corporativa com as características abaixo, a demais informações estatísticas contidas do anexo, foi possível obter uma valor unitário médio de R\$ 40,26 / m<sup>2</sup> o que corresponde ao aluguel mensal de 10.468,30 m<sup>2</sup> x R\$ 40,26/m<sup>2</sup> = R\$ 421.453,75/ mês.

**Dados do imóvel avaliado:**

•ATRATIVIDADE	1,00
•CONSERVAÇÃO	2,00
•REVESTIMENTO	2,00
•AREA	742,50
•PROP VG	24,73

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

•VALOR Médio: 29.897,73
•VALOR Mínimo: 24.382,16
VALOR Máximo: 36.661,00

Desta forma a sobre valia so imóvel pronto em condições de uso, deverá ser considerada pelo valor locatício do imóvel durante o período necessário a sua concepção, que conforme o porte e infraestrutura do empreendimento incluindo estrutura básica e instalações, totalizando dezoito meses que corresponde ao valor de R\$ 421.453,75 x 18 meses = R\$ 7.586.167,50 ou 1,09049

$$VM = (R\$ 9.700.000,00 + R\$ 74.140.000,00) \times 1,09049 = R\$ 91.426.681,60$$

Valor de Mercado de Compra e Venda = ~R\$ 91.500.000,00



## 12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

### VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

Valor de Compra e Venda do imóvel

R\$ 91.500.000,00

(noventa e um milhões e quinhentos mil de Reais)

## 13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 16 páginas mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 19 de dezembro de 2018.

**VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.**  
CNPJ Nº 41.052.275/0001-56  
CREA 5544-PE



**AFONSO MACHADO DE FARIAS FILHO**  
Eng. Civil CREA 7.350-D/PE.  
DIRETOR TÉCNICO



**GUSTAVO REIS DE FARIAS**  
Eng. Civil CREA 52.558-D/PE.  
DIRETOR TÉCNICO

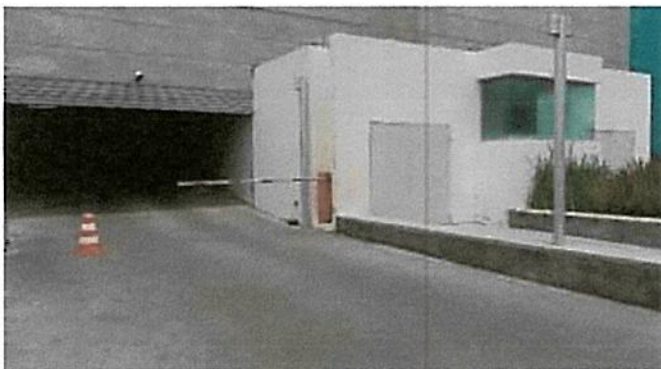
## ANEXO I – IMAGENS



Externa - acesso pedestre



Externa – Rua 24 de Agosto



Externa - acesso estacionamento



Térreo - Recepção



Térreo - Estacionamento



Térreo - Circulação



Térreo - Sala



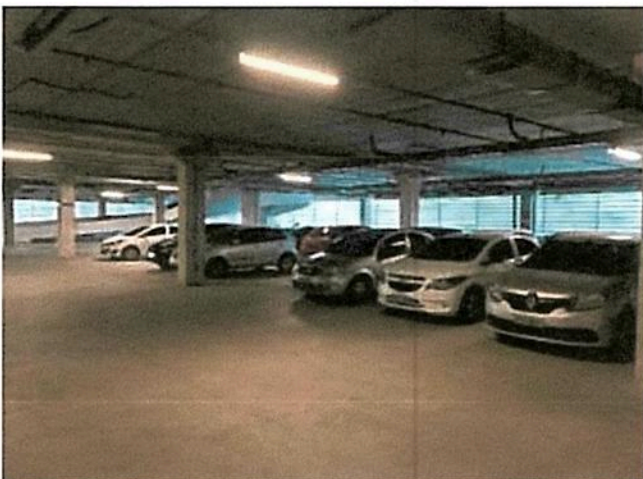
Térreo - Sala



1º Andar - Elevador



1º Andar - Estacionamento



1º Andar - Estacionamento



1º Andar - Estacionamento



2º Andar - operação



2º Andar - operação



2º Andar - circulação



2º Andar - WC



3º Andar -convivência



3º Andar - operação



3º Andar - operação



3º Andar - circulação



4º Andar - antigo restaurante



4º Andar - WC feminino



4º Andar - WC feminino



4º Andar - operação





5º Andar - operação



5º Andar - operação



4º Andar - WC masculino



4º Andar - WC masculino



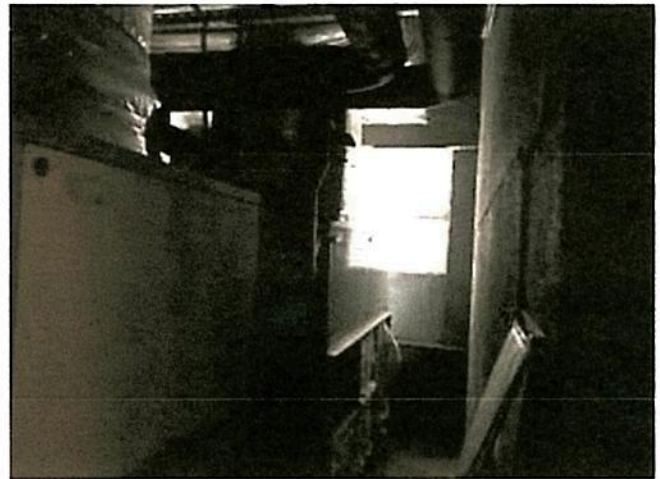
6º Andar - sala



6º Andar - circulação



6º Andar - operação



6º Andar - equipamentos – chillers



6º Andar - Subestação



6º Andar - Compressores



6º Andar - painéis compressores



6º Andar - sistema de água gelada



6º Andar - Baterias



6º Andar - No Breaks



6º Andar - Grupos geradores



## ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

	Endereço	Observação	DATA	NOTA	RUA	FRT	ÁREA	VO C	UNIT
1	TERRENO AV SÃO MIGUEL-AFOGADOS	DOUGLAS 9943-0502	2014	1190,34	3	45	2900	2	1034,48
2	TERRENO AV DOM HELDER CAMARA -BARRO	JOSE 9701-7051	2014	1190,34	3	250	10300	2	873,78
3	AV, MAS DE MORAES PROX ITALIANA	JORGE 99070806	2014	1190,34	4	30	1050	2	2380
4	AV MASC DE MORAES PROX TEND TUDO	ERICO 96735994	2014	1190,34	4	50	19500	3	1512
5	TERRENO AO LADO DO SHOPPING AUTOMOVEL	VALOR 3243-2121	2014	1190,34	4	48	11000	2	1090,9
6	RUA JORGE LIMA-IMBIRIBEIRA AO LADO DO VITA CLUB	DIOGO 9194-0201	2014	1190,34	1	180	6000	3	1000
7	RUA SÃO MATEUS - IPUTINGA	NOBILLIS 3204-2170	2014	1190,34	2	29,6	4500	2	1000
8	TERRENO AV RECIFE	JOSE 9701-7051	2014	1190,34	3	75	7500	2	800
9	TERRENO NA RUA SODRELANDIA,1229 - BEBERIBE	VAGNER 9756-8735	2015	1078,36	1	52	5336	1	524,73
10	RUA DOM JOAO DA COSTA - TORREAO	TRUE IMOBI 81- 988925697	2017	1078,36	1	24	980	2	1632
11	TERRENO PROX A PRAÇA DO DERBY - DERBY	JUNIOR 9126-5247	2015	2614,2	1	20	900	3	2555,55
12	rua PROXIMA A PÇA DO DERBY- DERBY	LUIZ (81) 99971-8299	2017	2614,2	1	40	1551	2	2900
13	RUA DA GOIANA - ILHA DO LEITE	MANOEL 3231-4879	2014	2614,2	1	30	1300	2	2692,3
14	ESTRADA DOS REMÉDIOS - MADALENA	NÓBILIS 32042170	2014	2614,2	3	20	1200	3	2500
15	TERRENO NA RUA DO PRINCIPE - ESQUINA - BOA VISTA	IDALECIO 9970-2937	2015	2808,61	2	60	2300	3	4347,82
16	RUA DO HOSPICIO	8005001515	2017	2808,61	1	35	2300	2	3260,86
17	RUA MONTE CASTELO ESQ RUA PRINCIPE- BOA VISTA	CMB IMOVEIS (21) 98719-6884	2017	2808,61	1	38	2300	2	3260
18	RUA DO RIACHUELO PROXIMO A RUA DO HOSPICIO E HOSPITAL MILITAR- BOA VISTA	NOBILLIS (81) 3204-2170	2017	2614,2	1	30	6400	2	1875
19	RUA DOM BOSCO, 1216- BOA VISTA	LUCIANA 81 98847 2525	2017	2808,61	1	30	2133	2	2812
20	RUA CARLOS PINTO-AO LADO DO TACARUNA-SANTO AMARO	SANDRA 8534-6661	2015	2808,61	1	100	6000	3	2166,66
21	AV CRUZ CABUGÁ	ARRIR IMÓVEIS - 991910956	2017	2808,61	4	39	2691	2	2787,06
22	RUA DOIS DE JUNHO- SANTO AMARO-RECIFE	HARRY (81) 3033-3303	2017	2808,61	1	39	2691	2	2787
23	AV CRUZ CABUGA- SANTO AMARO	HERALDO - 987024265	2017	2808,61	4	16	700	2	2714
24	AV CRUZ CABUGA, 776- SANTO AMARO	HARRY (81) 3033-3303	2017	2808,61	4	30	600	2	5000
25	RUA ARNOBIO MARQUES,384- SANTO AMARO	LULA (81) 99949-2648	2017	2808,61	1	11	630	2	1825
26	RUA FLORIANO PEIXOTO- SÃO JOSE	PAULO MIRANDA (81) 2125-3666	2017	2808,61	1	30	8400	2	2500
27	RUA DA CONCORDIA AO LADO DA LOJA MILITAR- SÃO JOSE	ZAQUEU (81)98267-7434	2017	2808,61	1	30	650	2	5384
28	TERRENO NA RUA AMBROSINA CARNEIRO, 174- CASA FORTE	TACARUNA 2125-0666	2014	2614,2	1	20,5	2520	3	1388,89
29	RUA 48 ESQ COM RUA BERNARDINO MELO- ESPINHEIRO	MIRANDA (81) 3465-7788	2017	2614,2	2	25	760	2	3030
30	TERRENO NA ROSA E SILVA - GRAÇAS	BELOLAR 9737-3577	2015	2614,2	2	20	1300	3	3461,53
31	TERRENO NA ESTRADA DOS REMEDIOS - ILHA DO RETIRO	VIP IMOBI 3023-0258	2014	2614,2	3	30	1200	2	2500
32	AV. JOAQUIM RIBEIRO-CAMARAGIBE-PROX AO GIRADOR	IDALECIO 9970-2937	2014	1190,34	2	72	7200	3	902,77
33	AV CAXANGA - AO LADO DO EXTRA	EDESIO 3088-0804	2014	1190,34	4	45	3180	3	2295,6
34	TERRENO A 200m DA AV CAXANGA-CAXANGA	AUGUSTO 9799-2532	2015	1190,34	1	15	600	1	883,33
35	TERRENO NA RUA SÃO MATEUS- IPUTINGA	NOBILLIS 3204-2170	2015	1190,34	2	30	4500	3	1000
36	AV BARAO DE BONITO- VARZEA	AREA IMOVEIS 3465-8811	2014	1190,34	2	33	1452	2	1377,41
37	RUA BENJAMIN CONSTANT-TORRE	ANDRADE (081) 98638-1399	2018	2614,2	1	8	100	1	2500

	Endereço	Observação	DATA	NOTA	RUA	FRT	ÁREA	VO C	UNIT
38	RUA MANOEL DE MEDEIROS,441 - DOIS IRMÃOS	ALEXANDRE (081) 99691-8318	2018	1190,34	1	15	1600	1	562
39	RUA MARIA JABOATÃO - VARZEA	BERNADETE (081) 98609-8309	2018	1190,34	1	10	480	1	562
40	RUA DOIS IRMÃO EM FRENTE A ROSE BELTRÃO-APIUCOS	GENESIS (081) 3071-6828	2018	1190,34	2	20	720	2	833
41	RUA GOMES TABORDA, 999- CORDEIRO	PEDRO (081) 98840-0833	2018	1190,34	2	15	1500	2	1866
42	RUA DR EMILIO RIBAS FRENTE AO RIO- IMBIRIBEIRA	REMAX (081) 3465-6666	2018	1190,34	1	40	2408	1	1453
43	RUA ARNOBIO MARQUES384-STO AMARO	LULA (081) 99949-2648	2018	2808,61	1	12	720	1	1527
44	RUA DOM PEDRO HENRIQUE, 81-STO AMARO	NEWVILLE (081) 3465-6363	2018	2808,61	1	5,4	230	1	1304
45	AV CRUZ CABUGA- SANTO AMARO	ROSANA (081) 99981-3101	2018	2808,61	4	50	5000	3	2200
46	RUA BISPO CARDOSA AYRES EM FRENTE A CONTAX- STO AMARO	TRUE (81)3227-6633	2018	2808,61	1	25	1092	2	1996

Dado desconsiderado no modelo

# ANEXO III – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA – TERRENOS

### DADOS

Total da Amostra	46
Utilizados	45
Outlier	0

### VARIÁVEIS

Total	7
Utilizadas	7
Grau Liberdade	38

## MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

### COEFICIENTES

Correlação	: 0,90164
Determinação	: 0,81295
Ajustado	: 0,78342

### VARIAÇÃO

Total	: 14,68806
Residual	: 2,74737
Desvio Padrão	: 0,26889

### F-SNEDECOR

F-Calculado	: 27,52609
Significância	: < 0,01000

### D-WATSON

D-Calculado	: 1,90168
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	62
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$Y = 397410195429204114600000000,000000 * 2,718^{(-230236298,432393 * 1/X_1^2)} * X_2^{0,742678} * 2,718^{(0,015073 * X_3^2)} * 2,718^{(-7,474986 * 1/X_4)} * X_5^{-0,292065} * 2,718^{(-0,656315 * 1/X_6^2)}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

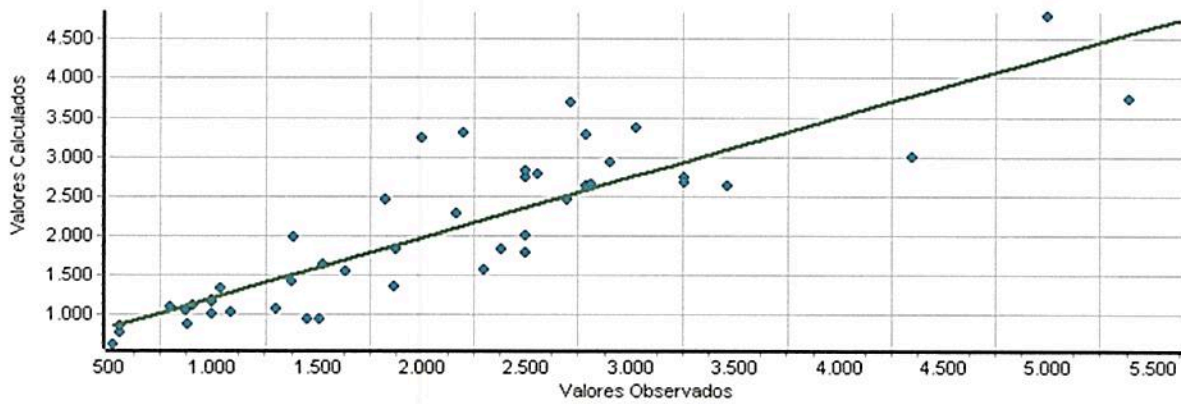
### AMOSTRA

Média	: 2089,44
Varição Total	: 55719796,27
Variância	: 1238217,69
Desvio Padrão	: 1112,75

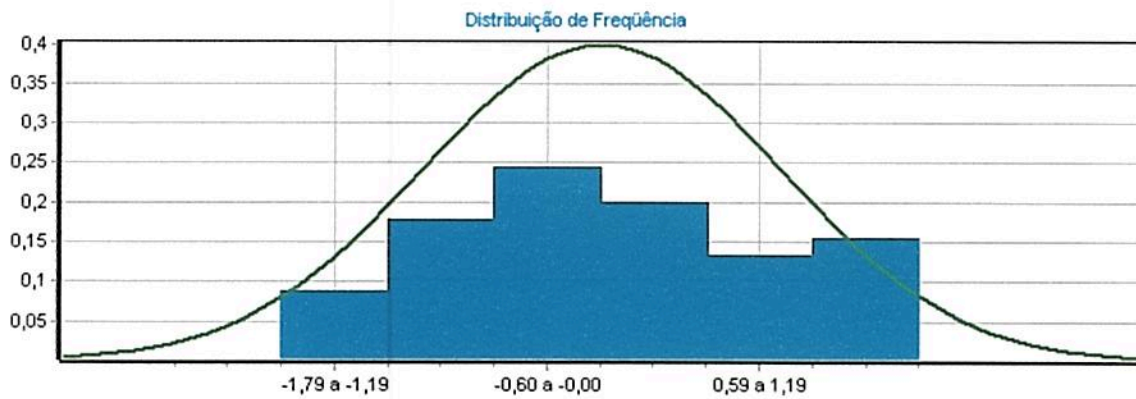
### MODELO

Coefic. Aderência	: 0,74751
Varição Residual	: 14068487,91
Variância	: 370223,37
Desvio Padrão	: 608,46

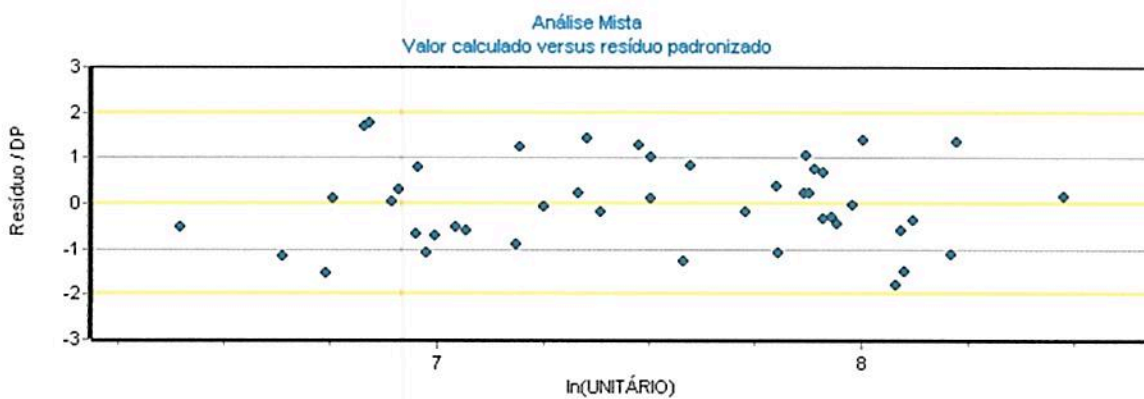
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> DATA

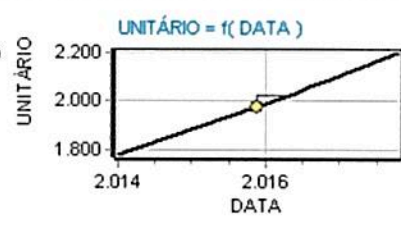
Expressa a influência do tempo do na formação do valor, onde os quatro primeiros algarismos representam o ano e os dois últimos o mês

Tipo: Proxy

Amplitude: 2014,00 a 2018,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,27 % na estimativa



### X<sub>2</sub> NOTA

Classificação de agrupamento dos bairros, segundo a média unitária, considerando todos os dados utilizados neste modelo.

R\$1.078,36/m<sup>2</sup> - bairros: Torreão e Beberibe

R\$1.190,34/m<sup>2</sup> - bairros: Caxanga, Iputinga, Varzea, Barro, Imbiribeira, Afogados

R\$2.614,20/m<sup>2</sup> - bairros: Casa Forte, Espinheiro, Graças, Ilha do Retiro, Madalena, Derby

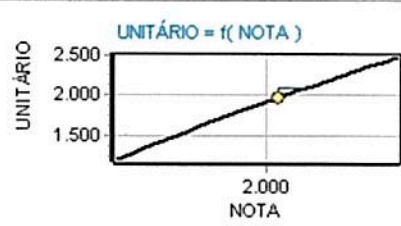
R\$2.808,61/m<sup>2</sup> - bairros: Santo Amaro, Boa Vista, Centro do Recife

Tipo: Proxy

Amplitude: 1078,36 a 2808,61

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 6,12 % na estimativa



### X<sub>3</sub> RUA

Expressa que a situação do logradouro onde localiza-se o imóvel, sendo: 1 - rua de tráfego local com pavimentação; 2 - avenidas de tráfego misto, 3 - corredores de tráfego 4 - eixo principal;

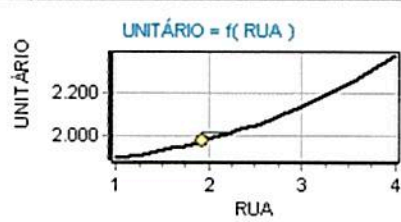
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,90 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>4</sub> FRENTE

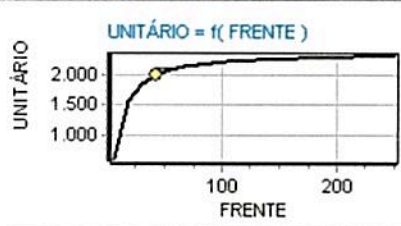
Indica a testada em metros dos terrenos pesquisados.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 5,40 a 250,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 7,00 % na estimativa



### X<sub>5</sub> ÁREA

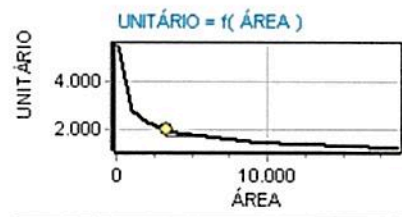
Indica o tamanho em metros quadrados dos terrenos pesquisados

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 100,00 a 19500,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: -12,70 % na estimativa



### X<sub>6</sub> VOCAÇÃO

Indica a tipologia dos usos comumente utilizado na região, sendo 1- residencial; 2- comercial; 3 - uso misto.

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,55 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



### Y UNITÁRIO

Variável dependente expressa em R\$/m<sup>2</sup>.

Tipo: Dependente

Amplitude: 524,73 a 5384,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,78342)
X <sub>1</sub> DATA	1/x <sup>2</sup>	-1,66828	10,35	0,77352
X <sub>2</sub> NOTA	ln(x)	5,74027	0,01	0,60598
X <sub>3</sub> RUA	x <sup>2</sup>	1,94321	5,94	0,76800
X <sub>4</sub> FRENTE	1/x	-3,58382	0,09	0,71765
X <sub>5</sub> ÁREA	ln(x)	-4,83100	0,01	0,65936
X <sub>6</sub> VOCAÇÃO	1/x <sup>2</sup>	-3,25077	0,24	0,73029

## MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	DATA	NOTA	RUA	FRENTE	ÁREA	VOCAÇÃO	UNITÁRIO
X <sub>1</sub>	1/x <sup>2</sup>		14	13	18	13	45	26
X <sub>2</sub>	ln(x)	-40		31	39	27	3	68
X <sub>3</sub>	x <sup>2</sup>	30	-15		16	19	7	30
X <sub>4</sub>	1/x	-48	21	-27		71	5	50
X <sub>5</sub>	ln(x)	47	-35	25	-75		36	62
X <sub>6</sub>	1/x <sup>2</sup>	-45	-18	-34	60	-45		47
Y	ln(y)	-22	75	12	-8	-29	-45	

MODELO: SALAS COMERCIAIS - LOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 31	Total	: 9
Utilizados	: 24	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 18

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,93374	Total	: 6,31889
Determinação	: 0,87186	Residual	: 0,80968
Ajustado	: 0,83627	Desvio Padrão	: 0,21209

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 24,49517	D-Calculado	: 1,97157
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

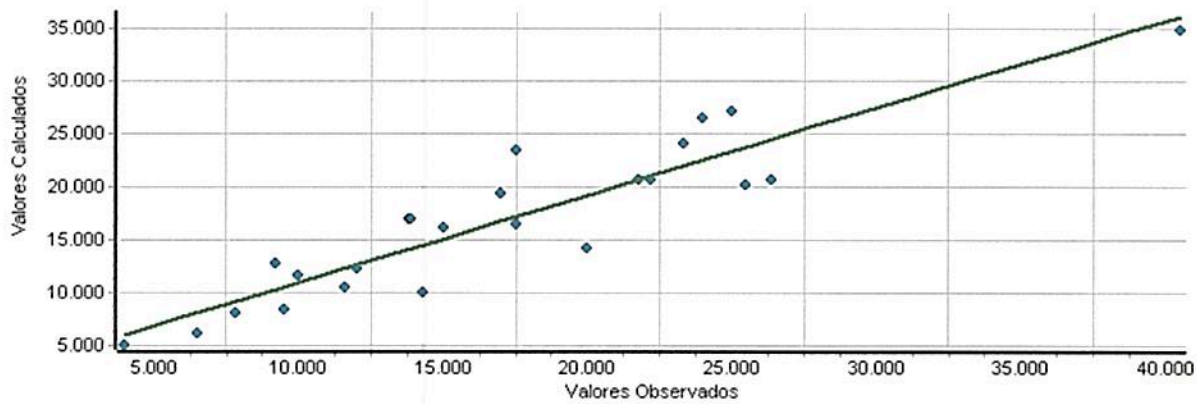
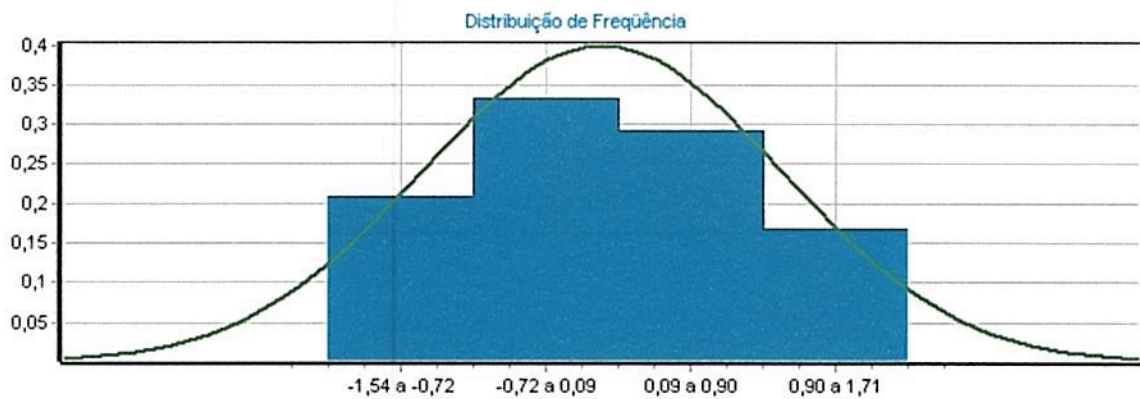
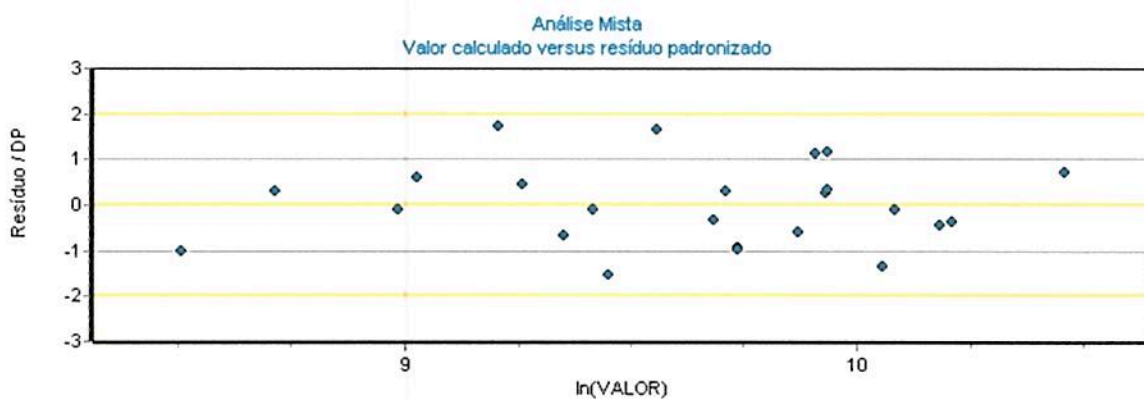
NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 29511,084229 * 2,718^{(0,500753 * X_1)} * 2,718^{(0,318901 * X_2)} * 2,718^{(0,243661 * X_3)} * 2,718^{(-39,784213 * 1/X_4 \frac{1}{2})} * 2,718^{(-0,006180 * X_5)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 17012,50	Coefic. Aderência	: 0,84303
Varição Total	: 1540406250,00	Varição Residual	: 241802850,43
Variância	: 64183593,75	Variância	: 13433491,69
Desvio Padrão	: 8011,47	Desvio Padrão	: 3665,17

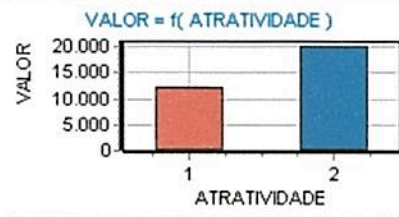
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**

**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**

**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**
**X<sub>1</sub> ATRATIVIDADE**

Classificada com relação a atratividade mercadologica de demanda

na região:

- 1-média
- 2-alta

Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 65,00 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.

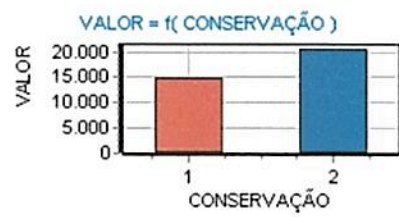


### X<sub>2</sub> CONSERVAÇÃO

Classificação de acordo com seu estado de conservação:

- 1-entre regular e reparos simples
- 2-entre novo e semi novo

Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 37,60 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.

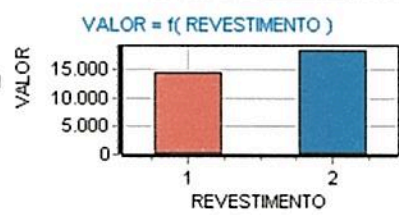


### X<sub>3</sub> REVESTIMENTO

Conforme acabamentos internos básicos:

- 1- tipo shell
- 2- Piso: elevado com porcelanato ou carpetes; Paredes: pinturas ou texturas; Teto: forros gesso ou tipo pacote.

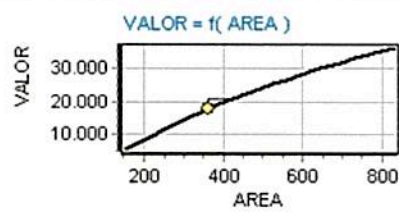
Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 27,60 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>4</sub> AREA

Em m<sup>2</sup>

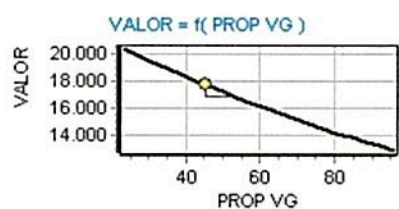
Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 150,00 a 833,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 18,80 % na estimativa



### X<sub>5</sub> PROP VG

Relação entre a area privativa ofertada e a quantidade de vagas disponibilizada

Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 23,08 a 100,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: -4,64 % na estimativa



### Y VALOR

Em R\$

Tipo: Dependente

Amplitude: 4000,00 a 40500,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

#### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,83627)
X <sub>1</sub> ATRATIVIDADE	x	4,74620	0,02	0,65077
X <sub>2</sub> CONSERVAÇÃO	x	1,89971	7,36	0,81379
X <sub>3</sub> REVESTIMENTO	x	1,47020	15,88	0,82626
X <sub>4</sub> AREA	1/x <sup>½</sup>	-7,86971	0,01	0,31120
X <sub>5</sub> PROP VG	x	-1,67496	11,12	0,82071

#### MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ATRATIVIDADE	CONSERVAÇÃO	REVESTIMENTO	AREA	PROP VG	VALOR
X <sub>1</sub>	x		49	38	74	15	75
X <sub>2</sub>	x	-14		67	63	48	41
X <sub>3</sub>	x	0	-41		57	18	33
X <sub>4</sub>	1/x <sup>½</sup>	8	25	39		14	88
X <sub>4</sub>	x	3	-69	22	1		37
Y	ln(y)	29	10	-36	-75	-40	

	Endereço	Observação	ATRATI	CONSERV	REVEST.	AREA	PROP VG	VALOR
* 1	RUA SENADOR JOSE HENRIQUE-EMP CHARLES DARWIN-ILHA DO LEITE	PEDRO (081) 99678-6037	2	2	1	543	30,17	49.500,00
2	RUA PADRE CARAPUCEIRO,733-EMP CENTER-BOA VIAGEM	NE CONNECTION (081) 4102-2243	2	1	2	462	57,75	22.200,00
* 3	RUA PADRE CARAPUCEIRO, 96- BOA VIAGEM	NE CONNECTION (081) 4102-2243	2	1	2	462	57,75	15.000,00
* 4	RUA SENADOR JOSE HENRIQUE-EMP CHARLES DARWIN-ILHA DO LEITE	RIVOLI (081) 99668-7788	2	2	1	700	38,89	49.500,00
5	RUA PADRE CARAPUCEIRO- EMP ACACIO BORSOI-BOA VIAGEM	RENATA (081) 99282-2400	2	2	1	474	33,86	24.000,00
6	RUA SENADOR JOSE HENRIQUE-EMP CHARLES DARWIN-ILHA DO LEITE	DNI (081) 99196-3993	2	2	1	676	37,56	40.500,00
* 7	RUA SENADOR JOSE HENRIQUE-EMP CHARLES DARWIN-ILHA DO LEITE	DNI (081) 99196-3993	2	2	1	681,4	48,67	49.506,00
8	RUA PADRE CARAPUCEIRO,96- EMP CENTER II- BOA VIAGEM	LUCIANA (081) 98847-2525	2	1	2	700	70	25.000,00
9	AV FERNANDO SIMOES, 266- EMP WECON IV- BOA VIAGEM	CRISTIANO (081) 3088-7534	2	1	2	500	50	17.500,00
10	RUA SENADOR JOSE HENRIQUE-EMP ALFRED NOBEL - ILHA DO LEITE	FREDERICO (081) 3071-6828	2	1	2	400	40	25.500,00
11	RUA PADRE CARAPUCEIRO- EMP CICERO DIAS- BOA VIAGEM	GILKA 81 -99961-5830	2	2	2	240	34,29	15.000,00
12	AV LINS PETIT- UNICRED- ILHA DO LEITE	ABC (081) 3252-5066	2	2	2	238	23,8	13.800,00
13	AV ANTONIO DE GOES,742-EMP JOPIN-PINA	VIDOR REAL BRASIL - SITE	2	2	2	300	37,5	26.400,00
14	RUA PADRE CARAPUCEIRO- EMP ACACIO BORSOI-BOA VIAGEM	PATRICIA 081988319750	2	2	1	235	33,57	12.000,00
15	RUA ANTONIO LUMACK- EMP CENTER II-BOA VIAGEM	PATRICIA 081988319750	2	1	2	225	75	9.500,00
* 16	EMP ISAAC NEWTON- ILHA DO LEITE	GILKA 81 -99961-5830	2	2	2	192	32	8.500,00
17	EMP ITC- PINA	REMAX 81 998202523	2	2	2	178	35,6	11.600,00
18	AV FREI MATIAS TEVES-EMP GRAN BELL-ILHA DO LEITE	PATRICIA 081988319750	2	1	2	363	30,25	17.000,00
19	AV DOMINGOS FERREIRA-EMP SAN MARINO- BOA VIAGEM	GILKA 81 -99961-5830	2	1	2	363	51,86	13.900,00
20	EMP THE PLAZA- ILHA DO LEITE	HELIO (81)99632-0737	2	2	2	150	37,5	7.800,00
21	EMP CRYSTAL CENTER- PRX VIADUTO TANCREDO-BOA VIAGEM	GILKA 81 -99961-5830	2	1	2	200	100	6.500,00
22	EMP ISAAC NEWTON- ILHA DO LEITE	GILKA 81 -99961-5830	2	2	2	277	23,08	21.800,00
23	EMP MOURA DUBEAX- 467- BOA VIAGEM	FRED 991835987	2	1	2	350	50	17.500,00
* 24	RUA ARNOBIO MARQUES, 53- EMP CAMILO BRITO- SANTO AMARO	CORRETOR (081) 99969-8643	1	2	2	110	36,67	3.300,00
25	RUA ARNOBIO MARQUES, 53- EMP CAMILO BRITO- SANTO AMARO	CORRETOR LOCAL (081) 3227-8500	1	2	2	306	38,25	9.200,00
* 26	RUA ARNOBIO MARQUES, 53- EMP CAMILO BRITO- SANTO AMARO	CORRETOR LOCAL (081) 3227-8500	1	2	2	200	28,57	14.000,00
27	RUA ARNOBIO MARQUES, 53- EMP CAMILO BRITO- SANTO AMARO	CORRETOR LOCAL (081) 3227-8500	1	2	2	275	34,38	10.000,00
28	AV CDE BOA VISTA, 1410- BOA VISTA	RICARDO (081) 98696-6050	1	1	2	500	50	20.000,00
29	AV LINS PETIT 100- UNICRED- BOA VISTA	ABC (081) 3252-5066	1	2	2	239	29,88	14.300,00
30	AV CDE BOA VISTA, EM FRENTE A GRAFICA NACIONAL- BOA VISTA	AG IMOVEIS (081) 99780-2711	1	2	1	833	41,65	23.300,00
31	AV CDE BOA VISTA, PROXIMO A CAIXA-BOA VISTA	ANCORA (081) 2123-3300	1	1	2	220	73,33	4.000,00

\* Dado desconsiderado



# ANEXO IV – ENQUADRAMENTO

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		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	Coleta de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida de apenas uma variável, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando não ultrapassem 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em modulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não ultrapassem 100% do seu limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente e em modulo;	3
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%	3
<b>TOTAL</b>					<b>14</b>

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO : GRAU II

**Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias NBR 14653-2:2011**

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>6</b>

**Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com demais no mínimo no Grau II	1 e 2, com demais no mínimo no Grau II	todos no mínimo Grau I

**Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo NBR 14653-2:2011**

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Justificado	2
<b>Laudo enquadrado no Grau II</b>			<b>6</b>

**Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de Fundamentação no caso de utilização do método evolutivo**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios 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 Grau I

# ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

**República Federativa do Brasil**

**Registro de Imóveis do Recife - PE**  
André Villaverde Araujo - Oficial  
Rua João Fernandes Vieira, 489, Boa Vista - CEP : 50.050-245  
Fone: (81) 3132-9191 - CNPJ: 28.962.266/0001-92  
www.2rrecife.com.br - Email: contato@2rrecife.com.br

**CERTIDÃO**

Certifico, a requerimento de parte interessada, conforme protocolo nº 541049, que, após as buscas nas fichas deste Serviço Registral, no período indicado no último parágrafo, verifiquei constar o seguinte teor na matrícula nº 95396.

Dados do Imóvel: LOTE DE TERRENO, de marinha, número 3-D, situado no prolongamento da Rua 24 de Agosto, componente da Quadra compreendida pelo prolongamento da Rua 24 de Agosto, Avenida Cruz Cabugá, Avenida Norte Miguel Arraes, de Alencar e prolongamento da Rua da Fundição, no bairro de Santo Amaro, nesta cidade, possuindo as seguintes metragens e confrontações, pela frente em 3 segmentos de retas, o primeiro mede 5,06m, com um ângulo de 179°43'32'', o segundo mede 5,86m, com um ângulo de 180°26'25'', e o terceiro mede 149,76m, com um ângulo de 91°12'30'', limitando-se com o prolongamento da Rua 24 de Agosto; flanco direito mede 67,50m, com um ângulo de 82°48'44'', limitando-se com os imóveis nºs 706 e 764, e parte do imóvel nº 776, todos situados na Avenida Cruz Cabugá; fundo em 5 segmentos de reta, o primeiro mede 65,00m, com um ângulo de 283°54'34'', o segundo mede 7,33m, com um ângulo de 77°43'02'', o terceiro mede 14,18m, com um ângulo de 180°37'33'', o quarto 18,69m, com um ângulo de 179°42'17'', e o quinto segmento mede 65,44m, com um ângulo de 94°33'29'', limitando-se com o imóvel nº 141, situado na Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar; flanco esquerdo em 5 segmentos de reta, o primeiro mede 24,05m, com um ângulo de 179°49'21'', o segundo mede 14,98m, com um ângulo de 179°23'45'', o terceiro mede 1,83m, com um ângulo de 180°57'51'', o quarto 7,06m, com um ângulo de 179°15'57'', e o quinto segmento mede 13,24m, com um ângulo de 89°50'50'', limitando-se com o prolongamento da Rua da Fundição, perfazendo uma área total de 10.678,16m<sup>2</sup>.

Dados do Proprietário: AURORA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 10.229.624/0001-39; SYM INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 10.935.775/0001-30 e NASCENTE PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 02.297.011/0001-00.

Registro Anterior: Neste Ofício, R-3 da matrícula 46209, R-2 da matrícula 46208, R-3 e AV-4 da matrícula 46208, com rememoração sob AV-8 da matrícula 46208 e AV-12 da matrícula 46209, no Livro 2 - Registro Geral. Dou fé. /Ezequias Oliveira de Santana.

AV-1 - 95396 - PROTOCOLO 384598 - 31.05.2018. FUSÃO DE MATRÍCULAS: Procede-se esta averbação em decorrência do REMEMBRAMENTO do Lote de terreno de marinha número 3-B, situado no prolongamento da Rua 24 de Agosto, no bairro de Santo Amaro, nesta cidade, matriculado neste Ofício sob número 46208, ao Lote de terreno de marinha número 3-C, situado no prolongamento da Rua 24 de Agosto, no bairro de Santo Amaro, nesta cidade, matriculado neste Ofício sob número 95396.

**Estado de Pernambuco**

Santo Amaro, nesta cidade, matriculado neste Ofício sob o número 46209, que passam a constituir um único lote, designado de LOTE DE TERRENO, de marinha, número 3-D, situado no prolongamento da Rua 24 de Agosto, componente da Quadra compreendida pelo prolongamento da Rua 24 de Agosto, Avenida Cruz Cabugá, Avenida Norte Miguel Arraes, de Alencar e prolongamento da Rua da Fundação, no bairro de Santo Amaro, nesta cidade, objeto desta Matrícula; através do Requerimento datado de 06 de dezembro de 2017, por AURORA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 10.229.624/0001-39, conforme Certidão Narrativa emitida em 30.11.2017, e Planta 71.00031/2017, datada de 13.11.2017, aprovada pela Prefeitura do Recife/PE. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 04 de Junho de 2018./Ezequias Oliveira de Santana. (Processos: 90329/89320).

AV-2 - 95396 - PROTOCOLO 384596 - 31.05.2018. AVERBAÇÃO DE PERCENTUAIS: Requerimento inserido na Escritura Pública lavrada em 06 de Abril de 2018, pelo 1º Ofício de Notas da cidade de Jaboatão dos Guararapes/PE, no Livro 009-E, às fls. 054/062, através do qual se procede a averbação dos percentuais do imóvel objeto da presente Matrícula, na seguinte proporção: 85,940549712% para AURORA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 10.229.624/0001-39; e o percentual de 5,948943219% para NASCENTE PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ CNPJ 02.297.011/0001-00; e o percentual de 8,110507069% para SYM INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 10.835.775/0001-30. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 05 de Junho de 2018./Ezequias Oliveira de Santana. (Processos: 90329/89320).

Certifico que foram realizadas buscas nos livros competentes do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Recife/PE desde a sua instalação, em 29 de novembro de 1956, até o dia 07 DE JUNHO DE 2018. Emolumentos R\$ R\$9,34 (10% para o FERC - Lei nº 12.978/05) e a T.S.N.R. R\$ R\$1,87 (Lei nº 11.404/96 e Ato nº 2853/06). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 6.015/73, não havendo, no acervo da serventia, nenhuma outra informação referente a este imóvel. ( Matrícula nº 95396. Protocolo nº 541049). Consulte autenticidade em [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital). Selo digital: 0073601.ZMP05201801.01181 (Prov. 01/2014 DJE 04/02/2014).

Recife-PE, 08 de junho de 2018.

ESCREVENTE AUTORIZADO

1º Ofício de Registro de Imóveis do Recife  
Kátia Cilene de Almeida  
Escrevente Autorizada

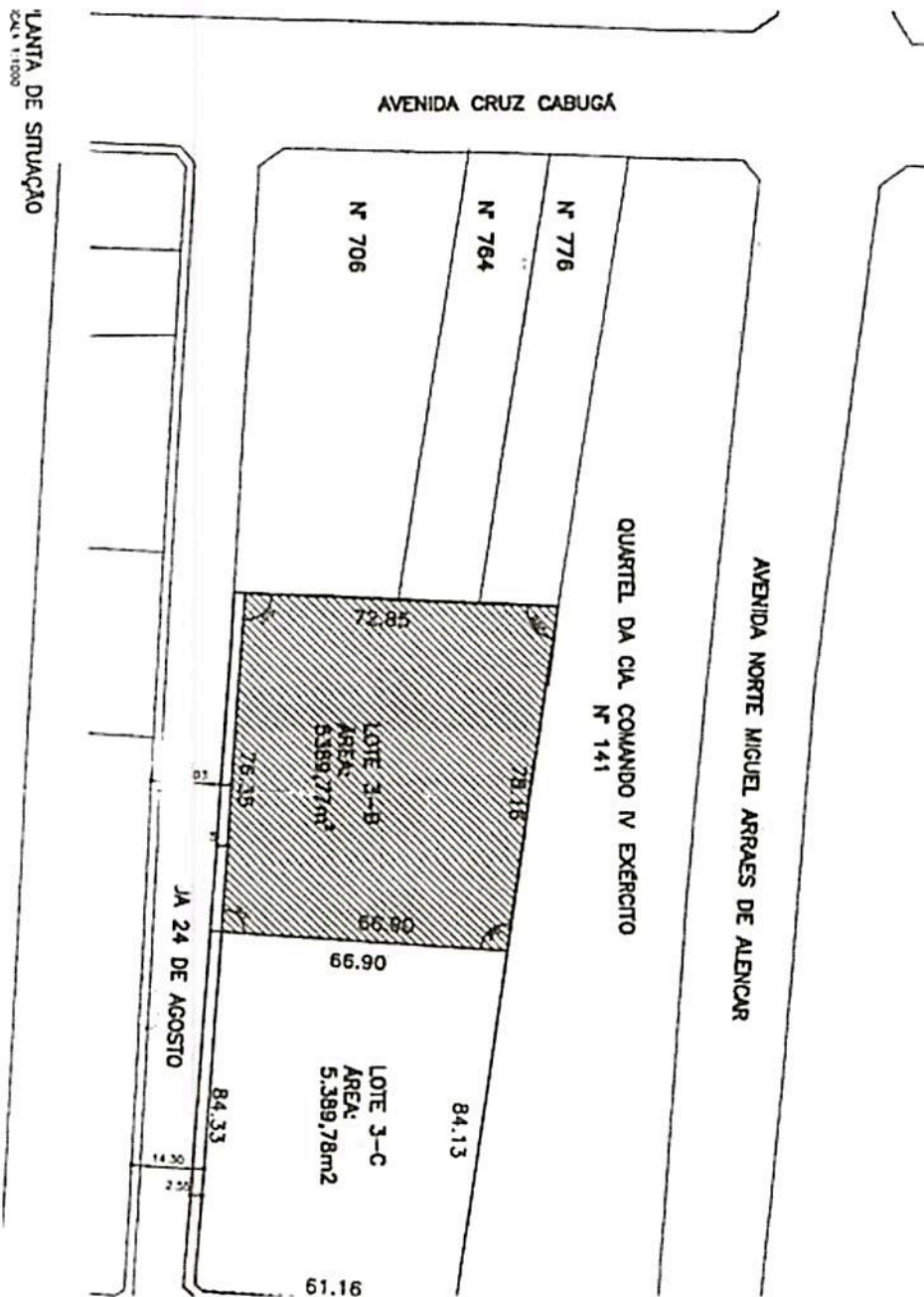


ANDRÉ VILLALBA DE OLIVEIRA  
Rua João Ferreira Vianna, 601, Bairro São Vito  
Recife/PE - CEP: 51020-041 - Fone: (81) 3322-0191

HP do ordém: 550778 Certifico que a presente certidão de número 541049 está CUMPLIDA em razão da inexistência de qualquer alteração registral até o dia 09/11/2018. Emol. R\$ R\$7,94, FERC R\$ R\$0,93 ISS R\$ R\$0,47 FERR R\$ R\$1,87 TOTAL R\$ R\$11,21. Data: 12/11/2018 14:35:53. Selo Digital: 0073601.HML10001802.02285 www.tjpe.jus.br/selodigital  
Dou fé. KÁTIA CILENE DE ALMEIDA - Escrevente Autorizada

1º Ofício de Registro de Imóveis do Recife  
Kátia Cilene de Almeida  
Escrevente Autorizada

Planta baixa – situação



Quadro de áreas

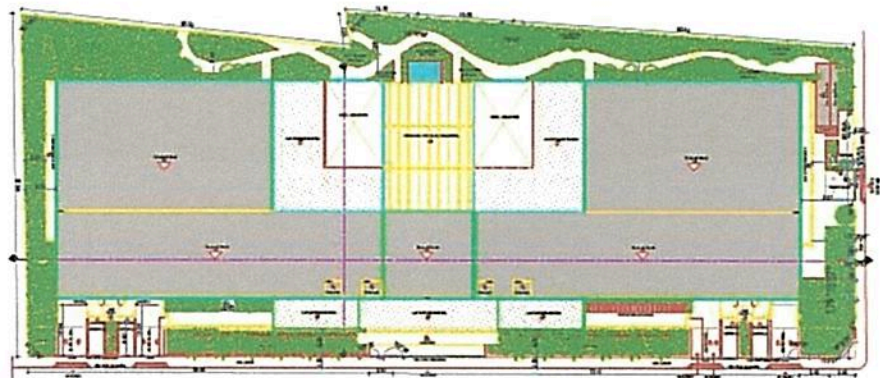
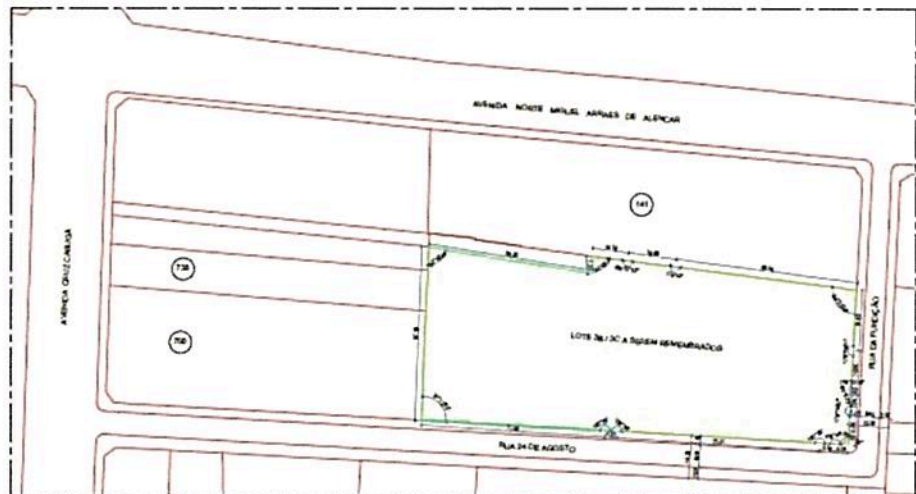
Quadro de Áreas com e sem Interligação		
	Com Interligação	Sem Interligação
<b>Térreo</b>	<b>3.334,11</b>	<b>2.992,30</b>
<b>1º Pavimento</b>	<b>2.911,86</b>	<b>2.614,47</b>
<b>2º Pavimento</b>	<b>3.221,17</b>	<b>2.970,72</b>
<b>3º ao 6º Pavimentos</b>	<b>13.003,92</b>	<b>11.877,52</b>
	<b>22.471,06</b>	<b>20.455,01</b>

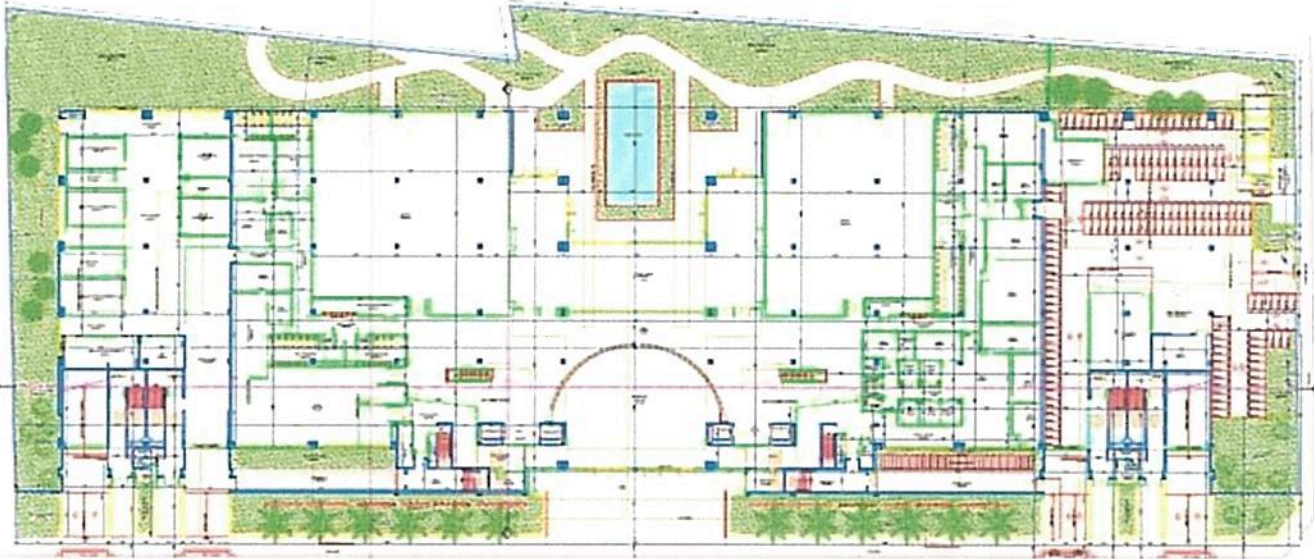
	
P. 5418.7940 P. 5573.4057 thetopoftheterrace@gmail.com	
Licenciamento para implantação de projeto de uma comercial urbana e edificação de construção no terreno de qual se trata situado na Rua 14 de Agosto nº 211, implantando nos lotes 28 e 29, mpr. 51/24/14/15	
Proprietário:	Sra. Thelaine Bayer Eduarda Torres
Responsável Técnico:	data: JULHO 2018 projeto: 1/10
Registro Imobiliário Patrimonial - RGI: 4528 e 4529 (LOTES 223-243C) Matrícula (PTU): 50.185.03.1290.0006-1 - Sequencial: 1.99327.7 Zonamento: ZCCP. SDC1	
<b>PLANTA SITUAÇÃO / PLANTA DE LOCAÇÃO E COBERTA / PLANTA PAVIMENTO TERREO</b>	
<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	
ÁREA DO TERRENO	10.876,18 MP
ÁREA PAV. TERREO	6.827,34 MP
ÁREA 1º PAVIMENTO	4.983,20 MP
ÁREA 2º PAVIMENTO	5.938,12 MP
ÁREA 3º PAVIMENTO	6.876,90 MP
ÁREA 4º PAVIMENTO	6.876,90 MP
ÁREA 5º PAVIMENTO	6.876,90 MP
ÁREA 6º PAVIMENTO	6.876,90 MP
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	32.267,86 MP
ÁREA DE COBERTURA	6.483,18 MP
ÁREA DE SOLO NATURAL	3.424,14 MP
	TSM= 23,75%

Proprietário:

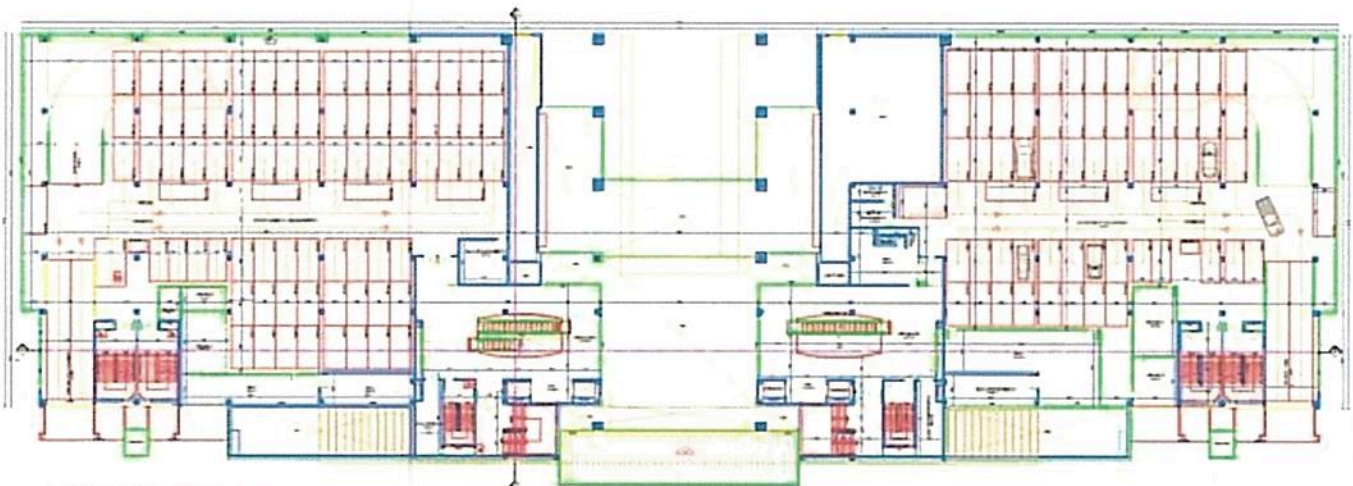
Responsável Técnico:

THAIANE CRISTINE GALVÃO BAYER - CAU 40875-6


**PLANTA BAIXA DE LOCAÇÃO E COBERTA**  
 ESCALA 1:500

**PLANTA DE SITUAÇÃO**  
 ESCALA 1:500

PLANTA BAIXA PAV. TÉRREO



PLANTA BAIXA 1º PAVIMENTO



## ORÇAMENTO DA ESTRUTURA BÁSICA



OBRA: **SITE FUNDIÇÃO / CONTAX**  
 LOCAL: **Rua da Fundação com Rua 24 de de Agosto, Santo Amaro**  
 CLIENTE: **AJAM Empreendimentos e Participações Ltda.**

DATA > **24/11/2008**

### RESUMO (QUADRO DE ÁREAS)

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UNID.			Área
1	Terreno	m2			5.389,8
2	Construção:	m2			20.445,7
2.1	Térreo (Recepção / Estacionamento)	m2			2.789,9
2.2	1º Pavimento (Estacionamento)	m2			2.422,2
2.3	2º Pavimento (Estacionamento)	m2			3.339,4
2.4	Pavimento-Tipo (4)	m2	3,00	3.066,53	9.199,6
2.5	6º pavimento	m2			2.503,4
2.6	Coberta (Casa de máquinas)	m2			191,4

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT.	P.UNIT.(R\$)	P.TOTAL (R\$)
<b>1</b>	<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>	m2	20.445,7	22,73	<b>464.678,67</b>
1.1	Projeto de arquitetura	m2	20.445,7	3,50	71.560,02
1.2	Aprovações	vb	1,0	15.000,00	15.000,00
1.3	Cálculo Estrutural	m2	20.445,7	2,30	47.025,16
1.4	Projetos instalações (Rima)	vb	1,0	15.000,00	15.000,00
1.5	Sondagens	m	279,0	36,00	10.043,50
1.6	Projeto de fundação	vb	1,0	7.500,00	7.500,00
1.7	Barracão e depósitos	m²	150,0	200,00	30.000,00
1.8	Instalações provisórias e gambiarras	vb	1,0	15.000,00	15.000,00
1.9	Entrada de energia provisória + subestação	vb	1,0	15.000,00	15.000,00
1.10	Elevadores de carga e passageiro (2)	mês	4,0	8.000,00	32.000,00
1.11	Grua	mês	7,0		-
1.12	Placa da obra	m²	12,0	150,00	1.800,00
1.13	Segurança e medicina do trabalho (exames médicos, EPC's e PCMSO)	mês	7,0	600,00	4.200,00
1.14	Despesas com Alimentação	mês	7,0	6.000,00	42.000,00
1.15	Despesas com Transporte	mês	7,0	6.000,00	42.000,00
1.16	Despesas com materiais de expediente , cópias e plotagens	mês	7,0	400,00	2.800,00
1.17	Despesas de água , luz e telefone	mês	7,0	2.500,00	17.500,00
1.18	Computador e impressora	vb	1,0	2.000,00	2.000,00
1.19	Implantação do Sistema Qualit	vb	1,0	1.700,00	1.700,00
1.20	Manutenção do Sistema Qualit	mês	7,0	50,00	350,00
1.21	Serviço topográfico	mês	3,0	6.000,00	18.000,00
1.22	Desmobilização da obra, limpeza e entrega definitiva	vb	1,0	5.000,00	5.000,00
1.23	Rebaixamento do lençol d'água	vb	1,0		-
1.24	Ferramentas diversas	vb	1,0	5.000,00	5.000,00
1.25	Equipamento de segurança	vb	1,0	4.000,00	4.000,00
1.26	Limpeza do terreno e remoções	vb	1,0	20.000,00	20.000,00
1.27	Limpeza permanente e final da obra	vb	1,0	12.000,00	12.000,00
1.28	Locações de equipamentos	vb	1,0	15.000,00	15.000,00
1.29	Manutenção de equipamentos	mês	6,0	1.500,00	9.000,00
1.30	Remoções diversas	mês	7,0	600,00	4.200,00
<b>2</b>	<b>ADMINISTRAÇÃO LOCAL DA OBRA (cl encargos sociais)</b>				<b>224.395,00</b>
2.1	Engenheiro	mês	7,0	12.000,00	84.000,00
2.2	Mestre -de-obras	mês	7,0	4.500,00	31.500,00
2.3	Almoxarife	mês	7,0	1.760,00	12.320,00
2.4	Tecnico de segurança	mês	7,0	2.025,00	14.175,00
2.5	Auxiliar de engenharia	mês	7,0	3.000,00	21.000,00
2.6	Estagiários (2)	mês	7,0	2.000,00	14.000,00
2.7	Operadores (2)	mês	6,0	3.000,00	18.000,00
2.8	Betoneiro	mês	7,0	1.200,00	8.400,00
2.9	Vigilancia	mês	7,0	3.000,00	21.000,00



<b>4</b>	<b>PRÉDIO (SHELL)</b>	<b>m2</b>	<b>20.445,7</b>	<b>489,34</b>	<b>10.004.832,92</b>
<b>4.1</b>	<b>LOCAÇÃO DA OBRA</b>				<b>4.216,00</b>
4.1.1	Gabarito	m	272,0	15,50	4.216,00
<b>4.3</b>	<b>FUNDAÇÃO</b>		<b>20.445,7</b>	<b>38,11</b>	<b>779.244,24</b>
4.3.1	Estacas pré moldadas centrifugada 400/10mm	m	2.970,0	191,00	567.270,00
4.3.2	Escavação	m3	411,0	18,00	7.398,00
4.3.3	Concreto magro	m3	61,9	214,00	13.251,74
4.3.4	Reaterro	m3	274,0	28,00	7.672,00
4.3.5	Remoção	m3	274,0	25,00	6.850,00
4.3.6	Forma convencional para blocos	m3	890,5	25,00	22.262,50
4.3.7	Aço CA50/60	kg	21.920,0	4,50	98.640,00
4.3.8	Concreto estrutural 30 mpa bombeado	m3	220,0	245,00	53.900,00
4.3.11	Controle Tecnológico do concreto	Vb	1,0	2.000,00	2.000,00
<b>4.4</b>	<b>ESTRUTURA EM CONCRETO ARMADO</b>		<b>17.403,1</b>	<b>472,31</b>	<b>8.219.707,00</b>
4.4.1	Estrutura pré-moldada TeA	Vb	1,0	6.000.000,00	6.000.000,00
	Estrutura pré-moldada TeA (complemento)	Vb	1,0	400.000,00	400.000,00
4.4.2	Caapeamento	m²	17.403,0	65,00	1.131.195,00
4.4.3	Pilares e vigas CML + Laje alveolar + Caapeamento (Sérgio Osório)	m2	3.472,0	196,00	680.512,00
4.4.4	Controle Tecnológico do concreto	Vb	1,0	8.000,00	8.000,00
<b>4.5</b>	<b>COBERTA E IMPERMEABILIZAÇÕES</b>				<b>177.150,00</b>
4.5.1	Laje impermeabilizada, com proteção mecânica e térmica	m2	2.800,0	60,00	168.000,00
4.5.2	Impermeabilizações poço elevador	m3	150,0	61,00	9.150,00
<b>4.6</b>	<b>ALVENARIAS</b>				<b>745.124,20</b>
4.6.1	Alvenaria de vedação 9cm	m2	163,0	19,00	3.097,00
4.6.2	Alvenaria de vedação 19cm	m2	2.528,0	19,00	48.032,00
4.6.3	Vergas e contravergas	vb	1,0	20.000,00	20.000,00
4.6.6	Fechamento pré-moldado T&A (fachadas paralelas a rua 24 de agosto e terreno exército)	m2	2.230,0	302,24	673.995,20
<b>4.7</b>	<b>PAVIMENTAÇÃO</b>				<b>79.391,48</b>
4.7.1	Piso em concreto simples polido 0,1, com tela aço 3kg/m2	m2	2.789,9	35,00	97.645,10
4.7.2	Regularização de piso para cerâmica e/ou piso elevado	m2	- 1.738,4	10,50	- 18.253,62
<b>5</b>	<b>RESERVATORIOS</b>				<b>420.750,00</b>
5.1	Reservatórios inferior e superior	m3	450,0	935,00	420.750,00
<b>6</b>	<b>ÁREA EXTERNA</b>				<b>271.500,00</b>
<b>6.1</b>	<b>PAVIMENTAÇÃO EXTERNA</b>				<b>100.250,00</b>
6.1.1	Solo natural (gramado)	m²	1.350,0	15,00	20.250,00
6.1.3	Calçadas, rampas, degraus, etc.	vb	1,0	80.000,00	80.000,00
<b>6.2</b>	<b>CERCA, MURO E PORTÃO</b>				<b>66.250,00</b>
6.2.1	Portões	vb	2,0	15.000,00	30.000,00
6.2.2	Cerca / Muro	m	145,0	250,00	36.250,00
<b>6.3</b>	<b>INFRAESTRUTURA EXTERNA DE DRENAGEM, ILUMINAÇÃO, POÇO, ETC.</b>				<b>105.000,00</b>
6.3.1	Infra-estrutura de drenagem e iluminação	vb	1,0	80.000,00	80.000,00
6.3.2	Poço profundo 150m	vb	1,0	25.000,00	25.000,00
	<b>SUB-TOTAL (R\$)</b>				<b>11.386.156,59</b>
<b>7</b>	<b>REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA, EM REGIME DE ADM.</b>	<b>vb</b>	<b>1,00</b>	<b>400.000,00</b>	<b>400.000,00</b>
	<b>TOTAL DE OBRA</b>	<b>m2</b>	<b>20.445,72</b>	<b>576,46</b>	<b>11.786.156,59</b>

## ORÇAMENTO DO RECHEIO E INSTALAÇÕES

contax		SITE SANTO AMARO - PE TORRE II		CONSTRUTORA CONIC SOUZA FILHO			
Proposta	CONTAX SITE SANTO AMARO	UNID	Total	UNITÁRIO		UNITÁRIO TOTAL	TOTAL GERAL
Data	21/08/2010			MATERIAL	MO		
1.	SERVIÇOS PRELIMINARES / ADMINISTRAÇÃO / INSTALAÇÃO DE OBRA			2.256.531,06	159.947,66		2.406.478,72
1.1	SERVIÇOS PRELIMINARES / ADMINISTRAÇÃO						2.055.779,61
1.2	INSTALAÇÕES DE OBRA						350.699,11
2.	CIVIL			6.021.841,43	1.822.161,26		7.843.802,70
2.1	SERRALHERIA						762.998,82
2.2	INSTALAÇÕES ENTERRADAS						81.692,22
2.3	IMPERMEABILIZAÇÃO						108.990,97
2.4	PISOS / RODAPÉS / DEGRAUS / SOLEIRAS / PEITORIS						1.051.100,04
2.5	ALVENARIAS E VEDAÇÕES						963.995,37
2.6	REVESTIMENTO DE PAREDES						738.918,17
2.7	LOUÇAS E METAIS						283.196,77
2.8	FORRO						589.139,43
2.9	PORTAS / CAIXILHOS / BATES						2.155.722,50
2.10	DIVISÓRIAS / MARCENARIA						266.511,67
2.11	VIDROS / ESPELHOS						28.543,56
2.12	PINTURA						433.968,25
2.13	DIVERSOS						176.610,65
2.14	ESTRUTURA CONCRETO						2.414,26
3.	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS			411.562,55	157.865,87		569.428,42
3.1	ÁGUA FRIA - DISTRIBUIÇÃO						26.720,66
3.2	ÁGUA FRIA - RECALQUE						224.669,06
3.3	ÁGUA FRIA - SANITÁRIOS						24.908,66
3.4	ESGOTO						94.176,65
3.5	ÁGUAS PLUVIAIS / DRENAGEM						48.204,04
3.6	DRENOS						2.544,04
3.7	ÓLEO DIESEL						38.428,58
3.8	EQUIPAMENTOS						109.776,72

4.	<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>			2.674.429,68	817.406,92	3.491.836,60
4.1	ENTRADA DE ENERGIA/ SUBESTAÇÃO - M.T./ PROVISÓRIA M.T. E B.T.					431.614,13
4.2	QUADROS, EQUIPAMENTOS E ALIMENTADORES					1.394.980,00
4.3	INFRA-ESTRUTURA DE ALIMENTADORES E SISTEMA DE ATERRAMENTO PARA TAP'S					129.393,01
4.4	ILUMINAÇÃO					945.640,63
4.5	TOMADAS					392.723,92
4.6	CFTV			-	-	111.672,17
4.15	CONTROLE DE ACESSO					4.940,07
4.16	SISTEMA DE ALARME DE ABERTURA DE PORTAS					5.389,65
4.17	ACESSOS DE CARGA E DESCARGA					2.296,60
4.18	GUARITA (PONTO DE ELÉTRICA E DADOS)					1.656,19
4.19	ATERRAMENTO					72.020,63
5.	<b>CABEAMENTO ESTRUTURADO (DADOS E VOZ)</b>			637.344,16	323.439,18	1.100.783,34
5.1	DATA CENTER					122.400,82
5.2	MATERIAIS HORIZONTAIS					1.038.382,52
6.	<b>AR CONDICIONADO</b>			2.628.138,64	1.027.679,32	3.655.818,17
6.1	EQUIPAMENTOS DE AR CONDICIONADO					184.386,26
6.2	REDE DE DUTOS / GRELHAS / DIFUSORES / HIDRÁULICA					2.819.321,95
6.3	ELÉTRICA - AUTOMAÇÃO					652.109,97
7.	<b>INSTALAÇÕES DE INCÊNDIO</b>			420.204,43	162.618,53	582.822,96
7.1	HIDRANTES					146.186,12
7.2	SPRINKLERS					227.184,52
7.3	DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO					209.452,31
8.	<b>LIMPEZA</b>			94.167,00	94.862,50	189.029,50
8.1	LIMPEZA DE OBRA					189.029,50
<b>VALOR TOTAL GERAL</b>						<b>19.700.000,00</b>

## ORÇAMENTO DAS ADEQUAÇÕES TRT

		Planilha Orçamentária Contax					
Item	Descrição	Und.	Quant.	Valor Unit.	Valor Total		
<b>1</b>	<b>Demolições</b>				<b>R\$</b>	<b>88.228,72</b>	
1.1	Corte dos Perfis Metálicos	Dia	11,00	R\$ 535,65	R\$	5.892,11	
1.2	Demolição da Casa de Máquinas (Ar-condicionado)	h	90,00	R\$ 14,10	R\$	1.268,69	
1.3	Demolição de Laje - Rampa	m <sup>3</sup>	45,00	R\$ 332,84	R\$	14.977,82	
1.4	Demolição de Pavimento	h	1.232,00	R\$ 14,10	R\$	17.366,89	
1.5	Demolição do Piso da Lanchonete	h	220,00	R\$ 14,10	R\$	3.101,23	
1.6	Demolições	h	480,00	R\$ 14,10	R\$	6.766,32	
1.7	Furo de Laje para Abertura de Shaft	Und.	20,00	R\$ 131,06	R\$	2.621,25	
1.8	Remoção de Entulho - Caçamba 5 m <sup>3</sup>	Und.	65,00	R\$ 557,45	R\$	36.234,41	
<b>2</b>	<b>Obras Cívicas</b>				<b>R\$</b>	<b>2.241.483,13</b>	
2.1	Respaldo em granito dos banheiros 15cmx210cm	m <sup>2</sup>	15,30	R\$ 442,93	R\$	6.776,87	
2.2	Bancada em granito dos banheiros 50cmx110cm	m <sup>2</sup>	35,80	R\$ 471,24	R\$	16.870,48	
2.3	Cerâmica de Parede 48cmx48cm banheiros	m <sup>2</sup>	1.645,90	R\$ 66,75	R\$	109.871,23	
2.4	Cerâmica de Piso 48x48 banheiros	m <sup>2</sup>	354,40	R\$ 66,75	R\$	23.657,79	
2.5	Contrapiso BWC's	m <sup>2</sup>	206,40	R\$ 33,79	R\$	6.973,22	
2.6	Escavação Manual de vala	m <sup>3</sup>	30,00	R\$ 225,89	R\$	6.776,81	
2.7	Impermeabilização em Argamassa Polimérica	m <sup>2</sup>	425,40	R\$ 30,41	R\$	12.934,93	
2.8	Instalação de porta de Vidro de 02 folhas - Salas de Espera	Und.	3,00	R\$ 11.987,72	R\$	35.963,17	
2.9	Limpeza de Fachada	m <sup>2</sup>	6.720,00	R\$ 12,48	R\$	83.864,51	
2.10	Limpeza Grossa	m <sup>2</sup>	20.332,00	R\$ 2,88	R\$	58.556,16	
2.11	Ponto de Piso	m <sup>2</sup>	206,40	R\$ 7,34	R\$	1.514,87	
2.12	Porta de 70cm para WC's Juizes	Und.	48,00	R\$ 671,04	R\$	32.209,92	
2.13	Portas de Madeira 80cm	Und.	256,00	R\$ 671,04	R\$	171.786,24	
2.14	Instalação de porta de Vidro de 02 folhas - Auditório	Und.	1,00	R\$ 11.638,23	R\$	11.638,23	
2.15	Portas Novo Layout	Und.	29,00	R\$ 671,04	R\$	19.460,16	
2.16	Recomposição de Piso de Concreto	m <sup>2</sup>	2.446,00	R\$ 56,50	R\$	138.205,12	
2.17	Recomposição Pavimento Pós-demolição	Vb.	9.643,42	R\$ 1,17	R\$	11.234,58	
2.18	Rejunte Flexível Branco paredes	m <sup>2</sup>	1.645,90	R\$ 8,85	R\$	14.572,80	
2.19	Rejunte Flexível Cinza Platina piso	m <sup>2</sup>	354,40	R\$ 8,85	R\$	3.137,86	
2.20	Relocação de Porta de Vidro e fornecimento de molas aéreas - Salas de Espera	Und.	9,00	R\$ 1.939,73	R\$	17.457,53	
2.21	Remoção de Entulho demolição de Laje - Caçamba 5 m <sup>3</sup>	Und.	28,60	R\$ 557,45	R\$	15.943,14	
2.22	Reposição de Cerâmica existente - Alto Tráfego	m <sup>2</sup>	400,00	R\$ 75,61	R\$	30.243,40	
2.23	Testeira em granito dos banheiros 15cmx110cm	m <sup>2</sup>	8,10	R\$ 442,93	R\$	3.587,76	
2.24	DI (Equipe Dirigente, Alimentação, Transporte, Encargos)	Vb.	1,00	R\$ 862.246,35	R\$	862.246,35	
2.25	Auditórios	m <sup>2</sup>	400,00	R\$ 900,00	R\$	360.000,00	
2.26	Laboratórios / Coffe / Depósito / Camarim	m <sup>2</sup>	310,00	R\$ 600,00	R\$	186.000,00	
<b>3</b>	<b>Pintura</b>				<b>R\$</b>	<b>458.960,34</b>	
3.1	Demarcação de Vaga PNE	Und.	6,00	R\$ 256,30	R\$	1.537,80	
3.2	Emassamento e Pintura PVA Branco Neve - Forros	m <sup>2</sup>	320,60	R\$ 18,06	R\$	5.789,23	
3.3	Emassamento e Pintura PVA Branco Neve - Paredes	m <sup>2</sup>	19.755,10	R\$ 18,06	R\$	356.727,72	
3.4	Pintura de Marcação em Garagem	m	2.190,60	R\$ 15,73	R\$	34.452,66	
3.5	Pintura de Pilares Garagem	m	148,00	R\$ 15,73	R\$	2.327,67	
3.6	Pintura e Recuperação das estruturas metálicas	m <sup>2</sup>	250,00	R\$ 193,35	R\$	48.336,34	
3.7	Pintura de Tubulação	m	315,00	R\$ 18,06	R\$	5.688,11	
3.8	Sinalização de Piso de Garagem	Und.	16,00	R\$ 256,30	R\$	4.100,80	

<b>4 Serviços Preliminares / Projeto / Despesas Indiretas</b>					<b>R\$ 383.034,38</b>	
4.1	Adequação de Vestiário, Armário e Chuveiro	vb	1,00	R\$ 2.330,00	R\$ 2.330,00	
4.2	Aluguel de equipamentos e ferramentas	vb	1,00	R\$ 4.660,00	R\$ 4.660,00	
4.3	Custos Materiais Diversos (materiais de limpeza, Plotagem).	vb	1,00	R\$ 5.825,00	R\$ 5.825,00	
4.4	Despesas com EPI e EPC	vb	1,00	R\$ 8.194,11	R\$ 8.194,11	
4.5	Execução de Portão Provisório de Obra 6x2m duas folhas	und	1,00	R\$ 1.621,68	R\$ 1.621,68	
4.6	Instalações Provisórias	vb	1,00	R\$ 4.660,00	R\$ 4.660,00	
4.7	Locação de Banheiro Químico	und x mês	12,00	R\$ 757,25	R\$ 9.087,00	
4.8	Placa de Obra	Und.	2,00	R\$ 3.203,75	R\$ 6.407,50	
4.9	Projetos (Arquitetura, Estrutura)	vb.	1,00	R\$ 306.450,10	R\$ 306.450,10	
4.10	Proteção de Elevador	Und.	2,00	R\$ 919,19	R\$ 1.838,37	
4.11	Remoção de Entulho de Obra	Und.	24,00	R\$ 557,45	R\$ 13.378,86	
4.12	Tapume de Obra	m²	275,00	R\$ 67,57	R\$ 18.581,75	
<b>5 Instalações Elétricas, Hidráulicas, Telecom e Combate à Incêndio</b>					<b>R\$ 2.440.167,80</b>	
5.1	Projetos e As-built	vb.	1,00	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00	
5.2	Instalações Hidráulicas	vb.	1,00	R\$ 299.331,52	R\$ 299.331,52	
5.3	Instalações Elétricas em Baixa Tensão	vb.	1,00	R\$ 516.628,03	R\$ 516.628,03	
5.4	Instalações Elétricas em Alta Tensão/Média Tensão	vb.	1,00	R\$ 401.617,24	R\$ 401.617,24	
5.5	Instalações de Dados e Voz (Infra-estrutura e Cabeamento)	vb.	1,00	R\$ 464.724,96	R\$ 464.724,96	
5.6	CFTV	vb.	1,00	R\$ 164.150,96	R\$ 164.150,96	
5.7	Instalações de Combate a Incêndio	vb.	1,00	R\$ 509.570,49	R\$ 509.570,49	
5.8	Furos em Laje	vb.	1,00	R\$ 24.144,58	R\$ 24.144,58	
<b>6 Divisórias e Forros</b>					<b>R\$ 2.547.092,78</b>	
6.1	Parede Dry-wall 70mm ST-ST	m²	6.982,70	R\$ 119,94	R\$ 837.527,78	
6.2	Parede Dry-wall 70mm ST-RU	m²	2.730,30	R\$ 118,88	R\$ 324.582,61	
6.3	Parede Dry-wall 70mm RU-RU	m²	437,10	R\$ 131,51	R\$ 57.481,83	
6.4	Contra-parede ST	m²	157,40	R\$ 82,07	R\$ 12.917,26	
6.5	Forro Mineral	m²	7.336,30	R\$ 107,32	R\$ 787.314,48	
6.6	Desmontagem de FGE	m²	1.496,60	R\$ 16,15	R\$ 24.168,13	
6.7	Desmontagem de FGR	m²	9.254,40	R\$ 16,15	R\$ 149.446,47	
6.8	Montagem de Forro FGR	m²	10.750,90	R\$ 32,90	R\$ 353.654,22	
<b>7 Instalações HVAC</b>					<b>R\$ 3.360.000,00</b>	
7.1	Equipamentos	vb.	1,00	R\$ 92.510,82	R\$ 92.510,82	
7.2	Rede de Dutos	vb.	1,00	R\$ 2.589.095,88	R\$ 2.589.095,88	
7.3	Rede Elétrica e Comunicação	vb.	1,00	R\$ 678.393,29	R\$ 678.393,29	
<b>Sub-total - Obra</b>					<b>R\$</b>	<b>11.518.967,14</b>

## INDICES UTILIZADOS NA ATULIZAÇÃO

Variação do índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção . . entre 01-Novembro-2008 e 01-Novembro-2018

Em percentual: 83,5869%  
Em fator de multiplicação: 1,835869

### Observações:

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Novembro-2008 = 0,50%; Dezembro-2008 = 0,17%; Janeiro-2009 = 0,33%; Fevereiro-2009 = 0,27%; Março-2009 = -0,25%; Abril-2009 = -0,04%; Maio-2009 = 1,39%; Junho-2009 = 0,70%; Julho-2009 = 0,26%; Agosto-2009 = -0,05%; Setembro-2009 = 0,15%; Outubro-2009 = 0,06%; Novembro-2009 = 0,29%; Dezembro-2009 = 0,10%; Janeiro-2010 = 0,64%; Fevereiro-2010 = 0,36%; Março-2010 = 0,75%; Abril-2010 = 0,84%; Maio-2010 = 1,81%; Junho-2010 = 1,09%; Julho-2010 = 0,44%; Agosto-2010 = 0,14%; Setembro-2010 = 0,21%; Outubro-2010 = 0,20%; Novembro-2010 = 0,37%; Dezembro-2010 = 0,67%; Janeiro-2011 = 0,41%; Fevereiro-2011 = 0,28%; Março-2011 = 0,43%; Abril-2011 = 1,06%; Maio-2011 = 2,94%; Junho-2011 = 0,37%; Julho-2011 = 0,45%; Agosto-2011 = 0,13%; Setembro-2011 = 0,14%; Outubro-2011 = 0,23%; Novembro-2011 = 0,72%; Dezembro-2011 = 0,11%; Janeiro-2012 = 0,89%; Fevereiro-2012 = 0,30%; Março-2012 = 0,51%; Abril-2012 = 0,75%; Maio-2012 = 1,88%; Junho-2012 = 0,73%; Julho-2012 = 0,67%; Agosto-2012 = 0,26%; Setembro-2012 = 0,22%; Outubro-2012 = 0,21%; Novembro-2012 = 0,33%; Dezembro-2012 = 0,16%; Janeiro-2013 = 0,65%; Fevereiro-2013 = 0,60%; Março-2013 = 0,50%; Abril-2013 = 0,74%; Maio-2013 = 2,25%; Junho-2013 = 1,15%; Julho-2013 = 0,48%; Agosto-2013 = 0,31%; Setembro-2013 = 0,43%; Outubro-2013 = 0,26%; Novembro-2013 = 0,35%; Dezembro-2013 = 0,10%; Janeiro-2014 = 0,88%; Fevereiro-2014 = 0,33%; Março-2014 = 0,28%; Abril-2014 = 0,88%; Maio-2014 = 2,05%; Junho-2014 = 0,66%; Julho-2014 = 0,75%; Agosto-2014 = 0,08%; Setembro-2014 = 0,15%; Outubro-2014 = 0,17%; Novembro-2014 = 0,44%; Dezembro-2014 = 0,08%; Janeiro-2015 = 0,92%; Fevereiro-2015 = 0,31%; Março-2015 = 0,62%; Abril-2015 = 0,46%; Maio-2015 = 0,95%; Junho-2015 = 1,84%; Julho-2015 = 0,55%; Agosto-2015 = 0,59%; Setembro-2015 = 0,22%; Outubro-2015 = 0,36%; Novembro-2015 = 0,34%; Dezembro-2015 = 0,10%; Janeiro-2016 = 0,39%; Fevereiro-2016 = 0,54%; Março-2016 = 0,64%; Abril-2016 = 0,55%; Maio-2016 = 0,08%; Junho-2016 = 1,93%; Julho-2016 = 0,49%; Agosto-2016 = 0,29%; Setembro-2016 = 0,33%; Outubro-2016 = 0,21%; Novembro-2016 = 0,16%; Dezembro-2016 = 0,35%; Janeiro-2017 = 0,41%; Fevereiro-2017 = 0,65%; Março-2017 = 0,16%; Abril-2017 = -0,02%; Maio-2017 = 0,63%; Junho-2017 = 0,93%; Julho-2017 = 0,30%; Agosto-2017 = 0,36%; Setembro-2017 = 0,06%; Outubro-2017 = 0,31%; Novembro-2017 = 0,31%; Dezembro-2017 = 0,07%; Janeiro-2018 = 0,31%; Fevereiro-2018 = 0,13%; Março-2018 = 0,24%; Abril-2018 = 0,29%; Maio-2018 = 0,23%; Junho-2018 = 0,97%; Julho-2018 = 0,61%; Agosto-2018 = 0,15%; Setembro-2018 = 0,23%; Outubro-2018 = 0,35%.

Variação do índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção . . entre 01-Junho-2010 e 01-Novembro-2018

Em percentual: 69,0671%  
Em fator de multiplicação: 1,690671

### Observações:

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Junho-2010 = 1,09%; Julho-2010 = 0,44%; Agosto-2010 = 0,14%; Setembro-2010 = 0,21%; Outubro-2010 = 0,20%; Novembro-2010 = 0,37%; Dezembro-2010 = 0,67%; Janeiro-2011 = 0,41%; Fevereiro-2011 = 0,28%; Março-2011 = 0,43%; Abril-2011 = 1,06%; Maio-2011 = 2,94%; Junho-2011 = 0,37%; Julho-2011 = 0,45%; Agosto-2011 = 0,13%; Setembro-2011 = 0,14%; Outubro-2011 = 0,23%; Novembro-2011 = 0,72%; Dezembro-2011 = 0,11%; Janeiro-2012 = 0,89%; Fevereiro-2012 = 0,30%; Março-2012 = 0,51%; Abril-2012 = 0,75%; Maio-2012 = 1,88%; Junho-2012 = 0,73%; Julho-2012 = 0,67%; Agosto-2012 = 0,26%; Setembro-2012 = 0,22%; Outubro-2012 = 0,21%; Novembro-2012 = 0,33%; Dezembro-2012 = 0,16%; Janeiro-2013 = 0,65%; Fevereiro-2013 = 0,60%; Março-2013 = 0,50%; Abril-2013 = 0,74%; Maio-2013 = 2,25%; Junho-2013 = 1,15%; Julho-2013 = 0,48%; Agosto-2013 = 0,31%; Setembro-2013 = 0,43%; Outubro-2013 = 0,26%; Novembro-2013 = 0,35%; Dezembro-2013 = 0,10%; Janeiro-2014 = 0,88%; Fevereiro-2014 = 0,33%; Março-2014 = 0,28%; Abril-2014 = 0,88%; Maio-2014 = 2,05%; Junho-2014 = 0,66%; Julho-2014 = 0,75%; Agosto-2014 = 0,08%; Setembro-2014 = 0,15%; Outubro-2014 = 0,17%; Novembro-2014 = 0,44%; Dezembro-2014 =

0,08%; Janeiro-2015 = 0,92%; Fevereiro-2015 = 0,31%; Março-2015 = 0,62%; Abril-2015 = 0,46%; Maio-2015 = 0,95%; Junho-2015 = 1,84%; Julho-2015 = 0,55%; Agosto-2015 = 0,59%; Setembro-2015 = 0,22%; Outubro-2015 = 0,36%; Novembro-2015 = 0,34%; Dezembro-2015 = 0,10%; Janeiro-2016 = 0,39%; Fevereiro-2016 = 0,54%; Março-2016 = 0,64%; Abril-2016 = 0,55%; Maio-2016 = 0,08%; Junho-2016 = 1,93%; Julho-2016 = 0,49%; Agosto-2016 = 0,29%; Setembro-2016 = 0,33%; Outubro-2016 = 0,21%; Novembro-2016 = 0,16%; Dezembro-2016 = 0,35%; Janeiro-2017 = 0,41%; Fevereiro-2017 = 0,65%; Março-2017 = 0,16%; Abril-2017 = -0,02%; Maio-2017 = 0,63%; Junho-2017 = 0,93%; Julho-2017 = 0,30%; Agosto-2017 = 0,36%; Setembro-2017 = 0,06%; Outubro-2017 = 0,31%; Novembro-2017 = 0,31%; Dezembro-2017 = 0,07%; Janeiro-2018 = 0,31%; Fevereiro-2018 = 0,13%; Março-2018 = 0,24%; Abril-2018 = 0,29%; Maio-2018 = 0,23%; Junho-2018 = 0,97%; Julho-2018 = 0,61%; Agosto-2018 = 0,15%; Setembro-2018 = 0,23%; Outubro-2018 = 0,35%.



# ANEXO VI – CREDENCIAMENTO CAIXA

**CAIXA**

CONTRATO Nº 312/2015

27ª CLASSIFICADA

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA NAS ATIVIDADES DE: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E OUTROS BENS E ATIVIDADES CORRELATAS; ANÁLISE DE PROJETO HABITACIONAL, COMERCIAL, INSTITUCIONAL OU INDUSTRIAL; ELABORAÇÃO, ANÁLISE OU CONSULTORIA DE PROJETO HABITACIONAL, COMERCIAL, INSTITUCIONAL OU INDUSTRIAL E ORÇAMENTO; ANÁLISE E CONSULTORIA DE ESTUDO, PROJETO E AQUISIÇÃO DE MÁQUINA E EQUIPAMENTO DE SANEAMENTO; ANÁLISE E CONSULTORIA DE ESTUDO, PROJETO, AQUISIÇÃO DE MÁQUINA, EQUIPAMENTO E INSUMO DE INFRA-ESTRUTURA URBANA OU RURAL E MEIO-AMBIENTE; EDIFICAÇÃO; VISTORIA E ACOMPANHAMENTO DE OBRA; DANOS FÍSICOS; CONSULTORIA, VISTORIA, DIAGNÓSTICO, ORÇAMENTO E ACOMPANHAMENTO; SANEAMENTO; ACOMPANHAMENTO DE OBRA, ESTUDO, PROJETO OU AQUISIÇÕES; INFRA-ESTRUTURA E MEIO-AMBIENTE; ACOMPANHAMENTO DE OBRA, ESTUDO, PLANO OU AQUISIÇÕES; E ACOMPANHAMENTO E ANÁLISE TÉCNICA DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS; NO ÂMBITO DO ESTADO DE PERNAMBUCO, EM CARÁTER TEMPORÁRIO E SEM EXCLUSIVIDADE, QUANDO HOUVER INTERESSE PREVIAMENTE MANIFESTADO PELA CAIXA, QUE ENTRE SI FIRMAM, DE UM LADO, A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, E, DE OUTRO, A EMPRESA VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA, NA FORMA ABAIXO:

Pelo presente instrumento, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, e Decreto nº 66.303, de 06/03/1970, regendo-se, presentemente, pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28/03/2013, por intermédio de sua Gerência de Filial Logística em Recife/PE – GILOG/RE – CNPJ/MF) nº 00.360.305/2672-91, situada à Avenida Lins Pétit, 100, 5º Andar, Boa Vista – Recife/PE – CEP 50.070-230, neste ato representada pela Coordenadora da GILOG/RE, a Sra. Sônia Maria Nogueira Saconi, CPF 338.315.598-64, daqui por diante designada **CAIXA**, de um lado e, de outro, a empresa **VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF) sob o nº 41.052.275/0001-56 com sede na Praça Miguel de Cervantes, nº 60, sl 1002, Ilha do Leite, Recife/PE, CEP 50.070-520, neste ato representada por seus representantes legais ao final assinado, doravante designada **CONTRATADA**, em face da autorização da Coordenadora de Filial da GILOG/RE, de 13/01/2015, constante do Processo Administrativo nº 7073.01.1401.0/2014, com base no caput do art. 25 da Lei nº 8.666/93, têm justo e contratada a prestação dos serviços objeto deste instrumento, vinculada ao Edital de Credenciamento nº 1401/2014 e seus anexos, e a proposta apresentada pela **CONTRATADA**, sujeitando-se as partes contratantes às normas constantes da Lei nº 8.666/93, de 21/06/1993 e suas alterações posteriores, bem como às cláusulas e condições que se seguem:

## CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a Prestação de Serviços Técnicos de Engenharia, Arquitetura e Agronomia nas Atividades de Avaliação de Imóveis e Outros Bens e Atividades Correlatas; Análise de Projeto Habitacional, Comercial, Institucional ou Industrial; Elaboração, Análise ou Consultoria de Projeto Habitacional, Comercial, Institucional ou Industrial e Orçamento; Análise e Consultoria de Estudo, Projeto e Aquisição de Máquina e Equipamento de Saneamento; Análise e Consultoria de Estudo, Projeto, Aquisição de Máquina, Equipamento e Insumo de Infra-Estrutura Urbana ou Rural e Meio-Ambiente; Edificação; Vistoria e Acompanhamento de Obra; Danos Físicos; Consultoria, Vistoria, Diagnóstico, Orçamento e Acompanhamento; Saneamento; Acompanhamento de Obra, Estudo, Projeto ou Aquisições; Infra-Estrutura e Meio-Ambiente; Acompanhamento de Obra, Estudo, Plano ou Aquisições; e Acompanhamento e Análise Técnica de Empreendimentos Habitacionais; no âmbito do Estado de Pernambuco, em caráter temporário e sem exclusividade, quando houver interesse previamente manifestado pela **CAIXA**, de acordo com os critérios, termos e condições estabelecidas neste instrumento e seus Anexos, que o integram e complementam.

Processo 7073.01.1401.49/2014

## CAIXA

**Parágrafo Décimo** - Quando houver a prestação de serviço em município, cuja Lei Municipal atribua a CAIXA a responsabilidade pela retenção do ISSQN na fonte e, por conseguinte, o respectivo repasse, a CONTRATADA é obrigada a faturar os serviços, separadamente, por Município, emitindo quantas notas fiscais/faturas forem necessárias, independentemente de a CONTRATADA estar ou não nele estabelecida e da sua situação cadastral na localidade onde os serviços estão sendo prestados.

**Parágrafo Décimo Primeiro** - Os encargos sofridos pela CAIXA por atraso no repasse de obrigações tributárias de qualquer natureza, bem como das contribuições à Previdência, quando for o caso, decorrentes do atraso na entrega da nota fiscal/ fatura pela CONTRATADA, serão cobrados diretamente da CONTRATADA.

**Parágrafo Décimo Segundo** - Por ocasião do pagamento, será efetuada consulta ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF, para verificação da regularidade fiscal da Contratada, no âmbito Federal, Estadual, Municipal e do Distrito Federal e trabalhista, bem como da regularidade com a Seguridade Social (INSS) e Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), exigidas no procedimento de contratação.

**Parágrafo Décimo Terceiro** - Constatada a situação de irregularidade, a CONTRATADA será comunicada por escrito para que regularize sua situação no prazo de 05 (cinco) dias úteis, sendo-lhe facultada a apresentação de defesa, no mesmo prazo, sob pena das sanções cabíveis e, não havendo regularização, rescisão contratual.

**Parágrafo Décimo Quarto** - Nenhum pagamento isentará a CONTRATADA das suas responsabilidades e obrigações, nem implicará aceitação definitiva dos serviços.

**Parágrafo Décimo Quinto** - O não pagamento da nota fiscal/ fatura, por culpa exclusiva da CAIXA, no prazo estabelecido neste contrato, enseja a atualização do respectivo valor pelo IGP-M – Índice Geral de Preços de Mercado, da Fundação Getúlio Vargas, utilizando-se a seguinte fórmula:

$$\text{VAT} = \frac{\text{VIN}}{\text{IDI}} \times \text{IDF, onde}$$

VAT = valor atualizado  
VIN = valor inicial  
IDI = IGP-M/FGV na data inicial  
IDF = IGP-M/FGV na data final

**Parágrafo Décimo Sexto:** Os preços serão reajustados, com periodicidade anual, contada a partir de 1º de outubro de 2014, com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, observada a realidade do mercado.

**Parágrafo Décimo Sétimo:** O reajuste será realizado na atualização de valores constantes das tabelas dos anexos do Termo de Referência, consoante índice estipulado no parágrafo décimo sexto desta cláusula, bastando para tal a divulgação de nova tabela, após a verificação da realidade dos novos valores de mercado.

### CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

O presente contrato terá a duração de **60 (sessenta) meses, a contar de 15/01/2015** e não admite prorrogação.

### CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO

No curso da execução deste contrato caberá à CAIXA, diretamente ou por quem vier a indicar, o direito de fiscalizar a fiel observância das disposições deste instrumento.

Processo 7073 01 1401.49/2014

**CAIXA**

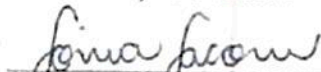
VI) A CAIXA, para atender às necessidades do serviço, poderá, a seu exclusivo critério, alterar, definitiva ou provisoriamente, o horário de início da prestação dos serviços, mediante prévia comunicação à CONTRATADA;

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

Para dirimir as questões oriundas deste contrato, será competente a Seção da Justiça Federal do Estado de Pernambuco, na cidade de Recife.

Por estarem, assim, justas e contratadas, a CAIXA e a CONTRATADA firmam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas


Recife, 15 de janeiro de 2015.

  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome: Sônia Maria Nogueira Saconi  
CPF(MF): 338.315.598-64

  
VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA



Nome: Nuno Frutuoso da Silva  
CPF: 029.032.724-50

  
VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA

Nome: Gustavo Reis de Farias  
CPF: 007.685.894-44

Testemunhas

Nome:  
CPF:

Nome:  
CPF: