



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI – ES

OF/PMI/PGM Nº. 031/2022

Irupi/ES, 22 de julho de 2022.

A
Excelentíssima Senhora
VIRGINIA CRISTINA DA SILVA
Presidente da Mesa Diretora
CÂMARA MUNICIPAL DE IRUPI
Rua Laurentina Miranda Leal, 202, Centro
Irupi – Espírito Santo

Assunto: PROJETO DE LEI Nº. 021 DE 22 DE JULHO DE 2022

Excelência,

Submeto o incluso Projeto de Lei que “**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ADQUIRIR IMÓVEL E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”, em **CARÁTER DE URGÊNCIA**, nos termos do art. 57 da Lei Orgânica Municipal, à Vossa apreciação e superior consideração dos membros dessa Egrégia Assembleia de Edis, visando o atendimento do interesse da coletividade nos termos da justificativa que ora apresentamos;

Na certeza de que a importância do tema trazido para apreciação será compreendida pelos Membros dessa Casa de Leis, solicito análise e seguinte aprovação do Projeto de Lei anexo;

Sem mais para o momento, reiteramos nossos protestos de estima e consideração.

Respeitosamente,

EDMILSON MEIRELES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI – ES

PROJETO DE LEI Nº. 021 DE 22 DE JULHO DE 2022.

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ADQUIRIR IMÓVEL E DA
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE IRUPI, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO** faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir onerosamente o imóvel descrito no Anexo Único desta Lei, de propriedade do Sr. Hélio Gomes de Oliveira, nos termos do art. 106 da Lei Orgânica do Município de Irupi.

Art. 2º. O valor máximo a ser pago na aquisição do imóvel descrito no art. 1º será de R\$ 265.063,41 (duzentos e sessenta e cinco mil e sessenta e três reais e quarenta e um centavos), conforme Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, efetuado pelo Engenheiro Civil Sr. Ataíde Luís de Oliveira, de acordo com a ABNT NBR-14.653.

Art. 3º. Todas as despesas com escrituração e registro de compra correrão por conta da municipalidade.

Art. 4º. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão a conta da dotação orçamentária própria.

Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Irupi, Estado do Espírito Santo, aos vinte e dois dias do mês de julho de dois mil e vinte e dois (22/07/2022).

EDMILSON MEIRELES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI – ES

ANEXO ÚNICO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.747.972,606 m (S 20°20'47,59"), E 224.560,096 m (W 41°38'17,37") e H 730,848 m; deste, segue confrontando com PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI com os seguintes azimuth plano e distância: 137°6'10,10" e 13,72 m; até o vértice 2, de coordenadas N 7.747.962,552 m (S 20°20'47,59") , E 224.569,439 m (W 41°38'17,37") e H 732,990 m; deste, segue confrontando com PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI com os seguintes azimuth plano e distância: 235°59'35,93" e 15,67 m; até o vértice 3, de coordenadas N 7.747.953,785 m (S 20°20'47,86"), E 224.556,445 m (W 41°38'17,82") e H 734,009 m; deste, segue confrontando com HORÁDIA GARCIA, com os seguintes azimuth plano e distância: 322°11'59,35" e 12,05 m; até o vértice 4, de coordenadas N 7.747.963,303 m (S 20°20'47,55"), E 224.549,063 m (W 41°38'18,7") e H 734,169 m; deste, segue confrontando com HORÁDIA GARCIA, com os seguintes azimuth plano e distância: 356°43'56,10" e 0,36 m; até o vértice 5, de coordenadas N 7.747.963,660 m (S 20°20'47,54"), E 224.549,042 m (W 41°38'18,7") e H 734,169 m; deste, segue confrontando com PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI com os seguintes azimuth plano e distância: 51°0'58,77" e 14,22 m; até o vértice 1, de coordenadas N 7.747.972,606 m (S 20°20'47,59"), E 224.560,096 m (W 41°38'17,37") e H 730,848 m, encerrando esta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -39°, tendo como DATUM SIRGAS 2000. Todos os azimuths e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Edificação: Trata-se de uma edificação térrea, constando de um corpo principal da casa em alvenaria revestida e pintada, com laje aparente, esquadrias de madeira, piso cerâmico, instalações hidrossanitárias e elétricas em condições normais de uso, estado de conservação do imóvel razoável; possuindo em anexo nos fundos uma área de serviço com cobertura de telha fibrocimento e piso cerâmico, separado do quintal dos fundos por parede à meia altura, em estado ruim de conservação; um anexo lateral destinado à copa/cozinha/acesso de serviços com cobertura metálica, piso cerâmico, alvenaria revestida e esquadrias metálicas, em estado razoável de conservação; e também em anexo, uma área destinada a garagem, com fechamento em alvenaria revestida, piso cimentado e cobertura metálica, em estado ruim de conservação e limpeza, totalizando 149,11 m² (cento e onze metros quadrados e onze centímetros quadrados).





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI – ES

JUSTIFICATIVA

O referido imóvel a muitos anos existe no Município e fica exatamente ao final da rua conhecida como Rua Horádia Garcia, assim pedestre e veículos se utilizaram de um terreno ao lado para transitar pela rua, que servia de segundo acesso ao centro da cidade;

Entretanto, recentemente o proprietário do referido terreno edificou o mesmo, fechando o acesso à Rua Horádia Garcia impedindo o fluxo de veículo, atrapalhando o fluxo de veículos que chegam e saem do Município;

Para contornar a presente situação a aquisição do imóvel é a única solução possível, para que a prefeitura possa dar continuidade a Rua Horádia Garcia, reestabelecendo o bom fluxo de veículos;

Seguindo a determinação do art. 106 da Lei Orgânica do Município de Irupi e o art. 24, X da Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993, foi realizada avaliação pelo Engenheiro Civil Sr. Ataíde Luís de Oliveira, nos moldes da NBR-14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que normatiza a metodologia de avaliação de imóveis, estando o mesmo Anexo ao presente Projeto de Lei;

O imóvel foi avaliado em R\$ 265.063,41 (duzentos e sessenta e cinco mil e sessenta e três reais e quarenta e um centavos), sendo este o valor máximo que será considerado para aquisição do mesmo;

Por se tratar de única solução possível, a aquisição será precedida de Procedimento de Dispensa de Licitação, nos moldes do art. 24, X e demais requisitos da Lei nº. 8.666/93;

A necessidade de autorização legislativa, neste caso, deriva da previsão expressa do art. 106 da Lei Orgânica do Município de Irupi:

Art. 106 - A aquisição de bens imóveis, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

Com essa finalidade, submetemos esta proposição à decisão dos membros da Câmara Municipal de Irupi, na expectativa de sua aprovação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Título: Avaliação

Objetivo: Avaliação de Imóvel Urbano	Proprietário: Hélio Gomes de Oliveira
Inscrição (BCI) nº: 01-01-011-0007-001	Solicitante: Prefeitura Municipal de Irupi - ES
Área Terreno: 194,98 m ²	Município: Irupi - ES
Área Edificada: 149,11 m ²	

IRUPI - ES
19/07/2022





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATANTE	3
2. OBJETIVO E FINALIDADE	3
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
4. CONFIABILIDADE DAS AMOSTRAS	3
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	4
7. DATA DA VISTORIA	4
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
9. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS	6
10. MEMÓRIA DE CÁLCULO	7
11. DATA DE REFERÊNCIA	14
12. ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	14
13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	15
14. QUALIFICAÇÃO LEGAL	15
15. LOCAL E DATA DO LAUDO	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
ANEXOS	18





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

1. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATANTE

Os serviços técnicos referentes ao presente Laudo foram solicitados pela Prefeitura Municipal de Irupi - ES, inscrita no CNPJ nº 36.403.954/0001-92 com sede na cidade de Irupi - ES, situada na Rua Jalmas Gomes de Freitas, nº 151, centro, CEP 29.398-000.

2. OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo do presente trabalho técnico é a avaliação de imóvel urbano situado no município de Irupi - ES, com área informada em documentação fornecida pelo setor de cadastro do município, sendo: área do terreno: 194,98 m² (cento e noventa e quatro metros quadrados e noventa e oito centímetros quadrados); área edificada: 149,11 m² (cento e quarenta e nove metros quadrados e onze centímetros quadrados). Tendo como finalidade determinar o seu valor de mercado.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

No presente trabalho, não foram realizados estudos referentes a documentos, regularidades fiscais, entre outros, providências estas de ordem jurídico-legal. Consideraram-se informações obtidas junto ao departamento de cadastro do município de Irupi - ES, que foram confiadas como verdadeiras. Os cálculos realizados e os valores encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia aplicada. Assim, fica vedada a utilização destes valores em qualquer outra atividade de avaliação ou de estimativa de preço. A solicitante não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional estabelecido em legislação e regulamentos específicos.

4. CONFIABILIDADE DAS AMOSTRAS

As amostras utilizadas nos cálculos da presente avaliação foram extraídas da PGV Equitativa – Planta Genérica de valores com Princípios de Equidade Imobiliária município de Irupi – ES, corroboradas por profissionais do departamento de cadastro





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

e tributação da prefeitura municipal de Irupi - ES, cartório de registro de imóvel, entre outros, desde que apresentasse confiabilidade das informações.

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 24K 224554.00 m E 7747961.00 m S

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O maior setor econômico do município de Irupi - ES é voltado para a produção cafeeira, sem contar com as belíssimas cachoeiras, nascentes e rios. A infraestrutura municipal é voltada para pequenos hotéis e pousadas. É uma cidade de pequeno porte visando o crescimento no turismo local.

7. DATA DA VISTORIA

O imóvel foi vistoriado no dia 13 de julho de 2022

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Terreno: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.747.972,606 m (S 20°20'47,59") , E 224.560,096 m (W 41°38'17,37") e H 730,848 m; deste, segue confrontando com PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI com os seguintes azimuth plano e distância: 137°6'10,10" e 13,72 m; até o vértice 2, de coordenadas N 7.747.962,552 m (S 20°20'47,59") , E 224.569,439 m (W 41°38'17,37") e H 732,990 m; deste, segue confrontando com PREFEITURA





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

MUNICIPAL DE IRUPI com os seguintes azimuth plano e distância: 235°59'35,93" e 15,67 m; até o vértice 3, de coordenadas N 7.747.953,785 m (S 20°20'47,86") , E 224.556,445 m (W 41°38'17,82") e H 734,009 m; deste, segue confrontando com HORÁDIA GARCIA, com os seguintes azimuth plano e distância: 322°11'59,35" e 12,05 m; até o vértice 4, de coordenadas N 7.747.963,303 m (S 20°20'47,55") , E 224.549,063 m (W 41°38'18,7") e H 734,169 m; deste, segue confrontando com HORÁDIA GARCIA, com os seguintes azimuth plano e distância: 356°43'56,10" e 0,36 m; até o vértice 5, de coordenadas N 7.747.963,660 m (S 20°20'47,54") , E 224.549,042 m (W 41°38'18,7") e H 734,169 m; deste, segue confrontando com PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI com os seguintes azimuth plano e distância: 51°0'58,77" e 14,22 m; até o vértice 1, de coordenadas N 7.747.972,606 m (S 20°20'47,59") , E 224.560,096 m (W 41°38'17,37") e H 730,848 m, encerrando esta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -39°, tendo como DATUM SIRGAS 2000. Todos os azimuths e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Edificação: Trata-se de uma edificação térrea, constando de um corpo principal da casa em alvenaria revestida e pintada, com laje aparente, esquadrias de madeira, piso cerâmico, instalações hidrossanitárias e elétricas em condições normais de uso, estado de conservação do imóvel razoável; possuindo em anexo nos fundos uma área de serviço com cobertura de telha fibrocimento e piso cerâmico, separado do quintal dos fundos por parede à meia altura, em estado ruim de conservação; um anexo lateral destinado à copa/cozinha/acesso de serviços com cobertura metálica, piso cerâmico, alvenaria revestida e esquadrias metálicas, em estado razoável de conservação; e também em anexo, uma área destinada a garagem, com fechamento em alvenaria revestida, piso cimentado e cobertura metálica, em estado ruim de conservação e limpeza, totalizando 149,11 m² (cento e onze metros quadrados e onze centímetros quadrados).





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

9. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS

Para definirmos o valor do terreno utilizamos o Método Comparativo de Dados de Mercado, onde tratamos a amostragem por tratamento de fatores, que visa homogeneizar as amostras, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT n.º 14.653-2, em programa específico para Engenharia de Avaliações. As amostras foram extraídas da PGV Equitativa – Planta Genérica de Valores com Princípios de Equidade Imobiliária do município de Irupi – ES. Foram pesquisados 14 (quatorze) imóveis.

Para definirmos o valor do imóvel (edificação) utilizamos o Método da Quantificação do Custo, seguindo os preceitos da NBR – 14.653 através do CUSTO DE REEDIÇÃO das benfeitorias que consiste na obtenção do valor de uma benfeitoria nova, depreciando considerando-se a idade aparente do imóvel, sua vida útil, seu valor residual (valor após o final da vida útil) e seu estado de conservação.

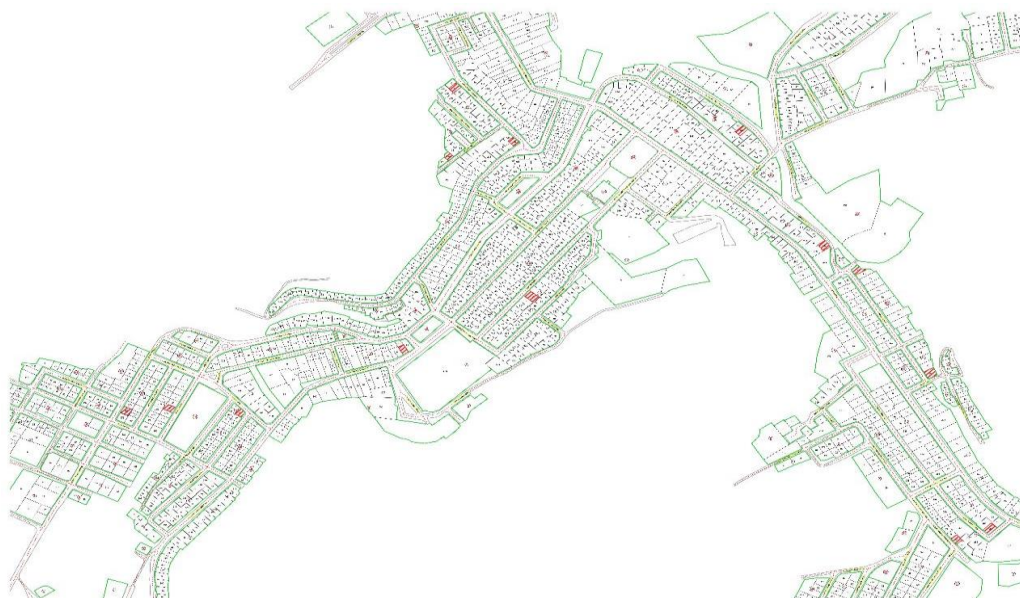


Figura 1 – Planta de localização das amostras





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

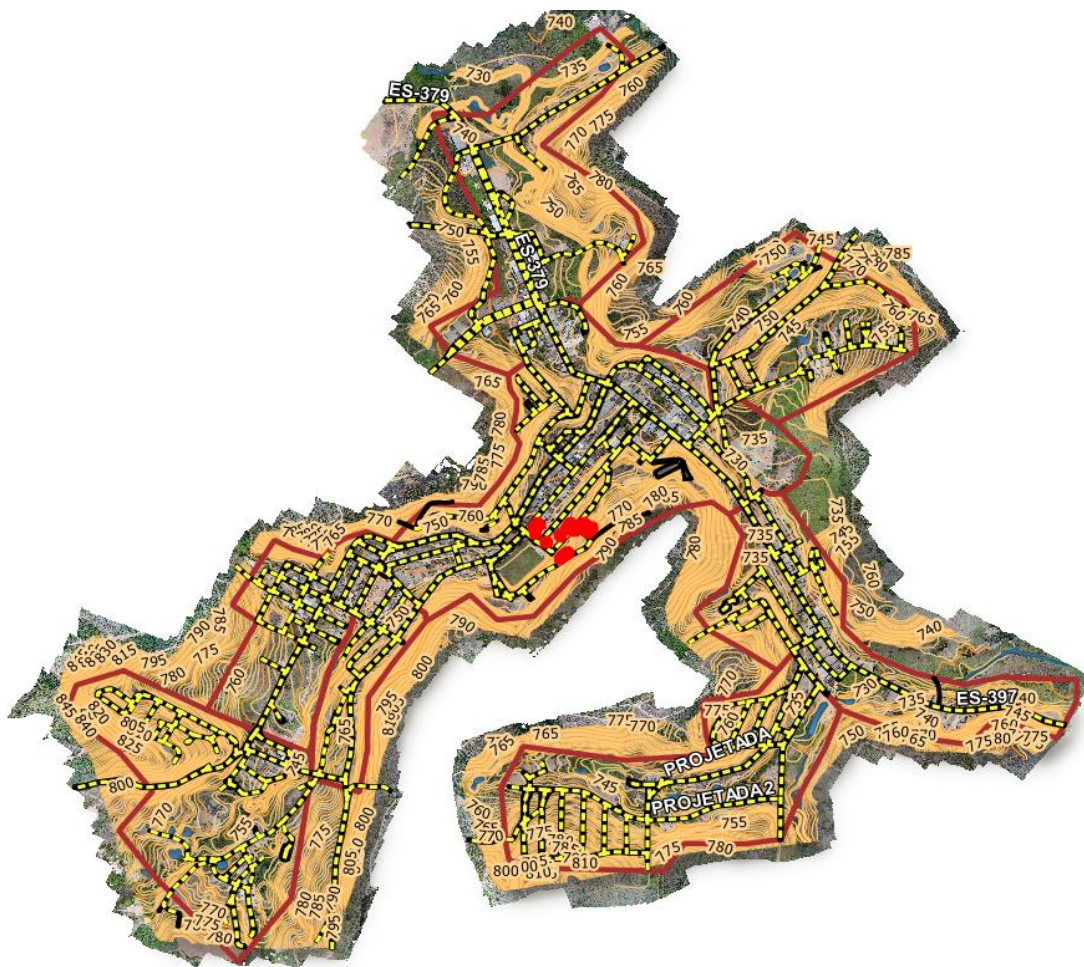


Figura 2 - Representação da topografia do Município

10. MEMÓRIA DE CÁLCULO

Abaixo apresentaremos a memória de cálculo realizada pelo método Comparativo Direto de dados de Mercado – Tratamento por Fatores e do tratamento por Quantificação do Custo. As fichas individuais de cada amostra encontram-se anexados no presente trabalho.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

10.1 Tratamento por Fatores – Homogeneização das Amostras - Lotes.

Tipo:	Lote	Área (m²):	194,98	Topografia:	Plano	Localização:	A				
Nº Pesquis	TIPO DE PESQUISA	Área (m²)	Valor (R\$)	VU (R\$/m²)	Topografia	LOC	Fofert	Fárea	Ftop.	Ftransposição	VU homogeneizado (R\$/m²)
1	PGV	194,98	R\$ 102.989,56	R\$ 528,21	plano	A	1,00	1,000	1,0	0,82	R\$ 433,13
2	PGV	142,53	R\$ 71.103,17	R\$ 498,86	active/declive	B	1,00	0,925	1,1	0,82	R\$ 416,07
3	PGV	198,17	R\$ 99.066,70	R\$ 499,91	plano	C	1,00	1,004	1,0	0,82	R\$ 411,59
4	PGV	119,58	R\$ 59.918,03	R\$ 501,07	plano	B	1,00	0,885	1,0	1,00	R\$ 443,42
5	PGV	121,67	R\$ 60.936,44	R\$ 500,83	plano	A	1,00	0,943	1,0	1,28	R\$ 604,37
6	PGV	127,97	R\$ 66.393,98	R\$ 518,82	plano	C	1,00	0,949	1,0	1,28	R\$ 630,04
7	PGV	149,60	R\$ 76.598,76	R\$ 512,02	plano	C	1,00	0,936	1,0	1,28	R\$ 613,39
8	PGV	191,92	R\$ 95.507,06	R\$ 497,64	plano	C	1,00	0,996	1,0	1,00	R\$ 495,68
9	PGV	150,54	R\$ 75.302,46	R\$ 500,22	plano	B	1,00	0,937	1,0	1,28	R\$ 600,18
10	PGV	124,31	R\$ 62.138,55	R\$ 499,87	active/declive	B	1,00	0,894	1,1	1,00	R\$ 491,33
11	PGV	143,07	R\$ 67.242,42	R\$ 470,00	plano	B	1,00	0,926	1,0	1,28	R\$ 556,79
12	PGV	160,61	R\$ 80.350,06	R\$ 500,28	active/declive	C	1,00	0,976	1,1	1,00	R\$ 537,13
13	PGV	110,27	R\$ 55.208,00	R\$ 500,66	active/declive	C	1,00	0,867	1,1	1,28	R\$ 611,31
14	PGV	215,07	R\$ 108.640,00	R\$ 505,14	plano	B	1,00	1,025	1,0	1,00	R\$ 517,68
VALOR FINAL											R\$ 525,87

Saneamento por Desvio Padrão:

Exemplo considerando saneamento por desvio padrão		N. Amostras
Média Aritmética (MA) =	R\$ 525,87	14
Amplitude da amostra (AA) =	R\$ 19,66	T. Tabelado
Desvio Padrão (DP) =	R\$ 79,064	1,345
Limite Superior (LS = MA + 2* DP) =	R\$ 683,99	Grau de Liberdade
Limite Inferior (LI = MA - 2* DP) =	R\$ 367,74	13
Limite Superior Intervalo de Confiança (80%)	R\$ 554,29	Raiz de n
Limite Inferior do Intervalo de Confiança (80%)	R\$ 497,44	3,74
Precisão	11%	III

Fator de área:

	Área (m²):	194,98	
n	Área Amostras:	amostra ÷ avaliando	Fárea
1	194,98	1,000	1,000
2	142,53	0,731	0,925
3	198,17	1,016	1,004
4	119,58	0,613	0,885
5	121,67	0,624	0,943
6	127,97	0,656	0,949
7	149,60	0,767	0,936
8	191,92	0,984	0,996
9	150,54	0,772	0,937
10	124,31	0,638	0,894
11	143,07	0,734	0,926
12	160,61	0,824	0,976
13	110,27	0,566	0,867
14	215,07	1,103	1,025

2.2 Fator área Abunahman

O fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores área mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

Fator de Transposição: Relacionado com a localização dos imóveis.

	Área (m²):	194,98	Localização:	A			
n	Área Amostra	LOCALIZAÇÃO	VU (R\$/m²)	Ftransposição		MÉDIAS	VALOR (R\$)
1	194,98	A	R\$ 528,21	0,80		LOC A	R\$ 427,03
2	142,53	B	R\$ 498,86	0,80		LOC B	R\$ 380,05
3	198,17	C	R\$ 499,91	0,80		LOC C	R\$ 337,35
4	119,58	B	R\$ 501,07	1,00			
5	121,67	A	R\$ 500,83	1,30		MÉDIAS	VALOR (R\$)
6	127,97	C	R\$ 518,82	1,30		LOC A	0,89
7	149,60	C	R\$ 512,02	1,30		LOC B	1,00
8	191,92	C	R\$ 497,64	1,00		LOC C	1,13
9	150,54	B	R\$ 500,22	1,00			
10	124,31	B	R\$ 499,87	1,00			
11	143,07	B	R\$ 470,00	1,30			
12	160,61	C	R\$ 500,28	1,00			
13	110,27	C	R\$ 500,66	1,30			
14	215,07	B	R\$ 505,14	1,00			

Saneamento: Desvio Padrão

n	Xi	(Xi-média)^2	r = (Xi - média)/D.padrão		DESVIO PADRÃO	79,064
1	R\$ 433,13	8600,11	-1,173		2 DESVIOS PADRÃO	158,13
2	R\$ 416,07	12054,66	-1,389			
3	R\$ 411,59	13058,72	-1,445			
4	R\$ 443,42	6797,12	-1,043			
5	R\$ 604,37	6162,92	0,993			
6	R\$ 630,04	10852,97	1,318			
7	R\$ 613,39	7660,24	1,107			
8	R\$ 495,68	911,41	-0,382			
9	R\$ 600,18	5522,88	0,940			
10	R\$ 491,33	1192,43	-0,437			
11	R\$ 556,79	956,56	0,391			
12	R\$ 537,13	126,88	0,142			
13	R\$ 611,31	7301,39	1,081			
14	R\$ 517,68	67,08	-0,104			
média	R\$ 525,87					
	R\$ 367,74					
	R\$ 683,99					

RESUMO MEMORIAL DE CÁLCULO	
TERRENO	
ÁREA (M²)	194,98
VALOR UNIT. (R\$/M²)	R\$ 525,87
VALOR TOTAL (R\$)	R\$ 102.534,13





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

10.2 Tratamento Método da Quantificação do Custo – Edificação

CALCULO DA ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO - Item 8.3.1.1.2 - NBR 14.653-2				
Coeficientes Médios - NBR 12.721				
	Área	Coef. NBR 12.271 - item 5.7.3	Coef. Utilizado	Área Equivalente
Garagem Sub-Solo		0,50 a 0,75		0,00
Área Privativa (unidade autonoma padrão)	86,61	1,00	1	86,61
Área Privativa - salas com acabamentos		1,00		0,00
Área Privativa - salas sem acabamento		0,75 a 0,90		0,00
Área de loja sem acabamento		0,40 a 0,60		0,00
Varandas		0,75 a 1,00		0,00
Terraços ou áreas descobertas sobre laje	86,61	0,30 a 0,60	0,3	25,98
Estacionamentos sobre terrenos		0,05 a 0,10		0,00
Área de projeção de terreno sem benfeitoria		0,00		0,00
Área de Serviço - Resid. Padrão Baixo	30,32	0,50	0,5	15,16
Barrilete		0,50 a 0,75		0,00
Caixa d'agua		0,50 a 0,75		0,00
Casa de máquinas		0,50 a 0,75		0,00
Piscinas, quintais etc		0,50 a 0,75		0,00
Área Geométrica total	203,54	S - Área Equivalente Total		127,75
Data de Referência		01/06/2022		
CUB (mês referência da avaliação) R\$		1.501,55		
Estimação do Custo de Construção - Item 8.3.1.1.3 - NBR 14.653-2				
CUB	R\$	1.501,55		
OE - Orçamento de elevadores				
OI - Orçamento de instalações especiais				
OFe - Orçamento de fundações especiais				
Ofd - Orçamento de fundações diretas	R\$	7.665,00	5%	
S - área equivalente da cosntrução		127,75		
BDI		0,3453		
"C" Custo m² de reprodução	R\$	2.100,75		
Custo total de Reprodução	R\$	268.377,28		
MÉTODO ROSS-HEIDECKE				
Idade Aparente	30,00	Anos	Coef.	0,60
Vida Útil (VU)	50,00	Anos	Tabela	49,3
Estado de Conservação	C		K =	0,51
Valor Residual (VR)	0,20			
Coeficiente de Depreciação (Kd)	0,606	Kd = VR + K (1 - VR)		
Custo de Reedição por m²	R\$	1.272,21		
Custo de Reedição da Edificação	R\$	162.529,28		





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

TABELA ROSS-HEIDECKE - DEPRECIACÃO

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,90	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	56,60	76,30
10,00	5,50	4,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	51,70	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	66,80	74,60	91,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	72,20	83,00	88,00	97,30
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

TABELA VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPÁ
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS



SINDUSCON-ES

CUB/m² - NBR 12.721:2006 - JUNHO/2022

Composição

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **JUNHO DE 2022**.
"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".
"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebasamento de lençol freático, elevadores; equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Valores em R\$/m²

Item	Projetos-Padrão Residências - Baixo			
	R-1	PP-4	R-8	PIS
Material	1.123,14	1.194,79	1.138,73	799,80
Mão-de-obra	975,55	818,31	769,59	664,81
Desp. Administ.	139,73	37,15	33,43	34,65
Equipamento	4,53	4,38	4,59	2,29
TOTAL	2.242,95	2.054,63	1.946,34	1.501,55

Item	Projetos-Padrão Residências - Normal			
	R-1	PP-4	R-8	R-16
Material	1.163,02	1.122,73	1.001,42	986,11
Mão-de-obra	1.333,96	1.180,02	1.059,42	1.018,47
Desp. Administ.	131,20	157,32	72,58	60,07
Equipamento	0,32	0,06	6,15	5,86
TOTAL	2.628,50	2.460,13	2.139,57	2.070,51

Item	Projetos-Padrão Residências - Alto		
	R-1	R-8	R-16
Material	1.707,42	1.407,46	1.342,17
Mão-de-obra	1.447,31	1.121,33	1.259,47
Desp. Administ.	124,03	85,58	74,24
Equipamento	0,39	5,81	8,80
TOTAL	3.279,15	2.620,18	2.684,68

REPRESENTATIVO

Item	Médio	Participação
Material	1.180,62	50,67%
Mão-de-obra	1.058,93	45,45%
Desp. Administ.	86,36	3,71%
Equipamento	3,93	0,17%
TOTAL	2.329,835	100%

Variação 0,21%

RESOLUÇÃO TC Nº 329, 24 DE SETEMBRO DE 2019.

TAXA DE BDI PADRÃO APLICÁVEL				
COMPONENTES	1ª Faixa (até R\$330.000,00)	2ª Faixa (R\$330.000,00 a R\$3.300.000,00)	3ª Faixa (R\$3.300.000,00 a R\$20.000.000,00)	4ª Faixa (R\$20.000.000,00 em diante)
A - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	5,59%	4,06%	3,26%	3,22%
B - ADM LOCAL	8,53%	8,19%	7,63%	6,58%
C - IMPOSTOS/ TRIBUTOS				
C1 - ISSQN	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
C2 - PIS	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%
C3 - COFINS	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
D - CUSTOS FINANCEIROS	0,61%	0,61%	0,61%	0,6%
E - RISCO, GARANTIAS E SEGUROS	0,50%	1,00%	1,50%	2,0%
F - LUCRO	9,00%	8,00%	7,00%	6,0%
TOTAL	34,53%	31,96%	29,93%	28,22%





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPÍ
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

11. DATA DE REFERÊNCIA

Base de cálculo – Julho de 2022

12. ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011					
Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Itens	Descrição	Grau			Laudo
		3	2	1	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado a amostra seja menos heterogênea					
Total de pontos obtidos					9
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação					OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central					OK
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:					
a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;					
b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau III terá 3 pontos;					
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.					
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores					
Graus	III	II	I	LAUDO	
Pontos Mínimos	10	6	4		
Itens obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	II	
Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento de fatores					
Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	LAUDO	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50	III	
Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação II e Precisão III					





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

Analizando todas as exigências da ABNT NBR 14653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação II e Precisão III.

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando todas as metodologias supracitadas e demais premissas da ABNT NBR 14653, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto de avaliação é: R\$ 265.063,41 (Duzentos e sessenta e cinco mil e sessenta e três reais e quarenta e um centavos).

14. QUALIFICAÇÃO LEGAL

Ataíde Luís de Oliveira
CREA – MG 151045/D
SOSU/PMI

15. LOCAL E DATA DO LAUDO

Irupi – ES, 20 de julho de 2022





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

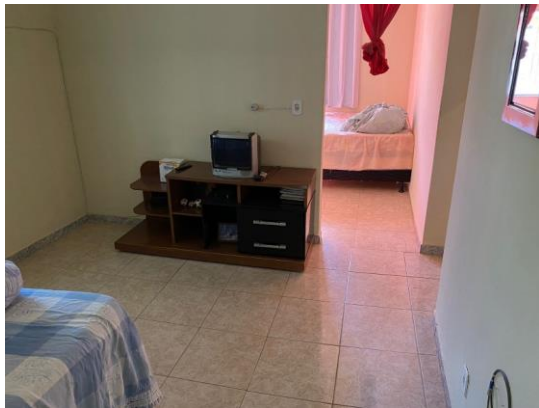
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

AMOSTRA 1	IMÓVEL AVALIANDO	ENDEREÇO	TRAVESSA GESSI SILVEIRA DE SOUZA - LOTE Nº 12
			
FACHADA PRINCIPAL	FACHADA PRINCIPAL		
			
VISTA FRONTAL - GARAGEM	VISTA - LATERAL ESQUERDA		
			
VISTA - LATERAL DIREITA	VISTA - FUNDOS		





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

AMOSTRA 1	IMÓVEL AVALIANDO	ENDEREÇO	TRAVESSA GESSI SILVEIRA DE SOUZA - LOTE Nº 12
			
COZINHA	COPA		
			
ÁREA SERVIÇO - ANEXO	BANHEIRO		
			
DORMITÓRIO I	DORMITÓRIO II		





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPÍ
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

ANEXO: FICHA DE PESQUISA AMOSTRAL

AMOSTRA	1	ENDEREÇO	TRAVESSA GESSI SILVEIRA DE SOUZA - LOTE Nº 12		
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:	
Valor (R\$)	R\$ 231.467,05				
ÁREA (m²)	149,10				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.552,43				
IDADE APARENTE	30 ANOS				
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Plano				
LOCALIZAÇÃO	Centro				
PADRÃO CONSTRUTIVO	Baixo				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular				
VAGAS DE GARAGEM	01 unidade				
SITUAÇÃO	Frente				
TERRENO					
Valor (R\$)	R\$ 102.989,56				
ÁREA (m²)	194,98				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 528,21				

AMOSTRA	2	ENDEREÇO	RUA PERGENTINO F. MIRANDA - LOTE Nº 20		
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:	
Valor (R\$)	R\$ 171.527,00				
ÁREA (m²)	108,78				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.576,82				
IDADE APARENTE	30 Anos				
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Active/declive				
LOCALIZAÇÃO	Centro				
PADRÃO CONSTRUTIVO	Baixo				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular				
VAGAS DE GARAGEM	1				
SITUAÇÃO	Esquina - frentes múltiplas				
TERRENO					
Valor (R\$)	R\$ 71.103,17				
ÁREA (m²)	142,53				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 498,86				

AMOSTRA	3	ENDEREÇO	RUA MIGUEL TOMAS - LOTE Nº 27		
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:	
Valor (R\$)	R\$ 287.128,06				
ÁREA (m²)	187,06				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.534,95				
IDADE APARENTE	25 Anos				
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Plana				
LOCALIZAÇÃO	João Tomaz				
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom				
VAGAS DE GARAGEM	1				
SITUAÇÃO	Esquina - frentes múltiplas				
TERRENO					
Valor (R\$)	R\$ 99.066,70				
ÁREA (m²)	198,17				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 499,91				





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPÉ
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

AMOSTRA	4	ENDEREÇO	RUA JOÃO FERREIRA LEITE - LOTE Nº 32	
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:
Valor (R\$)	R\$ 175.367,62			
ÁREA (m²)	115,62			
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.516,76			
IDADE APARENTE	25 anos			
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Plano			
LOCALIZAÇÃO	Carolino Barbosa			
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular			
VAGAS DE GARAGEM	1			
SITUAÇÃO	Esquina - frentes múltiplas			
TERRENO				
Valor (R\$)	R\$ 59.918,03			
ÁREA (m²)	119,58			
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 501,07			

AMOSTRA	5	ENDEREÇO	RUA JALMAS GOMES DE FREITAS - LOTE Nº 38	
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:
Valor (R\$)	R\$ 168.027,71			
ÁREA (m²)	104,18			
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.612,86			
IDADE APARENTE	30 anos			
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Plano			
LOCALIZAÇÃO	Centro			
PADRÃO CONSTRUTIVO	Baixo			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular			
VAGAS DE GARAGEM	Não			
SITUAÇÃO	Frente			
TERRENO				
Valor (R\$)	R\$ 60.936,44			
ÁREA (m²)	121,67			
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 500,83			

AMOSTRA	6	ENDEREÇO	RUA JOSÉ PEDRO GERALDO - LOTE Nº 55	
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:
Valor (R\$)	R\$ 155.246,33			
ÁREA (m²)	98,48			
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.576,42			
IDADE APARENTE	25 anos			
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Plano			
LOCALIZAÇÃO	João Butica			
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom			
VAGAS DE GARAGEM	1			
SITUAÇÃO	Frente			
TERRENO				
Valor (R\$)	R\$ 66.393,98			
ÁREA (m²)	127,97			
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 518,82			





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

AMOSTRA	7	ENDEREÇO	RUA JOÃO DA CAMILA - LOTE Nº 96		
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:	
Valor (R\$)	R\$ 253.305,47				
ÁREA (m²)	158,79				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.595,22				
IDADE APARENTE	25 anos				
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Plana				
LOCALIZAÇÃO	João Butica				
PADRÃO CONSTRUTIVO	Baixo				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom				
VAGAS DE GARAGEM	1				
SITUAÇÃO	Frente				
TERRENO					
Valor (R\$)	R\$ 76.598,76				
ÁREA (m²)	149,6				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 512,02				

AMOSTRA	8	ENDEREÇO	RUA JOSEFA MARIA DE JESUS - LOTE Nº 148		
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:	
Valor (R\$)	R\$ 225.609,86				
ÁREA (m²)	141,45				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.594,98				
IDADE APARENTE	25 anos				
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Plano				
LOCALIZAÇÃO	João Tomaz				
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom				
VAGAS DE GARAGEM	1				
SITUAÇÃO	Esquina - frentes múltiplas				
TERRENO					
Valor (R\$)	R\$ 95.507,06				
ÁREA (m²)	191,92				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 497,64				

AMOSTRA	9	ENDEREÇO	RUA HORÁDIA GARCIA - LOTE Nº 150		
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:	
Valor (R\$)	R\$ 148.347,41				
ÁREA (m²)	101,23				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.465,45				
IDADE APARENTE	30 anos				
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Plana				
LOCALIZAÇÃO	Centro				
PADRÃO CONSTRUTIVO	Baixo				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular				
VAGAS DE GARAGEM	Não				
SITUAÇÃO	Frente				
TERRENO					
Valor (R\$)	R\$ 75.302,46				
ÁREA (m²)	150,54				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 500,22				





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

AMOSTRA	10	ENDEREÇO	RUA PERGENTINO F. MIRANDA - LOTE Nº 168		
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:	
Valor (R\$)	R\$ 191.453,12				
ÁREA (m²)	119,69				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.599,57				
IDADE APARENTE	20 anos				
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Active/declive				
LOCALIZAÇÃO	Bom Pastor				
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom				
VAGAS DE GARAGEM	Não				
SITUAÇÃO	Frente				
TERRENO					
Valor (R\$)	R\$ 62.138,55				
ÁREA (m²)	124,31				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 499,87				

AMOSTRA	11	ENDEREÇO	RUA LEVI AMARO MACHADO - LOTE Nº 184		
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:	
Valor (R\$)	R\$ 210.631,83				
ÁREA (m²)	130,18				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.618,00				
IDADE APARENTE	30 anos				
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Plana				
LOCALIZAÇÃO	Centro				
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom				
VAGAS DE GARAGEM	1				
SITUAÇÃO	Frente				
TERRENO					
Valor (R\$)	R\$ 67.242,42				
ÁREA (m²)	143,07				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 470,00				

AMOSTRA	12	ENDEREÇO	RUA MIGUEL TOMÁS - LOTE Nº 192		
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:	
Valor (R\$)	R\$ 180.239,53				
ÁREA (m²)	117,70				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.531,35				
IDADE APARENTE	20 anos				
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Active/declive				
LOCALIZAÇÃO	João Tomaz				
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom				
VAGAS DE GARAGEM	1				
SITUAÇÃO	Esquina - frentes múltiplas				
TERRENO					
Valor (R\$)	R\$ 80.350,06				
ÁREA (m²)	160,61				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 500,28				





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRUPI
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

AMOSTRA	13	ENDEREÇO	RUA SELMEM MACHADO - LOTE Nº 202		
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:	
Valor (R\$)	R\$ 113.204,28				
ÁREA (m²)	75,20				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.505,38				
IDADE APARENTE	30 anos				
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Active/declive				
LOCALIZAÇÃO	Bom Pastor				
PADRÃO CONSTRUTIVO	Baixo				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom Pastor				
VAGAS DE GARAGEM	1				
SITUAÇÃO	Frente				
TERRENO					
Valor (R\$)	R\$ 55.208,00				
ÁREA (m²)	110,27				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 500,66				
AMOSTRA	14	ENDEREÇO	RUA ALCIDES RIBEIRO - LOTE Nº 379		
DATA	12/07/2022	INFORMANTE	PGV	TEL:	
Valor (R\$)	R\$ 277.297,49				
ÁREA (m²)	193,36				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.434,10				
IDADE APARENTE	15 anos				
TOPOGRAFIA LOGRAD.	Plana				
LOCALIZAÇÃO	Centro				
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom				
VAGAS DE GARAGEM	1				
SITUAÇÃO	Frente				
TERRENO					
Valor (R\$)	R\$ 108.640,00				
ÁREA (m²)	215,07				
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 505,14				

