DIÁRIO OFICIAL

Coronel Fabriciano

Poder Executivo

ANO 2021 | **Coronel Fabriciano, terça-feira, 23 de fevereiro de 2021** | **Número 1.428**

LEIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

LEI 4354, DE 22 DE FEVEREIRO DE 2021

Altera e acrescenta dispositivos à Lei 4.298, de 18 de março de 2020, que instituiu a "Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Coronel Fabriciano" e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Coronel Fabriciano, através de seus representantes legais APROVA, e eu, Prefeito Municipal, SANCIONO a seguinte Lei:

Art. 1º. Altera o Parágrafo Único, inciso II, do Art. 15, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 15. (...)

Parágrafo Único: (...)

I. (...)

II. área mínima de lote igual a quatro vezes a área mínima permitida pela legislação, exceto para fins de reparcelamento em terrenos com edificações comprovadamente existentes há mais de cinco anos."

Art. 2º. Altera o §2º, inciso III, do Art. 27, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 27. (...)

§ 1º. (...)

§ 2º. A área a ser destinada de que trata este Artigo pode localizar-se fora da gleba parcelada, desde que:

I. a localização seja aprovada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal,
II. seja dotada de infraestrutura urbana
III. seja respeitada a equivalência financeira.”

Art. 3º. Acrescenta Parágrafo Único ao Art. 32, com a seguinte redação:

“Art. 32. (...)

Parágrafo único: Nas vias com largura superior à mínima exigida para sua classificação viária, a dimensão de cada passeio poderá ser de 20% (vinte por cento) em relação à largura mínima exigida no Anexo 5.”

Art. 4º. Altera o caput do Art. 33 e a alínea “f” do inciso II, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 33. A elaboração do projeto de parcelamento ou ocupação em MZEUdeverá ser precedida da fixação de diretrizes urbanísticas e ambientais pelo Município, em atendimento a requerimento do interessado, acompanhado da documentação pertinente, incluindo, no mínimo:
I. (...)
II. (...)
(...)
f) Indicação do tipo de uso predominante a que se destina o parcelamento ou ocupação.”

Art. 5º. Altera o inciso I do Art. 38, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 38. (...)
I. planta de localização e lotes em sistema de coordenadas UTM SIRGAS 2000, com delimitação da área em análise, em escala mínima de 1:25000;
(...)”

Art. 6º. Altera o caput do Art. 41, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 41. O Executivo Municipal terá 30 (trinta) dias úteis para manifestação a partir da abertura do processo de aprovação de loteamento em relação ao projeto apresentado.
(...)”

Art. 7º. Altera o caput do Art. 44, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 44. É exigida do loteador prestação de garantia, em favor do Município, correspondente ao valor de execução das obras constantes do projeto de loteamento aprovado por meio da vinculação de, no mínimo, 25% (vinte e cinco

por cento) dos lotes do empreendimento.
(...)”

Art. 8º. Acrescenta o §3º ao Art. 48, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 48. (...)
(...)
§3º. Estes parâmetros não se aplicam a procedimentos de subdivisão de glebas, registradas como urbanas ou rurais, localizadas dentro do perímetro urbano e que ainda não foram objeto de parcelamento de solo para fins urbanos, sendo permitida tal subdivisão desde que mantidas as condições existentes de uso e ocupação do solo.

Art. 9º. Altera o caput do Art. 62, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 62. Fica facultado aos beneficiários que residem em áreas particulares enquadrados como REURB-S, promoverem as suas próprias expensas, os projetos e demais documentos técnicos, contratando empresa credenciada, além da execução de obras de infraestrutura necessárias à regularização fundiária, na hipótese de não optarem por aguardar a realização do serviço pelo poder público.”

Art. 10. Art 10 Altera o caput do Art. 81, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 81. Taxa de Permeabilidade (TP) é a relação entre a área do terreno destinada à infiltração e/ou armazenamento de água pluvial e a área total deste, de modo a propiciar alívio para o sistema público de drenagem urbana, reabastecimento dos lençóis freáticos e controle do microclima.”

Art. 11. Altera o §3º do Art. 84, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 84. (...)
(...)
§ 3º. Poderão ser computadas como áreas permeáveis aquelas destinadasa manobras e estacionamento de veículos, observando o disposto no § 2º deste Artigo.”

Art. 12. Acrescenta os incisos VI e VII ao Art. 94 e substitui o Parágrafo Único, passando a vigorar com a seguinte redação:
“Art. 94. (...)

(...)

VI. pergolados descobertos com largura não superior a 20% (vinte por cento) da testada do terreno;

VII. muros divisórios entre unidades do mesmo terreno.

Parágrafo Único: Podem ainda avançar sobre o afastamento frontal mínimo obrigatório, descontados da Taxa de Permeabilidade:

I. as vagas de veículos descobertas;

II. piscinas e espelhos d'água, respeitando o afastamento mínimo de 1,0m (um metro) das divisas;

III. rampas e escadas de acesso desde que apoiadas sobre o terreno, não resultando em área coberta, quando o somatório de suas larguras não ultrapassar 60% (sessenta por cento) da testada em ZEIS e 40% (quarenta por cento) nos demais zoneamentos."

Art. 13. Altera o caput do Art. 99, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 99. A altura máxima das edificações na divisa é de 7,00m (sete metros), medida a partir do terreno natural na respectiva divisa.

(...)"

Art. 14. Altera o inciso II do Art. 109, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 109. (...)

I. (...)

II. os empreendimentos não enquadrados como EPHIS a serem implantados nas ZEIS-3 devem solicitar Diretrizes Básicas, conforme disposto no Art. 33."

Art. 15. Revoga os incisos II e III do Art. 118;

Art. 16. Corrige o item "TELHADO ELEVADO", do Anexo 1 (Glossário), que passa a vigorar com a seguinte redação:

"TELHADO ELEVADO: telhado apoiado em estrutura elevada no máximo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) em relação à laje de cobertura do último pavimento da edificação, não destinado a uso humano."

Art. 17. Altera as tabelas 14.1 (Vagas de Estacionamento e Pátio de Carga e Descarga) e 14.2 (Parâmetros para Atividades Atratoras de Veículos), do Anexo 14 (Vagas para Estacionamento), da Lei 4.298, de 18 de março de 2020, passando a viger o constante da presente Lei.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 19. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano , 22 de fevereiro de 2021.

Marcos Vinicius da Silva Bizarro
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO 14 - Vagas para Estacionamento

14.1 - Vagas de Estacionamento e Pátio de Carga e Descarga

USO	TIPOLOGIA/ATIVIDADE	CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA	VAGAS PARA ESTACIONAMENTO/GARAGEM	PÁTIO DE CARGA E DESCARGA
Residencial Multifamiliar	Unidades c/ área ≤ 47m²	Todas as vias	Mínimo 1 vaga p/ cada 4 unidades	-
	Unidades c/ área > 47m² e ≤ 60m²		Mínimo 1 vagas p/ cada 2 unidades	
	Unidades c/ área > 60m² e ≤ 100m²		Mínimo 1 vaga por unidade	
	Unidades c/ área ≥ 100m²		Mínimo 2 vagas por unidade	
	Habitação de interesse social	Vias em ZEIS	1 vaga / cada 3 unidades habitacionais	
Não Residencial	Comércio Varejista	Via Local	1 vaga / cada 180 m² de área útil	P/ área útil ≥ 1.000 m², 1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
		Via Coletora	1 vaga / cada 130 m² de área útil	
		Via Arterial Municipal e Via de Área Central		P/ área útil ≥ 700 m², 1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
		Via Arterial Metropolitana		1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
	Serviços, Serviços de Uso Coletivo e Institucional	Via Local	1 vaga / cada 180 m² de área útil	-
		Demais Vias	1 vaga / cada 130 m² de área útil	
	Comércio Atacadista e Uso Industrial	Via Local	1 vaga / cada 500 m² de área útil	P/ área útil ≥ 500 m², 1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
		Demais vias	1 vaga / cada 750 m² de área útil	1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil

Observações:

1. Toda fração resultante da aplicação dos critérios estabelecidos na quarta e quinta coluna do quadro acima será convertida em mais uma vaga.
2. Os escritórios de empresas de Comércio Varejista, Atacadista e Indústria, quando isolados das atividades finalísticas das empresas, ficam sujeitos aos parâmetros definidos para a categoria de uso Serviço.
3. As atividades que se encaixarem em mais de um item deverão ser classificados no mais restritivo.
4. Os empreendimentos, exceto as HIS, poderão reduzir em até 50% a quantidade de vagas para estacionamento/garagem quando situados a uma distância máxima de 250m de pontos de parada de transporte coletivo, quando de uso residencial, e de 100m quando não residencial.

14.2 - Parâmetros para Atividades Atratoras de Veículos

USOS E ATIVIDADES URBANAS		PARÂMETROS		
		VAGAS PARA ESTACIONAMENTO/GARAGEM	PÁTIO DE CARGA E DESCARGA	ÁREA PARA EMBARQUE E DESEMBARQUE
Minimercado, Mercearia, Armazém, Padaria, Hortifrutigranjeiros	Área útil entre 300 m² e 1.000 m²	1 vaga p/cada 90 m² de área útil	Para área útil ≥ 500 m², 1 vaga p/cada 2.000 m² de área útil	-
	Área útil ≥ 1.000 m²	1 vaga p/cada 60 m² de área útil	1 vaga p/cada 2.000 m² de área útil	-
Depósito e Distribuidora	Área útil < 1.000 m²	1 vaga p/cada 250 m² de área útil	1 vaga	-
	Área útil ≥ 1.000 m² e < 5.000 m²	1 vaga p/cada 500 m² de área útil	1 vaga p/cada 1.500 m² de área útil	-
	Área útil ≥ 5.000 m²	1 vaga p/cada 750 m² de área útil	1 vaga p/cada 1.500 m² de área útil	-
Centro Comercial, Shopping Center, Hipermercado, Supermercado, Loja de Departamentos	Área útil < 2.000 m²	1 vaga p/cada 70 m² de área útil	Para área útil ≥ 500 m², 1 vaga p/cada 2.000 m² de área útil	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5 metros cada, se em paralelo
	Área útil ≥ 2.000 m²	1 vaga p/cada 35 m² de área útil	1 vaga p/cada 2.000 m² de área útil	
Academia de Ginástica e Quadra de Esportes	-	1 vaga p/cada 50 m² de área útil	-	-
Hotel e Apart-hotel	-	1 vaga p/cada 5 apartamentos + 1 vaga p/cada 20 m² de sala de Convenções	1 vaga se área útil < 3.000 m² e 2 vagas se área útil ≥ 3.000 m²	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5 metros cada, se em paralelo
Espaço para Feiras e Exposições e Parque de Diversão	Área útil ≥ 2.000 m²	1 vaga p/cada 100 m² de área útil	1 vaga se área útil < 3.000 m² e 2 vagas se área útil ≥ 3.000 m²	-
Estádio e Ginásio Poliesportivo	-	1 vaga p/cada 10 lugares	1 vaga	-
Arena de Rodeios	-	1 vaga p/cada 200 m² de área útil	1 vaga p/cada 2.000 m² de área útil	-
Ensino Infantil	Área útil entre 300 m² e 1.000 m²	1 vaga p/cada 200 m² de área útil	-	-
	Área útil ≥ 1.000 m²	1 vaga p/cada 150 m² de área útil	-	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5 metros cada, se em paralelo
Ensino Fundamental, Ensino Médio e Ensino Não Seriado	Área útil < 2.000 m²	1 vaga p/cada 100 m² de área útil	1 vaga	-
	Área útil ≥ 2.000 m²	1 vaga p/cada 75 m² de área útil	1 vaga	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5 metros cada, se em paralelo
Ensino Superior	Área útil entre 300 m² e 1.000 m²	1 vaga p/cada 90 m² de área útil	1 vaga	-
	Área útil ≥ 1.000 m²	1 vaga p/cada 60 m² de área útil	1 vaga	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5 metros cada, se em paralelo
Hospital e Maternidade	-	1 vaga p/cada 5 leitos	1 vaga se área útil < 6.000 m² e 2 vagas se área útil ≥ 6.000 m²	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 7 metros cada, se em paralelo

Observações:

1. Toda fração resultante da aplicação dos critérios estabelecidos na terceira e quarta coluna do quadro acima será convertida em mais uma vaga.

LEI 4355, DE 22 DE FEVREIRO DE 2021

Altera e acrescenta dispositivos à Lei 4.299, de 25 de março de 2020, que instituiu o "Código de Obras do Município de Coronel Fabriciano" e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Coronel Fabriciano, APROVA, e eu, Prefeito Municipal, SANCIONO a seguinte Lei:

Art. 1º. Altera os §2º e 5º do **Art. 22**, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 22.** (...)

(...)

§ 2º. No exame do projeto arquitetônico e sua documentação, será efetuado pagamento de taxa de análise no valor de 0,2 UPCF, multiplicado pela área total da edificação em metros quadrados (m²), para realização de até três análisespelo órgão competente do Poder Executivo, cujos resultados serão registrados em laudos de exame de projeto.

(...)

§5º. O prazo para apresentação das correções indicadas no laudo de exame de projeto é de 30 (trinta) dias, a partir da data da emissão do laudo de exame de projeto."

Art. 2º. Altera o **Art. 23** e acrescenta os §1º e §2º, passando a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 23.** O Executivo Municipal terá o prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis a partir da abertura do processo e apresentação das correções e complementações indicadas em cada laudo de exame de projeto para análise e manifestação.

§ 1º. Os processos terão o prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis para vistoria, devendo retornar ao requerente caso não seja possível sua realização.

§ 2º. Após a vistoria, o Executivo Municipal terá até 15 (quinze) dias úteis para análise e manifestação sobre o processo."

Art. 3º. Altera o **Art. 24**, passando a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 24**. Serão permitidas alterações no projeto aprovado durante a execução da obra, segundo critérios de conclusão estabelecidos pelo parágrafo 1º do Art.

60, desde que não resulte em acréscimo da área construída ou mudança de tipologia, devendo ser anexado ao processo original e mediante nova análise das alterações, sob pagamento de taxa de análise no valor de 0,2 UPCF,multiplicado pela total construída em metros quadrados (m²), garantindo o atendimento dos parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor, Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS) e pelo Código de Obras. “

Art. 4º. Acrescenta o §3º ao Art. 44, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 44. (...)

(...)

§3º. Para reformas sem acréscimo de área o Alvará de Construção terá validade de seis meses, podendo ser renovado após este período mediantenova vistoria.”

Art. 5º. Corrige o §2º do Art. 45, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 45. (...)

(...)

§ 2º. Tratando-se de construção em lote já edificado ou situado em logradouro não sujeito a modificação altimétrica, serão dispensadas as notas de alinhamento e nivelamento.”

Art. 6º. Altera o caput do Art. 96, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 96. Para garantia cumulativamente de iluminação e ventilação de compartimentos, os espaços exteriores enclausurados devem satisfazer às seguintes condições:

(...)”

Art. 7º. Altera o inciso I do Art. 101, retirando as alíneas “a” e “b” e passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 101. (...)

I. quando de uso privativo ter largura de no mínimo 0,90 m (noventa centímetros);”

Art. 8º. Altera a redação da Seção III – Dos Elevadores, do Capítulo VI – Da Circulação, passando a vigorar com a seguinte redação:

"É obrigatória a instalação de elevadores quando a circulação vertical de qualquer pavimento atingir desnível superior a 11,00m (onze metros) em relaçãoao acesso da edificação mais próximo à unidade privativa, restrito ao limite de três pavimentos sobre pilotis."

Art. 9º. Revoga o §3º do Art. 106.

Art. 10. Altera os §2º, 3º e 6º, acrescentando também o §7º ao Art. 132, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 132. (...)

(...)

§ 2º. Para lotes com testada entre 12,00m (doze metros) e 24,00m (vinte e quatro metros), o rebaixamento de meio fio para acesso às vagas de estacionamento será no máximo de 6,00m (seis metros), podendo ser dividido em dois acessos de até 3,00m (três metros) cada, garantindo espaço mínimo entre eles de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

§3º. Para lotes com testada a partir de 24,00m (doze metros), o rebaixamento de meio fio para acesso às vagas de estacionamento será no máximo de 6,00m (seis metros) para cada 12,00m (doze metros) de testada, podendo ser dividido em dois acessos de até 3,00m (três metros) cada, garantindo espaço mínimo entre eles de 4,50m (quatro metros e cinquentacentímetros).

(...)

§6º. Para empreendimentos de uso não-residencial ou misto, o comprimento máximo do rebaixamento poderá ser igual à testada do lote, desde que assegurada a drenagem, acessibilidade e segurança ao passeio de pedestres, caso as vagas de estacionamento cabíveis na testada sejam garantidas com livre acesso no interior do terreno, sem prejuízo das vagas já obrigatórias;

§7º. Na construção de acesso de veículos pode-se admitir parâmetros diferentes dos definidos neste artigo, desde que seja apresentado projeto específico aprovado pelo órgão municipal competente."

Art. 11. Altera o §2º do Art. 135, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 135. (...)

§ 2º. Para os terrenos edificados é obrigatório seu fechamento de modo a restringir o acesso aos fundos do terreno, respeitado o Recuo de Alinhamento e uma distância máxima de 25% em relação à testada, bem como nas divisas laterais e de fundo por meio de muro, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).”

Art. 12. Acrescenta o item “6” ao subanexo 2.6 (DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA OBTENÇÃO DE ALVARÁ DE RECONSTRUÇÃO) do Anexo 2 (DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA NOS PROCESSOS DE APROVAÇÃO DE PROJETOS E LICENCIAMENTO DE OBRAS), com a seguinte redação:

“(...)

6. termo de concordância dos demais proprietários ou representante, em caso de condomínio.”

Art. 13. Corrige o Anexo 3 (Carimbos para as Pranchas do Projeto), subanexo 3.3 (Carimbo a ser utilizado no(s) formato(s) de projeto aprovado através da ARI), passando a viger o constante na presente Lei.

Art. 14. Corrige o Anexo 4 (ARI - Declaração de Responsabilidade pelo Cumprimento da Legislação Aplicável ao Projeto Arquitetônico), passando a viger o constante na presente Lei.

Art. 15. Corrige o Anexo 5 (Declaração de Movimentação de Terra), passando a viger o constante na presente Lei.

Art. 16. Altera a tabela do Anexo 9 (Parâmetros Relativos aos Compartimentos das Áreas de Uso Comum), passando a viger o constante na presente Lei.

Art. 17. Altera a tabela do Anexo 12 (Vagas para Veículos), passando a viger o constante na presente Lei.

Art. 18. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 19. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano, 22 de fevereiro de 2021.

Marcos Vinicius da Silva Bizarro
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO 3 - CARIMBOS PARA AS PRANCHAS DO PROJETO

3.3 Carimbo a ser utilizado no(s) formato(s) de projeto aprovado através da ARI (17,50x28,70 cm)

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO
SECRETARIA DE GOVERNANÇA URBANA, PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

USO DA PMCF			
	A aprovação da planta não implica no reconhecimento de propriedade do terreno.		SELO / CARIMBO / QR-CODE
	PROCESSO N°:	PROJETO APROVADO EM: ____/____/_____	
	HABITE-SE N°:	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO N°:	
	_____ EXAMINADOR		

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

TERMO DE CONDUTA		
	Declaro para os devidos fins de direito, inclusive na esfera penal, que este projeto foi elaborado com total observância à legislação vigente, inclusive a de acessibilidade, para os casos previstos em lei. Declaro que a obra será executada de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano, obedecendo todos os parâmetros urbanísticos vigentes e qualquer alteração em projeto deverá ser previamente autorizada pela PMCF, conforme Lei 4.109/2017 - ARI - Aprovação Responsável Imediata. Declaro sob penas de lei que todo entulho gerado na construção é de minha inteira responsabilidade, incluindo alocação, transporte e disposição final conforme Lei 3.329/2006, salvo em casos descritos no artigo 5º da mesma. _____ Nome Completo do Proprietário - CPF xxx.xxx.xxx-xx _____ Nome Completo do Autor do Projeto - CPF: xxx.xxx.xxx-xx - CAU/CREA xxxxxx _____ Nome Completo do Responsável Técnico - CPF: xxx.xxx.xxx-xx - CAU/CREA xxxxxx	ARI APROVAÇÃO RESPONSÁVEL IMEDIATA LEI 4.299/2020 IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA RESPONSÁVEL PELO PROJETO ARQUITETÔNICO

DADOS DA EDIFICAÇÃO						
	ZONEAMENTO	---	ÁREA DE PROJEÇÃO			--- m²
	CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA	---	ÁREA PERMEÁVEL			--- m²
	USO DA EDIFICAÇÃO	---	TAXA DE PERMEABILIDADE			--- %
	PERFIL DO TERRENO	---	TAXA DE OCUPAÇÃO			--- %
	ÁREA DO TERRENO	--- m²	N° DE PISOS			---
	ÁREA A CONSTRUIR COMPUTÁVEL	--- m²	N° DE UNIDADES COMERCIAIS			---
	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL	--- m²	N° DE UNIDADES RESIDENCIAIS			---
	ÁREA EXISTENTE COMPUTÁVEL	--- m²	N° DE VAGAS DE GARAGEM			---
	ÁREA EXISTENTE NÃO COMPUTÁVEL	--- m²	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			
	ÁREA A DEMOLIR	--- m²	COEFICIENTE BASE	COEF. PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS	OUTORGA ONEROSA	COEFICIENTE TOTAL
	ÁREA TOTAL	--- m²	1.2	---	---	---
	RUA / AVENIDA: ---		N° DA UNIDADE: ---	COMPLEMENTO: ---		CEP: ---
	BAIRRO: ---		SETOR: ---	QUADRA: ---		LOTE: ---

DADOS DO PROPRIETÁRIO				
	E-MAIL: ---		TELEFONE: ---	
	RUA / AVENIDA: ---	N° DA UNIDADE: ---	COMPLEMENTO: ---	CEP: ---
	BAIRRO: ---	CIDADE: ---		UF: ---

DADOS DO PROJETO			
	E-MAIL DO RT: ---	TELEFONE: ---	
	TÍTULO DO PROJETO: ---	DESENHO: ---	
	CONTEÚDO: ---	DATA: ---	FOLHA: ---

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

ANEXO 4 – ARI - DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE PELO CUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO PROJETO ARQUITETÔNICO

ANEXO 5 – DECLARAÇÃO DE MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE
LEI N° 4.109/2017
ARI – APROVAÇÃO RESPONSÁVEL IMEDIATA

DADOS DO PROPRIETÁRIO

NOME:			
ENDEREÇO:			Nº
COMPLEMENTO:		CIDADE/UF:	
CPF:	RG:		
E-MAIL:		TEL:	CEL:

DADOS DO AUTOR DO PROJETO

NOME:			
ENDEREÇO:			Nº
COMPLEMENTO:		CIDADE/UF:	
CREA/CAU:	ART/RRT:		
E-MAIL:		TEL:	CEL:

DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA

NOME:			
ENDEREÇO:			Nº
COMPLEMENTO:		CIDADE/UF:	
CREA/CAU:	ART/RRT:		
E-MAIL:		TEL:	CEL:

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO:		N°
BAIRRO:		
ÁREA DO LOTE (CONFORME CERTIDÃO INTEIRO TEOR):	LOTE:	QUADRA:

DADOS DA OBRA

ÁREA EXISTENTE:	ÁREA A DEMOLIR:	ÁREA A CONSTRUIR:
ÁREA TOTAL:	N° DE UNIDADES:	

Os declarantes acima qualificados afirmam e reconhecem que o projeto ora apresentado e sua execução, obedecem a todos os parâmetros urbanísticos vigentes. Cientes tambem das penalidades as quais estão sujeitos e de que os projetos autorizados e os alvaras de execução concedidos mediante a presente Lei Nº 4.299/2020 não poderão ser beneficiados por qualquer lei de regularização.

ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO

ASSINATURA DO AUTOR DO PROJETO

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Coronel Fabriciano, _____ de _____ de ____.

INTERESSADO: _____

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

DECLARAÇÃO DE MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

Eu_____, responsável técnico da obra localizada na_____, n°_____, Setor_____, Quadra:_____, Lote:_____, sob o protocolo nº_____, declaro que na mesma irão se movimentar aproximadamente_____m³ de terra (desaterro + aterro).

Esta declaração é verídica nos devidos fins de direito, inclusive na esfera penal e atende a Lei Municipal Nº 4.299/2020 que: "Institui o Código de Obras do Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências" bem como o decreto 3554/2011 que "Regulamenta a Lei Municipal nº. 3.207, de 16 de dezembro de 2004, que dispõe sobre a política de proteção, conservação e melhoria do meio ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação".

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: _____

Crea/CAU:_____

Telefone:_____

E-Mail: _____

_____

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO – CIENTE

_____

ASSINATURA DO(A) PROPRIETÁRIO(A) - CIENTE

ANEXO 9 - PARÂMETROS RELATIVOS AOS COMPARTIMENTOS DAS ÁREAS DE USO COMUM

PARÂMETROS RELATIVOS AOS COMPARTIMENTOS DAS ÁREAS DE USO COMUM				
COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	**PARÂMETROS**			
	Dimensão mínima (m)	**Pé-Direito Mínimo (m)**	**Vão de Iluminação e Ventilação (Área mínima em relação à área do piso do compartimento ou ambiente)**	**Largura mínima dos vãos de acesso (m)**
Hall	1,2	2,6	1/8	0,8
Circulação de pessoas	1,20m quando o comprimento da circulação for de até 10,00m Para comprimento > 10,00m a largura mínima de 1,20 é acrescida de pelo menos 0,10m por metro de comprimento excedente.	2,6	1/8	0,8
Escada	1,2	2,4	-	0,8
Depósito	1		1/8	0,7
Área de estacionamento de veículos	2,30 x 4,50 por vaga	2,2	-	2,5
Circulação de veículos	2,5	2,2	-	2,5

OBSERVAÇÕES:

- Havendo passagem sob escada, altura mínima do vão h=2,10m.
- Em hall é permitida ventilação mecânica.
- O valor do pé direito da área de estacionamento é o mínimo em relação a qualquer elemento construtivo.
- A área de estacionamento de veículos deve garantir acesso, circulação e espaço para manobras.
- A área de circulação de veículos deve ter declividade máxima de 12% para caminhões e ônibus e de 25% para automóveis.

ANEXO 12 VAGAS PARA VEÍCULOS

Vagas de Estacionamento e Pátio de Carga e Descarga:

USO	TIPOLOGIA/ATIVIDADE	CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA	VAGAS PARA ESTACIONAMENTO/GARAGEM	PÁTIO DE CARGA E DESCARGA
Residencial Multifamiliar	Unidades c/ área ≤ 47m²	Todas as vias	Mínimo 1 vaga p/ cada 4 unidades	-
	Unidades c/ área > 47m² e ≤ 60m²		Mínimo 1 vagas p/ cada 2 unidades	
	Unidades c/ área > 60m² e ≤ 100m²		Mínimo 1 vaga por unidade	
	Unidades c/ área ≥ 100m²		Mínimo 2 vagas por unidade	
	Habitação de interesse social	Vias em ZEIS	1 vaga / cada 3 unidades habitacionais	
Não Residencial	Comércio Varejista	Via Local	1 vaga / cada 180 m² de área útil	P/ área útil ≥ 1.000 m², 1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
		Via Coletora	1 vaga / cada 130 m² de área útil	
		Via Arterial Municipal e Via de Área Central		P/ área útil ≥ 700 m², 1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
		Via Arterial Metropolitana		1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
	Serviços, Serviços de Uso Coletivo e Institucional	Via Local	1 vaga / cada 180 m² de área útil	-
		Demais Vias	1 vaga / cada 130 m² de área útil	
	Comércio Atacadista e Uso Industrial	Via Local	1 vaga / cada 500 m² de área útil	P/ área útil ≥ 500 m², 1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil
		Demais vias	1 vaga / cada 750 m² de área útil	1 vaga p/ cada 2.000m² de área útil

Observações:

1. Toda fração resultante da aplicação dos critérios estabelecidos na quarta e quinta coluna do quadro acima será convertida em mais uma vaga.
2. Os escritórios de empresas de Comércio Varejista, Atacadista e Indústria, quando isolados das atividades finalísticas das empresas, ficam sujeitos aos parâmetros definidos para a categoria de uso Serviço.
3. As atividades que se encaixarem em mais de um item deverão ser classificados no mais restritivo.
4. Os empreendimentos, exceto as HIS, poderão reduzir em até 50% a quantidade de vagas para estacionamento/garagem quando situados a uma distância máxima de 250m de pontos de parada de transporte coletivo, quando de uso residencial, e de 100m quando não residencial.

LEI 4356, DE 22 DE FEVEREIRO DE 2021

“Dispõe sobre desafetação de área pública e dá outras providências.”

A Câmara Municipal de Coronel Fabriciano, através de seus representantes legais APROVA, e eu PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a promover a desafetação da área pública de terreno denominada Rua E, situada no bairro Córrego do Caladinho, em Coronel Fabriciano, com as seguintes confrontações e medidas: **Frente** para Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, medindo 12,00 metros; **Pela direita e esquerda** com a empresa EDFER-COMÉRCIO DE FERROE AÇO S/A, medindo 60,00 metros; e pelos fundos com a Rua A, medindo 12,00 metros, perfazendo uma área total de 720,00 m², consoante croqui anexo.

Art. 2º Fica o Executivo Municipal autorizado a realizar permuta da área mencionada no artigo 1° à EDFER – COMÉRCIO DE FERRO E AÇO S/A.

Parágrafo único: A doação de que trata o *caput* deste artigo fica condicionada à realização, por parte da Donatária, de obra de pavimentação asfáltica, de instalação de calçada, de instalação de sinalização vertical e horizontal, de instalação de drenagem superficial e profunda, de instalação de esgotamento sanitário e de abastecimento de água, assim como a instalação de iluminação pública em lâmpadas de LED e de rede elétrica pública em via públicado Município de Coronel Fabriciano, com as seguintes medidas, limites e confrontações: trecho da Rua A compreendido entre a Avenida 1 e Avenida 2 do bairro Parque Industrial Novo Reno, em Coronel Fabriciano, Estado de Minas Gerais, consoante croqui anexo.

Art. 3º Fica estabelecido o prazo de 12 (doze) meses para o cumprimento pela donatária do encargo constante no parágrafo único do artigo anterior, sob pena de retrocessão do imóvel.

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º. Revogam-se as disposições em contrário.

Coronel Fabriciano, 22 de Fevereiro de 2021.

Marcos Vinicius da Silva Bizarro
Prefeito de Coronel Fabriciano

TERMO DE ACORDO

Pelo presente instrumento particular, o **MUNICÍPIO DE CORONEL FABRICIANO**, com sede na Praça Dr. Louis Ensch, nº 64, Centro, Coronel Fabriciano-MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o nº 19.875.046/0001-82, representado neste ato pelo Senhor Prefeito Municipal, MARCOS VINICIUS DA SILVA BIZARRO**, CPF: 687.262.440-04, RG nº. MG-14.410.599 – SSP/MG, brasileiro, casado, médico,** doravante denominado **PRIMEIRO ACORDANTE** e **EDFER – COMÉRCIO DE FERRO E AÇO S/A,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o número08.603.541/0001-16, com sede na Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, 3.903, Bairro Caladinho, Coronel Fabriciano, Estado de Minas Gerais, CEP 35.171-302, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de minas Gerais, neste ato representada por **EDMAR EUDSON PESSOA MARTINS**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob número 664.487.946-20, com endereço profissional na Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, 3.903, Bairro Caladinho, Coronel Fabriciano, Estado de Minas Gerais, CEP 35.171-302, doravante denominado **SEGUNDO ACORDANTE,** com fundamento no Decreto-lei nº 3.365/41 e suas alterações posteriores, bem como no que consta dos Processos Administrativos nº **10747/2019, de 30 de Agosto de 2019,** têm entre si justo e acordado a celebração do presente acordo extrajudicial, mediante as seguintes cláusulas e condições:

O objeto do presente acordo é a permuta de área pública ocupada pelo SEGUNDO ACORDANTE por obra de pavimentação asfáltica e de recapeamento de via públicasituada no Município de Coronel Fabriciano/MG, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

I. **ÁREA PÚBLICA OCUPADA:** Área de terreno denominada Rua E, situada no bairro Córrego do Caladinho, em Coronel Fabriciano, com as seguintes confrontações e medidas: **Frente** para Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, medindo 12,00 metros; **Pela direita e esquerda** com a empresa EDFER- COMÉRCIO DE FERRO E AÇO S/A, medindo 60,00 metros; e **pelos fundos** coma Rua A, medindo 12,00 metros, perfazendo uma área total de 720,00 m², consoante documentação constante no Processo Administrativo nº **10747/2019,**

PRAÇA DR. LOUIS ENSCH, 64 - TELEFAX: 3846-7000 - CNPJ 19.875.046/0001-82 - CEP 35170-033 – CEL. FABRICIANO-MG

de 30 de Agosto de 2019, e nos arquivos dos competentes Órgãos e Serventias Públicas da Comarca de Coronel Fabriciano.

II. **ÁREA A SER ASFALTADA E DOTADA DE INFRAESTRUTURA:** Trecho da Rua A compreendido entre a Avenida 1 e Avenida 2 do bairro Parque Industrial Novo Reno, em Coronel Fabriciano, Estado de Minas Gerais, consoante documentação constante no Processo Administrativo nº **10747/2019, de 30 de Agosto de 2019,** e nos arquivos dos competentes Órgãos e Serventias Públicas da Comarca de Coronel Fabriciano.

1.1 A lavratura do presente acordo decorre da necessidade de, através da regularização de situação consolidada de ocupação irregular de área pública, possibilitar a pavimentação asfáltica, a instalação de calçada, a instalação de sinalização vertical e horizontal, a instalação de drenagem superficial e profunda, a instalação de esgotamento sanitário e de abastecimento de água, assim como a instalação de iluminação pública em lâmpadas de LED e de rede elétrica pública em via pública situada no Município de Coronel Fabriciano/MG, o que permitirá melhorias urbanas aptas a garantir o desenvolvimento sustentável da cidade e benefícios a todos os munícipes e moradores da região metropolitana do Vale do Aço.

2 - CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES

2.1 - **DO PRIMEIRO ACORDANTE:**

2.1.1 - Efetuar a desafetação e a transferência de titularidade da área detentora dos seguintes limites e confrontações: Área de terreno denominada Rua E, situada no bairro Córrego do Caladinho, em Coronel Fabriciano, com as seguintes confrontações e medidas: **Frente** para Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, medindo 12,00 metros; **Pela direita e esquerda** com a empresa EDFER-COMÉRCIO DE FERRO E AÇO S/A, medindo 60,00 metros; e **pelos fundos** com a Rua A, medindo 12,00 metros, perfazendo uma área total de 720,00 m², consoante documentação constante no Processo Administrativo nº **10747/2019, de 30 de Agosto de 2019,** e nos arquivos dos competentes Órgãos e Serventias Públicas da Comarca de Coronel Fabriciano.

2.1.2 – Entregar a referida área livre e desimpedida ao SEGUNDO ACORDANTE, dando por satisfeitos todos e quaisquer direitos decorrentes do presente acordo, assim que a transferência do imóvel for concretizada.

iv

2.2 - **DO SEGUNDO ACORDANTE:**

2.2.1 – Realizar, no prazo estipulado e usando a melhor técnica, obra de a pavimentação asfáltica, a instalação de calçada, a instalação de sinalização vertical e horizontal, a instalação de drenagem superficial e profunda, a instalação de esgotamento sanitário e de abastecimento de água, assim como a instalação de iluminação pública em lâmpadas de LED e de rede elétrica pública em via pública compreendendo trecho da Rua A entre a Avenida 1 e Avenida 2 do bairro Parque Industrial Novo Reno, em Coronel Fabriciano, Estado de Minas Gerais, consoante documentação constante no Processo Administrativo nº **10747/2019, de 30 de Agosto de 2019,** e nos arquivos dos competentes Órgãos e Serventias Públicas da Comarca de Coronel Fabriciano.

2.2.2 – Utilizar, na execução da obra, técnica e materiais previamente aprovados pelo PRIMEIRO ACORDANTE.

2.2.3. - Possibilitar que o PRIMEIRO ACORDANTE adote todas as medidas necessárias à fiscalização e acompanhamento da obra de pavimentação asfáltica, de instalação de calçada, de instalação de sinalização vertical e horizontal, de instalação de drenagem superficial e profunda, de instalação de esgotamento sanitário e de abastecimento de água, assim como a instalação de iluminação pública em lâmpadas de LED e de rede elétrica pública na via pública objeto do presente acordo.

2.2.4 – Apresentar, ao PRIMEIRO ACORDANTE, para aprovação, cronograma de execução da obra, assim como detalhamento da técnica e dos materiais a serem empregados na execução da obra, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do presente termo de acordo.

2.2.5 – Executar a obra objeto do presente termo de acordo no prazo máximo de 12 (doze) meses contados a partir da aprovação do cronograma de execução da obra descrito no item 2.2.4.

3 - CLÁUSULA TERCEIRA – DO CUSTOS DA OBRA PREÇO

O SEGUNDO ACORDANTE arcará com todos os gastos trabalhistas, previdenciários, de aquisição de materiais e de execução da obra objeto do presente acordo.

5 - CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

E, por assim estarem justas e contratadas, depois de lido e achado conforme, assinam as partes o presente instrumento em 04 (quatro) vias e na presença das testemunhas que também o subscrevem.

Coronel Fabriciano, 22 de Fevereiro de 2021.

MARCOS VINICIUS DA SILVA BIZARRO
PREFEITO MUNICIPAL
PRIMEIRO ACORDANTE

EDMAR EUDSON PESSOA MARTINS
EDFER – COMÉRCIO DE FERRO E AÇO S/A
(SEGUNDO ACORDANTE)

TESTEMUNHAS

CPF

CPF

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Coronel Fabriciano/MG, 06 de Janeiro de 2021.

Endereço do imóvel:

Rua E, Parque Industrial Novo Reno (Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, 3903, Caladinho)



Cidade:

Coronel Fabriciano – MG.

Objetivo da Avaliação:

Determinar o justo valor venal do imóvel, considerando a realidade do mercado imobiliário local.

Solicitante e/ ou Interessado:

Secretaria de Governança Urbana, Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano.

Proprietário(a):

Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano

Finalidade:

Desafetação de área pública para capitalização e destinação de recursos financeiros para a execução de obras estruturantes e necessárias na cidade, sendo: obras de infraestrutura na rua A do Parque Industrial Novo Reno, minimizando os efeitos adversos das frequentes chuvas e melhorando o fluxo de veículos nas redondezas.

Tipo de Imóvel:

Terreno / Lote

PRAÇA DR. LOUIS ENSCH, 64 - TELEFAX: 3846-7000 - CNPJ 19.875.046/0001-82 - CEP 35170-033 – CEL. FABRICIANO-MG

Metodologia: Método Evolutivo. **ABNT NBR 14.653-2/2011**	**Área do terreno (m²):** **720,89 m²** **Valor da planta genérica (R$/m²):** **104,96** **Valor avaliado por metro quadrado (R$/m²):** **1187,23**

Pressupostos e Ressalvas:

A área adotada na avaliação foi obtida através de ferramentas de georreferenciamento. Utilizamos também como referência no decorrer dos trabalhos, elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

Valor Total Avaliado:

R$ 855.863,68 (Oitocentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e três reais e sessenta e oito centavos).

PRAÇA DR. LOUIS ENSCH, 64 - TELEFAX: 3846-7000 - CNPJ 19.875.046/0001-82 - CEP 35170-033 – CEL. FABRICIANO-MG

ÍNDICE

1. SOLICITANTE / INTERESSADO 10
2. FINALIDADE 10
3. OBJETIVO 10
4. PROPRIETÁRIA 10
5. OBJETO DA AVALIAÇÃO 10
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 10
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO 10
7.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 2
7.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 11
8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO 11
9. METODOLOGIA EMPREGADA 12
9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 12
9.1.1. APROVEITAMENTO EFICIENTE 4
9.2. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO 4
9.3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO 4
10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO 5
10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 5
10.2. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO 6
10.3. MÉTODO EVOLUTIVO 7
11. TRATAMENTO DOS DADOS 8
12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E CONCLUSÃO 8
13. PROFISSIONAIS RESPONSAVEIS: 9

PRAÇA DR. LOUIS ENSCH, 64 - TELEFAX: 3846-7000 - CNPJ 19.875.046/0001-82 - CEP 35170-033 – CEL. FABRICIANO-MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em atendimento à solicitação da Secretaria de Governança Urbana, Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano, delegou-se o Engenheiro Civil Heitor Abner de Oliveira Caetano (CREA/MG: 247.254) a incumbência de proceder à avaliação do referido imóvel e a Engenheira Civil Graziele Souza Dias (CREA/MG: 193.128) a função de colaborador na elaboração do referido laudo.

1. SOLICITANTE / INTERESSADO

Secretaria de Governança Urbana, Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano.

2. FINALIDADE

Desafetação de área pública para capitalização e destinação de recursos financeiros para a execuçãode obras estruturantes e necessárias na cidade, sendo: obras de infraestrutura na rua A do Parque Industrial Novo Reno, minimizando os efeitos adversos das frequentes chuvas e melhorando o fluxo de veículos nas redondezas.

3. OBJETIVO

Determinar o justo valor venal do imóvel, considerando a realidade do mercado imobiliário local.

4. PROPRIETÁRIO(A)

Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano

5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do bem: Terreno / Lote

Endereço: Rua E, Parque Industrial Novo Reno (Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, 3903, Caladinho)

Área do Terreno: 720,89 m²

O terreno possui 12 metros de frente, sendo sua confrontante principal a Av. Tancredo de Almeida Neves, Caladinho. Nas laterais direita e esquerda o terreno possui 60,07 metros de comprimento, tendo como confrontantes os empreendimentos comerciais. Nos fundos, possui também 12 metros, tendo como confrontante a Rua A, Parque Industrial Novo Reno, rua não pavimentada e deficitária em diversos itens de infraestrutura.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A área adotada na avaliação, objeto de nossa análise, foi obtida através do georreferenciamento com aferição “in loco” limitada, visto o uso de equipamento (trena) com restrições no que tange a precisão.

Utilizamos também como referência no decorrer dos trabalhos, elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Data da vistoria: 06/01/2021.

7.1. Caracterização da Região

Trata-se do município brasileiro Coronel Fabriciano, localizado no estado de Minas Gerais. Pertence à Mesorregião do Vale do Rio Doce e à Microrregião de Ipatinga, sendo parte integrante da Região Metropolitana do Vale do Aço.

De acordo com a mais recente estimativa realizada pelo IBGE em 2019, sua população é de 109.855 habitantes.

Na economia destaca-se a área de prestação de serviços como setor mais relevante, sendo seguido em segundo lugar pela indústria e por último o setor agrícola, com a pecuária e a agricultura sendo pouco expressivas.

A região possui ocupação mista - comercial / residencial multifamiliar, com infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, (como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação e telefone), alta intensidade de tráfego de veículos e padrão de comércio (observado) médio do tipo comércio local e atratividade média.

7.2. Caracterização do Imóvel Avaliando

Trata-se de imóvel com finalidade comercial, conforme vistoria “in loco”.

O terreno possui formato poligonal regular e de acordo com georreferenciamento apresenta área de 720,89 m^2. Foi realizada a pavimentação do trecho com piso intertravado de concreto e instalado portões no espaço, sendo utilizado como área de estacionamento para as empresas próximas.

No entorno da localidade existem majoritariamente edificações comerciais que possuem elementos de infraestrutura básica, tais como: rua principal asfaltada e uma rua secundária sem pavimento, saneamento básico, fornecimento de energia elétrica e telefonia fixa/móvel.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Coronel Fabriciano tem limite com os seguintes municípios: Ipatinga, Timóteo, Antônio Dias, Joanésia, Mesquita e Ferros.

Sua economia está baseada:

- ✓ O setor terciário contribui atualmente com a maior parcela para o PIB fabricianense, destacando-se na área do comércio. Em 2010, 41,82% da população economicamente ativa estava empregada no setor de serviços, 17,52% no comércio, 9,57% no setor de construção e 1,02% nos setores de utilidade pública.
- ✓ A indústria também tem sua relevância, com a maior contribuição para este setor advinda do Distrito Industrial da cidade, onde operam aproximadamente 40 empresas de diferentes ramos em uma área de 182.970 m², empregando diretamente cerca de 850 pessoas. Na cidade ainda residem funcionários diretos das grandes indústrias do Vale do Aço, como a Usiminas, Aperam, Usimec e a Cenibra.
- ✓ Por último a agropecuária contribui de maneira simplória para a estatística econômica do município. Em 2010 estima-se que apenas 1,99% da população economicamente ativa do município estava ocupada no setor primário. Entretanto, a agricultura familiar abastece o município com muitos alimentos, recebendo incentivos da prefeitura para continuar a produzir doces, hortaliças, legumes e frutas. A área rural do município é grande e possui grande potencial ainda pouco explorado.

9. METODOLOGIA EMPREGADA

Devido o bem avaliando apresentar características “sui generis” (características peculiares, que implicam na inexistência de dados de mercado em número suficiente para aplicação do método comparativodireto de dados de mercado), assim optou-se pela utilização do **método evolutivo**.

Conforme o item 8.2.4 da NBR 14.653-2/2011, a conceituação do método é a seguinte:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação demétodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.”

9.1. Método comparativo direto de dados de mercado

Para a definição do valor do terreno será utilizado o método comparativo de dados de mercado. Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1/2001, a conceituação do método é a seguinte:

“*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra*”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

9.1.1. Aproveitamento eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2/2011:

“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

9.2. Método da quantificação do custo

Para a definição do custo da benfeitoria será utilizado o método da quantificação do custo, conforme o item 8.3.1 da NBR 14.653-2/2011.

“Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.”

9.3. Fator de Comercialização

Em função da conjuntura do mercado na época da avaliação, o fator de comercialização pode ser maior ou menor do que a unidade.

10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

10.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

No desenvolvimento do presente trabalho, para a avaliação do terreno, foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2/2011

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	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
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 [a]

[a] 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.

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos.

O enquadramento global do Laudo é a soma de todos os pontos obtidos.

Neste trabalho foram contabilizados 08 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados. Com isso foi atingido o Grau II de fundamentação.

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2:2011.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau II.

TABELA 5 – GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO DE FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:2011.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

10.2- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

No desenvolvimento do presente trabalho, para a avaliação da benfeitoria, foi utilizado o método da quantificação de custo, fundamentados por estudos conforme o item 8.3.1.1.3, da norma em questão.

TABELA 6 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS – Item 9.3 – ABNT NBR 14653-2/2011

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.

2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos.

O enquadramento global do Laudo é a soma de todos os pontos obtidos.

Neste trabalho foram contabilizados 06 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados. Sendo assim enquadrou-se no Grau II de fundamentação.

TABELA 7 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS – Item 9.3.2 – ABNT NBR 14653-2:2011.

GRAUS	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

10.3- MÉTODO EVOLUTIVO

Para a avaliação do valor total imóvel, foi utilizado o método evolutivo, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.4 da norma em questão.

TABELA 10 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO – Item 9.5 – ABNT NBR 14653-2/2011

ITEM	**DESCRIÇÃO**	**GRAUS**		
		III	**II**	**I**
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo

2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inserido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos.

O enquadramento global do Laudo é a soma de todos os pontos obtidos.

Neste trabalho foram contabilizados 05 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados. Com isso deveria ter atingido o Grau II de fundamentação, porém como os itens obrigatórios do grau correspondente não foram satisfeitos, assim enquadrou-se no Grau I de fundamentação.

TABELA 11 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO – Item 9.5.2 – ABNT NBR 14653-2:2011.

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 no Grau I

11. TRATAMENTO DOS DADOS

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível, tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia do método comparativo de dados de mercado que exige:

a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade desse pelo método involutivo.

b) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época de avaliação.

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E CONCLUSÃO

Considerando a autonomia de arbítrio do Avaliador, adotamos para o imóvel avaliando o Valor de Mercado de *R$ 855.863,68 (Oitocentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e três reais e sessenta e oito centavos).*

O presente Laudo de Avaliação atende os preceitos da NBR 14.653 parte 1 e 2 e o resultado final está de acordo com o mercado de imóveis praticado na cidade de Coronel Fabriciano no mês de janeiro de 2021.

13. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Nada mais tendo a acrescentar, o presente laudo de avaliação é encerrado com 12 (doze) folhas impressas, também compõe este laudo as 15 (quinze) folhas anexas contendo a memória de cálculo e relatório fotográfico.

Coronel Fabriciano, 22 de fevereiro de 2021

Heitor Abner de Oliveira Caetano
Engenheiro Civil
CREA: 247.254/D

Graziele Souza Dias
Engenheira Civil - Colaboradora
CREA: 193.128/D

Luiz Gustavo Abreu Vieira
Engenheiro Civil – Comissão de Avaliação do Município
CREA: 174.854/D

Fabrício Ferreira de Farias
Gerente de Planejamento Urbano

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 19.875.046/0001-82

AVALIAÇÃO LOCATÍCIA DO TERRENO:

1.1. Pesquisa Mercadológica:

O valor da planta genérica do avaliando é R$/m² 104,96.

Dados conforme planilha abaixo:

AMOS-TRA	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (M²)	VALOR (R$)	PREÇO /M² (R$)	À VENDA OU VENDIDO	FONTE	PLANTA GENÉRICA (R$/m²)	FOTO
L1	Rua Belo Horizonte	Caladinho	360,00	391.000,00	1086,12	À venda	Imobiliária Viva Real	22,61	
L2	Av. Tancredo de Almeida Neves	Caladinho	720,00	750.000,00	1041,67	À venda	Total Imobiliária	104,96	
L3	Av. Geraldo Inácio	Melo Viana	966,65	790.000,00	817,26	À venda	Particular OLX	42,12	

Praça Dr. Louis Ensch, 64 – Centro - CEP 35170-033 – Telefax: (31) 3846-7000 – Coronel Fabriciano/MG
www.fabriciano.mg.gov.br

L4	Rua Doutor Moacir Byrro	Centro	840,00	900.000,00	1071,43	À venda	Total Imobiliária	104,96	

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 19.875.046/0001-82

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIANDO

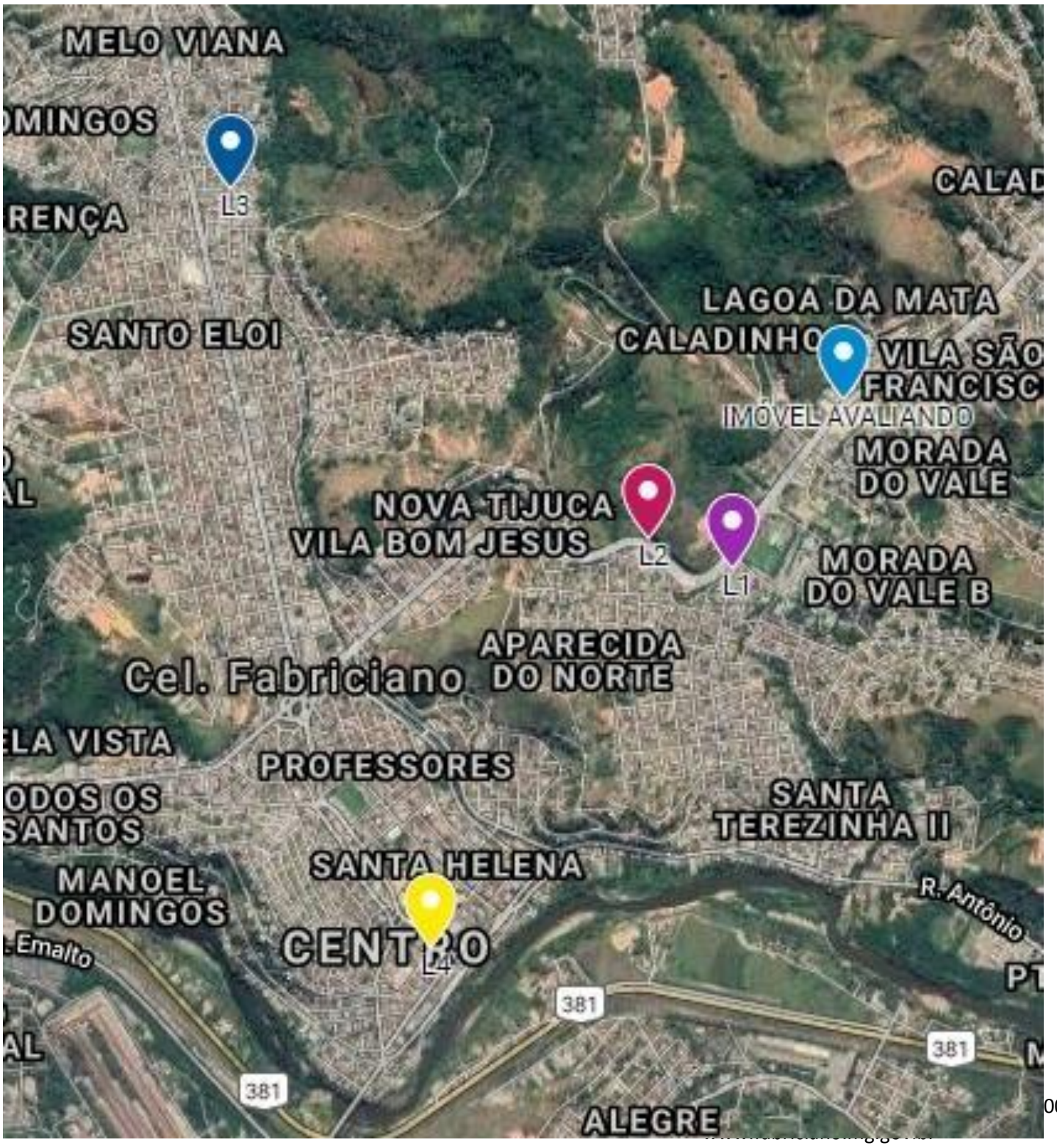


Praça Dr. Louis Ensch, 64 – Centro - CEP 35170-033 – Telefax: (31) 3846-7000 – Coronel Fabriciano/MG
www.fabriciano.mg.gov.br

COORDENADAS:

19°30'35.9"S 42°36'33.3"W

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DAS PESQUISAS



00 – Coronel Fabriciano/MG

1.2. Homogeneização das Fontes

Foram adotados os seguintes fatores de correção com o objetivo de realizar o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os de bem avaliando.

O intervalo de ajuste para cada fator deverá estar contido entre 0,80 e 1,20. É vedada a utilização de fatores que estejam fora desse intervalo.

AMOSTRA	Preço/m² (R$)	Fatores de Homogeneização			Preço/m² Homogeneizado (R$)
		FO	FT	F	
L1	1086,12	0,90	1,20	1,08	1173,01
L2	1041,67	0,90	1,00	0,90	937,50
L3	817,26	0,90	1,20	1,08	882,64
L4	1071,43	0,90	1,00	0,90	964,29

Onde:

FO = Fator Oferta;

FT = Fator Transposição;

F = Fator Homogeneização = FO x FT.

1.2.1 – Fator de Oferta (Fo)

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 19.875.046/0001-82

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados (à venda) podendo chegar a 0,8. Para dados transacionados (vendidos), em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual a 1,0. A amostra obtida foi de terrenos em oferta, assim usou-se um deflator igual a0,90.

1.2.2 – Fator de localização ou transposição (Ft)

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, uma vez que por mais assemelhados que os elementos sejam, a amostragem possui discrepâncias relativas à localização, ou seja, o Ft corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando.

Podem ser obtidos pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.

Os índices fiscais são valores unitários de terrenos expressos em R$/m², estabelecidos pela Prefeitura (Planta Genérica) através de pesquisas de mercado, visando à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Fator de transposição = Índice Fiscal do imóvel em estudo

Índice Fiscal do elemento pesquisado

(Exemplo: Índice Fiscal do Imóvel Objeto de Avaliação = R$1.000/m² Índice Fiscal do Elemento Comparativo = R$ 900/m².·. Fator Localização = 1000/900=1,11)

Em casos de inexistência desses índices fiscais (como, por exemplo, nas cidades do Interior), ou se forem constatadas incoerências dos mesmos nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região em estudo.

1.2.3- Cálculo da Média Aritmética (1):

$$X = \frac{\sum_{i=1}^{n} x}{n} = 989,36$$

1.2.4- Cálculo do Desvio Padrão (2):

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n} (x - x_i)^2}{n-1}}$$

S = 127,06

1.2.5- Cálculo do Saneamento Amostral (3) (4) e (5):

Limite Inferior = $d / s = \frac{|menorpreçoh/\ m^2 - média|}{desvio}$ =>

$$d / s = \frac{|882,64 - 989,36|}{127,06} = 0,84$$

Limite Superior = $d / s = \frac{|maiorpreçoh/\ m^2 - média|}{desvio}$ =>

$$d / s = \frac{|1173,01 - 989,36|}{127,06} = 1,45$$

d/s crítico para n=4:

d/s = 1,54 (Pela tabela de Chauvenet)

TABELA CHAUVENET

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22

Ao se aplicar o Critério de Chauvenet para eliminar valores duvidosos, em primeiro lugar calcula-se a média das amostras e o desvio padrão do conjunto de dados.

O desvio das amostras extremas (maior e menor) é comparado com o desvio padrão

Não há necessidade de saneamento amostral, a amostra pode ser aproveitada em sua totalidade.

1.2.6- Intervalo de Confiança (7):

No presente caso, essa faixa foi calculada com base na distribuição "t" de STUDENT, dentro de um nível de confiabilidade de 80% e 3 graus de liberdade (n-1), encontrando os parâmetros abaixo, aplicando-se a fórmula que se segue:

Tabela de distribuição de Student (simplificada)

Somente para um nível de confiabilidade de 80%

n-1	80%	n'-1	80%	n'-1	80%
1	3,08	*11*	1,36	*21*	1,32
2	1,89	*12*	1,36	*22*	1,32
3	1,64	*13*	1,35	*23*	1,32
4	1,53	*14*	1,34	*24*	1,32
5	1,48	*15*	1,34	*25*	1,32
6	1,44	*16*	1,34	*26*	1,32
7	1,42	*17*	1,33	*27*	1,31
8	1,40	*18*	1,33	*28*	1,31
9	1,38	*19*	1,33	*29*	1,31
10	1,37	*20*	1,32	*30*	1,31

n-1 Graus de liberdade = nº de amostras menos 1

$$L(80\%) = Xs \pm \frac{SxT}{\sqrt{n-1}} \qquad T = 1,64 \textbf{\textit{(6)}} \;;\; \frac{SxT}{\sqrt{n-1}} = 120,31 \textbf{\textit{(8)}}$$

$$L(80\%) = 989,36 \pm \frac{127,06x1,64}{\sqrt{4-1}}$$

$$L(80\%) = 989,36 \pm 120,31$$

O intervalo de confiança é, portanto de R$ 869,05/m² a R$ 1109,67/m².

1.2.7- Grau de Precisão (9)

Amplitude do intervalo de confiança obtido pela seguinte fórmula:

$$\frac{Ls - Li}{Média} \times 100 = \frac{1109{,}67 - 869{,}05}{989{,}36} \times 100 = 24{,}32\%$$

Menor do que 30%, **grau III de precisão**.

TABELA 5 – GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO DE FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:2011.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

1.2.8- Campo de Arbítrio da Avaliação (10)

Campo de Arbítrio é definido em 3.8 da ABNT NBR 14.653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

$Média \pm 15\%$

V_{med}= R$ 989,36/m^2

$V_{máx}$= R$ 1137,76/m^2

V_{min}= R$ 840,96 /m^2

Considerando-se as características do objeto da avaliação, a disponibilidade de terrenos com a característica do imóvel avaliando, a realidade econômica da região e o atual cenário nacional, entende-se que o valor venal de mercado mais representativo para o terreno em questão é de **R$ 989,36/m².**

1.3. Determinação do valor venal do terreno (11)

Foi considerada a área de 720,89m² obtida através do georreferenciamento.

$$V_{TERRENO} = Am^2 \times P/m^2 \Rightarrow V = 720{,}89m^2 \times R\$\ 989{,}36/m^2.$$

$$V_{TERRENO} = Am^2 \times P/m^2 \Rightarrow V = R\$\ 713.219{,}73$$

1.3.1- Valor venal do terreno

$V_{TERRENO}$ = R$ 713.219,73 **(Setecentos e treze mil, duzentos e dezenove reais e setenta e três centavos).**

2. <u>FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:</u>

Em função da conjuntura do mercado na época da avaliação, o fator de comercialização pode ser maior ou menor do que a unidade. Por tratar-se de terreno plano em área comercial com alto fluxo de veículos, localizado em uma das principais avenidas do município sendo ponto estratégico na cidade, perto do centro, da universidade e de outros bairros de alto poder aquisitivo, foi arbitrada uma unidade (1,2) como fator de comercialização.

3. <u>DETERMINAÇÃO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL</u>:

Os valores do terreno, da benfeitoria, bem como o fator de comercialização, obtidos foram:

a) Terreno = VT = R$ 713.219,73

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 19.875.046/0001-82

b) Benfeitoria = VB = Não existente

c) Fator de comercialização = FC = 1,2

Valor Total do Imóvel

d) **$V_{IMÓVEL}$** = (VT + VB) x FC = (713.219,73) x 1,2

$V_{IMÓVEL}$ = R$ 855.863,68 (Oitocentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e três reais e sessenta e oito centavos).

Praça Dr. Louis Ensch, 64 – Centro - CEP 35170-033 – Telefax: (31) 3846-7000 – Coronel Fabriciano/MG
www.fabriciano.mg.gov.br

Anexo II

CÁLCULO DE VALORES

ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



00 – Coronel Fabriciano/MG



000 – Coronel Fabriciano/MG



-7000 – Coronel Fabriciano/MG

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

SECRETARIA DE GOVERNANÇA URBANA, PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

PLANILHA DE ORÇAMENTO

INFORMAÇÕES GERAIS:			**REFERÊNCIA DE PREÇOS**				**BDI (%)**	
Município: CORONEL FABRICIANO			**Planilha Referência**			**Data Base**		
Projeto: PAVIMENTAÇÃO DA RUA A - RUA PARALELA A AV. PRES. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES			SINAPI			novembro/20	**29,77%**	
Responsável Técnico:			SETOP_Leste			julho/20		
Assinatura do Responsável Técnico: _____			SUDECAP			agosto/20		
Data:	**06/01/2021**							

Item	Fonte	Código	Descrição	Unidade	Quantidade	Custo Unitário (sem BDI) (R$)	Preço Unitário (com BDI) (R$)	Preço Total (R$)
ORÇAMENTO PREVISTO PARA CONSTRUÇÃO DA RUA A - ATRÁS DA EMPRESA EDFER, PARALELA A AV. PRES. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES								**R$ 1.000.463,62**
1.	**SINAPI**		**PAVIMENTAÇÃO DA RUA A**	**-**	**-**			**R$ 1.000.463,62**
1.1.	**SINAPI**		**SERVIÇOS PRELIMINARES**	**-**	**-**			**R$ 9.321,98**
1.1.1.	SINAPI	00004813	PLACA DE OBRA (PARA CONSTRUCAO CIVIL) EM CHAPA GALVANIZADA *N. 22*, ADESIVADA, DE *2,0 X 1,125* M	M2	5,12	R$ 260,00	R$ 337,40	R$ 1.727,49
1.1.2.	SINAPI-I	10776	LOCACAO DE CONTAINER 2,30 X 6,00 M, ALT. 2,50 M, PARA ESCRITORIO, SEM DIVISORIAS INTERNAS E SEM SANITARIO	MÊS	3,00	R$ 417,96	R$ 542,39	R$ 1.627,17
1.1.3.	SETOP	ED-50155	BANHEIRO QUÍMICO 110 X 120 X 230 CM COM MANUTENÇÃO	MÊS	3,00	R$ 514,99	R$ 668,30	R$ 2.004,90
1.1.4.	SUDECAP	41.02.01	INSTALACAO PROVISORIA DE AGUA	UN	1,00	R$ 232,98	R$ 302,34	R$ 302,34
1.1.5.	SUDECAP	40.60.37	INSTALACAO ELETRICA - ESCR.EMPR/DEPOSITO/VESTIARIO	UN	1,00	R$ 414,56	R$ 537,97	R$ 537,97
1.1.6.	SUDECAP	02.31.02	SUPRESSAO ARVORE MEDIO PORTE INCLUS. CORTE LINHA	UN	10,00	R$ 171,99	R$ 223,19	R$ 2.231,90
1.1.7.	SINAPI	97639	REMOÇÃO DE PLACAS E PILARETES DE CONCRETO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_12/2017	M2	52,80	R$ 12,99	R$ 16,86	R$ 890,21
1.2.	**SINAPI**		**MOVIMENTAÇÃO DE TERRA**	**-**	**-**			**R$ 64.976,51**
1.2.1.	SINAPI	101118	ESCAVAÇÃO HORIZONTAL EM SOLO DE 1A CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (125HP/LÂMINA: 2,70M3). AF_07/2020	M3	1.376,93	R$ 2,34	R$ 3,04	R$ 4.185,87
1.2.2.	SINAPI	101616	PREPARO DE FUNDO DE VALA COM LARGURA MENOR QUE 1,5 M, EM LOCAL COM NÍVEL BAIXO DE INTERFERÊNCIA. AF_06/2016	M2	1.147,44	R$ 4,17	R$ 5,41	R$ 6.207,65
1.2.3.	SINAPI	93382	REATERRO MANUAL DE VALAS COM COMPACTAÇÃO MECANIZADA. AF_04/2016	M3	1.092,85	R$ 22,44	R$ 29,12	R$ 31.823,79
1.2.4.	SETOP	ED-51124	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO DE TERRENO COM ROLO VIBRATÓRIO	M2	5.220,00	R$ 1,18	R$ 1,53	R$ 7.986,60
1.2.5.	SINAPI	100973	CARGA, MANOBRA E DESCARGA DE SOLOS E MATERIAIS GRANULARES EM CAMINHÃO BASCULANTE 6 M³ - CARGA COM PÁ CARREGADEIRA (CAÇAMBA DE 1,7 A 2,8 M³ / 128 HP) E DESCARGA LIVRE (UNIDADE: M3). AF_07/2020	M3	1.305,00	R$ 5,36	R$ 6,96	R$ 9.082,80
1.2.6.	SINAPI	97914	TRANSPORTE COM CAMINHÃO BASCULANTE DE 6 M³, EM VIA URBANA PAVIMENTADA, DMT ATÉ 30 KM (UNIDADE: M3XKM). AF_07/2020	M3XKM	2.610,00	R$ 1,68	R$ 2,18	R$ 5.689,80
1.3.	**SINAPI**		**DRENAGEM**	**-**	**-**			**R$ 256.002,97**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 19.875.046/0001-82

1.3.1.	SINAPI	94287	EXECUÇÃO DE SARJETA DE CONCRETO USINADO, MOLDADA IN LOCO EM TRECHO RETO, 30 CM BASE X 10 CM ALTURA. AF_06/2016	M	870,00	R$ 27,77	R$ 36,04	R$ 31.354,80
1.3.2.	SINAPI	99063	LOCAÇÃO DE REDE DE ÁGUA OU ESGOTO. AF_10/2018	M	501,60	R$ 3,33	R$ 4,32	R$ 2.166,91
1.3.3.	SINAPI	101572	ESCORAMENTO DE VALA, TIPO PONTALETEAMENTO, COM PROFUNDIDADE DE 1,5 A 3,0 M, LARGURA MENOR QUE 1,5 M. AF_08/2020	M2	1.203,84	R$ 12,20	R$ 15,83	R$ 19.056,79
1.3.4.	SINAPI	94962	CONCRETO MAGRO PARA LASTRO, TRAÇO 1:4,5:4,5 (CIMENTO/ AREIA MÉDIA/ BRITA 1) - PREPARO MECÂNICO COM BETONEIRA 400 L. AF_07/2016	M3	144,24	R$ 269,24	R$ 349,39	R$ 50.396,01
1.3.5.	SINAPI	92210	TUBO DE CONCRETO PARA REDES COLETORAS DE ÁGUAS PLUVIAIS, DIÂMETRO DE 400 MM, JUNTA RÍGIDA, INSTALADO EM LOCAL COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS - FORNECIMENTO E ASSENTAMENTO. AF_12/2015	M	66,60	R$ 102,60	R$ 133,14	R$ 8.867,12
1.3.6.	SINAPI	92212	TUBO DE CONCRETO PARA REDES COLETORAS DE ÁGUAS PLUVIAIS, DIÂMETRO DE 600 MM, JUNTA RÍGIDA, INSTALADO EM LOCAL COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS - FORNECIMENTO E ASSENTAMENTO. AF_12/2015	M	435,00	R$ 182,02	R$ 236,21	R$ 102.751,35
1.3.7.	SINAPI	74224/001	POCO DE VISITA PARA DRENAGEM PLUVIAL, EM CONCRETO ESTRUTURAL, DIMENSOES INTERNAS DE 90X150X80CM (LARGXCOMPXALT), PARA REDE DE 600 MM, EXCLUSOS TAMPAO E CHAMINE.	UN	9,00	R$ 1.435,90	R$ 1.863,37	R$ 16.770,33
1.3.8.	SINAPI	83659	BOCA DE LOBO EM ALVENARIA TIJOLO MACICO, REVESTIDA C/ ARGAMASSA DE CIMENTO E AREIA 1:3, SOBRE LASTRO DE CONCRETO 10CM E TAMPA DE CONCRETO ARMADO	UN	18,00	R$ 793,98	R$ 1.030,35	R$ 18.546,30
1.3.9.	SINAPI	98114	TAMPA CIRCULAR PARA ESGOTO E DRENAGEM, EM FERRO FUNDIDO, DIÂMETRO INTERNO = 0,6 M. AF_05/2018	UN	9,00	R$ 372,32	R$ 483,16	R$ 4.348,44
1.3.10.	SINAPI	98050	CHAMINÉ CIRCULAR PARA POÇO DE VISITA PARA ESGOTO, EM CONCRETO PRÉ-MOLDADO, DIÂMETRO INTERNO = 0,6 M. AF_05/2018	M	7,20	R$ 186,75	R$ 242,35	R$ 1.744,92
1.4.	**SINAPI**		**PAVIMENTAÇÃO**	**-**	**-**		R$ -	**R$ 438.477,34**
1.4.1.	SINAPI	96396	EXECUÇÃO E COMPACTAÇÃO DE BASE E OU SUB BASE COM BRITA GRADUADA SIMPLES - EXCLUSIVE CARGA E TRANSPORTE. AF_09/2017	M3	696,00	R$ 125,11	R$ 162,36	R$ 113.002,56
1.4.2.	SINAPI	100973	CARGA, MANOBRA E DESCARGA DE SOLOS E MATERIAIS GRANULARES EM CAMINHÃO BASCULANTE 6 M³ - CARGA COM PÁ CARREGADEIRA (CAÇAMBA DE 1,7 A 2,8 M³ / 128 HP) E DESCARGA LIVRE (UNIDADE: M3). AF_07/2020	M3	1.044,00	R$ 5,36	R$ 6,96	R$ 7.266,24
1.4.3.	SINAPI	97914	TRANSPORTE COM CAMINHÃO BASCULANTE DE 6 M3, EM VIA URBANA PAVIMENTADA, DMT ATÉ 30 KM (UNIDADE: M3XKM). AF_01/2018	M3XKM	10.440,00	R$ 1,68	R$ 2,18	R$ 22.759,20
1.4.4.	SINAPI	96401	EXECUÇÃO DE IMPRIMAÇÃO COM ASFALTO DILUÍDO CM-30. AF_09/2017	M2	3.219,00	R$ 6,64	R$ 8,62	R$ 27.747,78
1.4.5.	SINAPI	96402	EXECUÇÃO DE PINTURA DE LIGAÇÃO COM EMULSÃO ASFÁLTICA RR-2C. AF_11/2019	M2	3.219,00	R$ 1,68	R$ 2,18	R$ 7.017,42
1.4.6.	SINAPI	95995	EXECUÇÃO DE PAVIMENTO COM APLICAÇÃO DE CONCRETO ASFÁLTICO, CAMADA DE ROLAMENTO - EXCLUSIVE CARGA E TRANSPORTE. AF_11/2019	M3	160,95	R$ 1.015,45	R$ 1.317,75	R$ 212.091,86
1.4.7.	SINAPI	95875	TRANSPORTE COM CAMINHÃO BASCULANTE DE 10 M3, EM VIA URBANA PAVIMENTADA, DMT ATÉ 30 KM (UNIDADE: M3XKM). AF_12/2016	M3XKM	3.862,80	R$ 1,37	R$ 1,78	R$ 6.875,78
1.4.8.	SINAPI	94273	ASSENTAMENTO DE GUIA (MEIO-FIO) EM TRECHO RETO, CONFECCIONADA EM CONCRETO PRÉ-FABRICADO, DIMENSÕES 100X15X13X30 CM (COMPRIMENTO X BASE INFERIOR X BASE SUPERIOR X ALTURA), PARA VIAS URBANAS (USO VIÁRIO). AF_06/2016	M	870,00	R$ 36,95	R$ 47,95	R$ 41.716,50
1.5.	**SINAPI**		**SINALIZAÇAO**	**-**	**-**		R$ -	**R$ 8.691,85**
1.5.1.	sinapi-i	34721	PLACA DE SINALIZACAO EM CHAPA DE ALUMINIO COM PINTURA REFLETIVA, E = 2 MM	M2	2,25	R$ 748,80	R$ 971,72	R$ 2.186,37
1.5.2.	sinapi-i	7696	TUBO ACO GALVANIZADO COM COSTURA, CLASSE MEDIA, DN 2", E = *3,65* MM, PESO *5,10* KG/M (NBR 5580)	M	27,00	R$ 57,24	R$ 74,28	R$ 2.005,56

Praça Dr. Louis Ensch, 64 – Centro - CEP 35170-033 – Telefax: (31) 3846-7000 – Coronel Fabriciano/MG
www.fabriciano.mg.gov.br

1.5.3.	SINAPI	96619	LASTRO DE CONCRETO MAGRO, APLICADO EM BLOCOS DE COROAMENTO OU SAPATAS, ESPESSURA DE 5 CM. AF_08/2017	M2	3,24	R$	22,11	R$	28,69	R$	92,96
1.5.4.	SINAPI	94963	CONCRETO FCK = 15MPA, TRAÇO 1:3,4:3,5 (CIMENTO/ AREIA MÉDIA/ BRITA 1) - PREPARO MECÂNICO COM BETONEIRA 400 L. AF_07/2016	M3	3,56	R$	300,49	R$	389,95	R$	1.388,22
1.5.5.	SINAPI	72947	SINALIZACAO HORIZONTAL COM TINTA RETRORREFLETIVA A BASE DE RESINA ACRILICA COM MICROESFERAS DE VIDRO	M2	138,90	R$	15,51	R$	20,13	R$	2.796,06
1.5.6.	SINAPI	13521	PLACA DE ACO ESMALTADA PARA IDENTIFICACAO DE RUA, *45 CM X 20* CM	UN	2,00	R$	85,80	R$	111,34	R$	222,68
1.6.	**SINAPI**		**ILUMINAÇÃO PÚBLICA**	**-**	**-**			R$	-	**R$**	**171.296,40**
1.6.1.			ILUMINAÇÃO PÚBLICA COMPOSTA POR CABOS, ATERRAMENTO, POSTES, LUMINÁRIAS, TRANSFORMADORES E TODOS OS ITENS NECESSÁRIOS PARA ILUMINAÇÃO PÚBLICA	UN	11,00	R$	12.000,00	R$	15.572,40	R$	171.296,40
1.7.	**SINAPI**		**ESGOTAMENTO E ABASTECIMENTO DE ÁGUA**	**-**	**-**			R$	-	**R$**	**51.696,57**
1.7.1.	SINAPI	90695	TUBO DE PVC PARA REDE COLETORA DE ESGOTO DE PAREDE MACIÇA, DN 150 MM, JUNTA ELÁSTICA, INSTALADO EM LOCAL COM NÍVEL BAIXO DE INTERFERÊNCIAS - FORNECIMENTO E ASSENTAMENTO. AF_06/2015	M	435,00	R$	43,68	R$	56,68	R$	24.655,80
1.7.2.	SINAPI	91788	(COMPOSIÇÃO REPRESENTATIVA) DO SERVIÇO DE INSTALAÇÃO DE TUBOS DE PVC, SOLDÁVEL, ÁGUA FRIA, DN 50 MM (INSTALADO EM PRUMADA), INCLUSIVE CONEXÕES, CORTES E FIXAÇÕES, PARA PRÉDIOS. AF_10/2015	M	435,00	R$	31,96	R$	41,47	R$	18.039,45
1.7.3.	SINAPI	98420	(COMPOSIÇÃO REPRESENTATIVA) POÇO DE VISITA CIRCULAR PARA ESGOTO, EM CONCRETO PRÉ-MOLDADO, DIÂMETRO INTERNO = 1,0 M, PROFUNDIDADE ATÉ 1,50 M, INCLUINDO TAMPÃO DE FERRO FUNDIDO, DIÂMETRO DE 60 CM. AF_04/2018	UN	6,00	R$	1.156,06	R$	1.500,22	R$	9.001,32