



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA – COININFRA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
Nº 001/2026

Lei nº 14.133/2021

Processo Administrativo nº 0022.2471.1202.0002/2026-PROTOCOLO/UEAP

Objeto: Locação de um imóvel urbano, não residencial, situado na cidade de Macapá/AP, pelo período de 60 (sessenta) meses, destinado à instalação e funcionamento das atividades de ensino, pesquisa e extensão dos cursos de graduação da Universidade do Estado do Amapá – UEAP, em caráter de urgência, tendo em vista a necessidade imediata de espaços físicos adequados para atendimento da demanda apresentada pela Pró-Reitoria de Graduação (PROGRAD/UEAP).

Fundamentação: A contratação de locação de imóvel pela Administração Pública encontra respaldo na Lei nº 14.133/2021, que disciplina as normas gerais de licitação e contratos. Conforme disposto no artigo 2º, inciso III, a locação é considerada uma modalidade contratual válida no âmbito administrativo. Especificamente, o artigo 74, inciso V, autoriza a dispensa de licitação quando se tratar de locação de imóvel cujas características de instalação e localização sejam indispensáveis ao adequado desenvolvimento das atividades institucionais da Administração.

1. INTRODUÇÃO

1.1. O objetivo deste Estudo Técnico Preliminar (ETP) é avaliar a necessidade, identificar e sugerir a melhor solução para suprir as demandas da Universidade do Estado do Amapá (UEAP), em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, bem como o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência.

1.2. A Comissão Interna de Infraestrutura (COININFRA), designada pela Portaria nº 680/2025-UEAP, elaborou o presente Estudo Técnico Preliminar visando a análise da viabilidade e adequação da contratação em tela, da forma que melhor atenda às necessidades da UEAP.

2. DESCRIÇÃO DAS NECESSIDADES

2.1. O **Ofício nº 250202.0077.1186.0007/2026-PROGRAD-UEAP** elenca as principais necessidades de espaço físico para atendimento das demandas pedagógicas/científicas dos cursos de graduação e pós-graduação da UEAP. A demanda encaminhada pela Pró-Reitoria de Graduação (PROGRAD) está melhor detalhada na Tabela 02, item 4 deste ETP.

2.2. Nos últimos anos, a Universidade do Estado do Amapá tem ampliado significativamente a oferta de cursos de graduação e pós-graduação, além da criação de novos laboratórios, o que gerou uma crescente demanda por espaços físicos adequados às atividades acadêmicas, tanto dos cursos já existentes quanto dos novos. Entretanto, as ações voltadas para a expansão da infraestrutura física não acompanharam esse ritmo de crescimento, resultando em limitações para o pleno desenvolvimento das atividades acadêmicas. Apenas nos últimos dois anos, com a entrada de novos técnicos administrativos, iniciaram-se processos de locação de imóveis





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA – COININFRA

destinados a suprir parte dessa necessidade, configurando uma resposta emergencial diante da insuficiência estrutural acumulada por anos.

2.3. Na Tabela 01, relacionam-se os espaços físicos atualmente utilizados pela UEAP. Ressalta-se que, recentemente, a Universidade formalizou a locação de edificação na Avenida FAB (Polo FAB; “Campus 4”) para suprir a necessidade de entrega dos espaços no CEP Graziela; assim, futuramente, o “Anexo CEPGRS” não fará mais parte do conjunto de imóveis utilizados pela UEAP. Vale destacar ainda, que a Universidade possui pouquíssimos imóveis próprios. Note-se que até o “Campus I” – sede da UEAP –, a rigor, não é propriedade da Universidade, uma vez que carece de regularização junto ao Cartório de Imóveis. Outros imóveis de posse definitiva da UEAP também carecem dessa regularização.

Tabela 01 – Relação de espaços físicos utilizados pela UEAP.

Unidades	Endereço	Área (m²)	Doc. Propriedade	Sit. Propriedade
Campus I (Sede)	Av. Presidente Vargas, 650, Macapá-AP	7.490,02	Decreto 1973/2006; Termo de Cessão GEA x UEAP	Governo do Estado; Regularização pendente
Anexo CEPGRS (1)	Av. Duque de Caxias, 60, Macapá-AP	1.133,65	Espaço cedido temporariamente	Governo do Estado
Setor Administrativo	Rua Tiradentes, 284, Macapá-AP	1.982,63	Contrato de compra e venda	UEAP (Regularização pendente)
Campus Território dos Lagos	Rod. AP-116, s/n, Amapá-AP	903,13	Termo de Doação Prefeitura x UEAP	UEAP (Regularização pendente)
Anexo E.E. Vidal de Negreiros	Rua Franklin Távora, s/n, Amapá-AP	615,70	Espaço cedido temporariamente	Governo do Estado
SEMAPA – Almoxarifados 1 e 2	Av. Henrique Galúcio, 2618 e 2626, Macapá-AP	876,89	Contrato de Locação	Terceiros
NTEP – Eng. Produção	Av. 13 de setembro, 2081, Macapá-AP	531,15	Contrato de Locação	Terceiros
Polo Mendonça Furtado (“Campus 3”)	Av. Mendonça Furtado, 212, Macapá-AP	1.412,79	Contrato de Locação	Terceiros
Polo FAB (“Campus 4”) (2)	Av. FAB, 444, Macapá-AP	1.453,04	Contrato de Locação	Terceiros
Campus Tecnológico (3)	Rod. Josmar Chaves Pinto, s/n, Macapá-AP	0,00	Termo de Cessão GEA x UEAP	Governo do Estado
Notas: (1) Os espaços utilizados pela UEAP no CEP Graziela serão devolvidos à SEED, situação que originou a demanda recente de locação do Polo FAB (“Campus 4”). (2) Edificação recentemente locada através do Processo nº 0022.0735.1202.0001/2025-UEAP, para suportar a demanda da retirada das estruturas da UEAP no CEPGRS; demanda que será redistribuída entre os espaços do Campus 1 e no Polo FAB (“Campus 4”), conforme intenção declarada pela PROPLAD. (3) O Campus Tecnológico permanece no imbrólio da aprovação junto ao FNDE, sem qualquer previsão para início das obras.				

2.4. Ainda é oportuno pontuar que o projeto do futuro “Campus Tecnológico” da UEAP, a ser implantado na Rodovia Josmar Chaves Pinto (Macapá-AP), encontra-se em fase de aprovação junto ao Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE), sem previsão para início das obras. Essa obra, certamente seria fundamental para aliviar as necessidades de infraestrutura de boa parte dos cursos da Universidade, além de ser um investimento crucial do ponto de vista estratégico do crescimento institucional.

2.5. A demanda por espaços físicos apresentada pela PROGRAD/UEAP (Tabela 02) resultou na identificação da necessidade de uma **área aproximada de 2.700 m²** para atender minimamente às atividades acadêmicas de vários cursos da Universidade. Contudo, diante das limitações do





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA – COININFRA

mercado imobiliário local, a Magnífica Reitora optou por desmembrar tal demanda em dois processos distintos¹. Tal estratégia possibilita maior viabilidade na contratação de imóveis e melhor adequação às condições disponíveis, sem comprometer a continuidade das atividades dos cursos. Dessa maneira, o presente ETP visa solucionar uma parte da demanda apresentada.

2.6. Conforme exposto anteriormente, a UEAP não dispõe de espaços físicos próprios para atendimento da demanda apresentada; além disso, conforme **CERTIDÃO DE INDISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS PÚBLICOS Nº 010/2026-SEAD** emitido pela Secretaria de Estado de Administração (SEAD), não há imóveis públicos vagos e disponíveis no acervo patrimonial do Estado do Amapá com características mínimas compatíveis com as necessidades específicas da Universidade.

2.7. Diante dessa situação, a locação de um novo imóvel se torna imprescindível e inadiável, pelos seguintes motivos:

2.7.1. **Continuidade das atividades acadêmicas:** A interrupção das aulas por falta de espaço físico comprometeria gravemente o calendário acadêmico e o direito à educação superior pública.

2.7.2. **Preservação das atividades de pesquisa e extensão:** Diversos projetos de pesquisa e ações de extensão estão em andamento, muitos dos quais envolvem parcerias com a comunidade local, órgãos públicos e instituições privadas. A descontinuidade desses projetos causaria prejuízos científicos, sociais e econômicos.

2.7.3. **Compromisso com a comunidade acadêmica:** A Universidade reafirma seu compromisso com estudantes, docentes, técnicos e a sociedade, buscando soluções rápidas e eficazes para garantir a continuidade dos serviços educacionais de qualidade.

2.8. A necessidade da contratação está alinhada aos objetivos estratégicos e ao planejamento e metas governamentais da Pró-Reitoria de Planejamento e Administração (PROPLAD) no Plano de Desenvolvimento Institucional 2024-2029 (Resolução nº 963/2024-CONSU/UEAP), embora, pelo caráter de necessidade, não tenha sido contemplada/prevista no Plano Anual de Contratação 2025/26.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Requisitos legais

3.1.1. Lei Federal nº 14.133/2021 que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

3.1.2. Instrução Normativa nº 103/2022 que dispõe sobre procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

3.2. Requisitos de Negócio

3.2.1. Locação de imóvel urbano, **com área útil entre 973,85 m² e 1.808,76 m²**, em Macapá-AP, para abrigar atividades de ensino, pesquisa e extensão dos cursos de graduação da Universidade do Estado do Amapá (UEAP).

¹ Processo nº 0022.2471.1202.0002/2026-PROTOCOLO/UEAP (este Processo) e Processo nº 0022.2471.1202.0003/2026-PROTOCOLO/UEAP.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA – COININFRA

3.2.2. O imóvel deve estar **localizado na região central da cidade** (bairro Central), preferencialmente às proximidades do Campus I da UEAP (Rua Presidente Vargas, nº 650), facilitando o deslocamento da comunidade acadêmica entre as instalações da Universidade.

3.2.3. Natureza contínua, preferencialmente inclusas as despesas de IPTU, Água e Esgoto, a ser contratado mediante seleção da proposta mais vantajosa, tendo em vista o atendimento da necessidade do setor demandante, que se interrompido, pode comprometer a continuidade de atividades essenciais, gerando prejuízos à Universidade e à comunidade acadêmica;

3.2.4. Comprovação da regularidade fiscal do locador nos âmbitos federal, estadual e municipal; e

3.2.5. Documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

3.3. Requisitos técnicos

3.3.1. ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais.

3.3.2. ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

3.3.3. ABNT NBR 13752:2024 – Perícias de engenharia na construção civil.

3.3.4. ABNT NBR 16747:2020 – Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento.

3.3.5. Norma de avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011.

3.3.6. ABNT NBR 12721:2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento.

4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

4.1. Considerando o item 2 do presente ETP, o quantitativo de área estimada, apresentado na Tabela 02, será dividido por dois, assim, o imóvel a ser contratado deverá possuir área construída útil compreendida entre 970,00 m² e 1.800,00 m², considerando a necessidade de instalações hidrossanitárias, elétricas em perfeitas condições de uso.

4.2. O imóvel deverá possuir, preferencialmente:

4.2.1. Piso revestido com material de resistência compatível para tráfego leve e médio;

4.2.2. Possibilidade de instalação de sistemas de segurança, climatização e redes lógicas;

4.2.3. Localização na região central de Macapá, preferencialmente próxima ao Campus I da UEAP, de modo a facilitar o trânsito de estudantes, professores e técnicos entre as unidades da Universidade;

4.2.4. Instalações sanitárias mínimas com divisão por sexo/gênero.

4.3. A estimativa de área apresentada na Tabela 02 considera as necessidades de espaços levantadas pela PROGRAD.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA – COININFRA

Tabela 02 – Análise da demanda PROGRAD (Ofício nº 0007/2026-PROGRAD-UEAP)

Tipo de uso/sala	Qtd. Usuários	Qtd. Salas/ espaços	Área unitária estimada	Área total estimada
Laboratório de ensino – tipo 1	40,00	15,00	52,00	780,00
Laboratório de ensino – tipo 2	50,00	5,00	65,00	325,00
Sala de aula – tipo 1	50,00	10,00	65,00	650,00
Sala de aula – tipo 2	25,00	5,00	32,50	162,50
Coordenações de cursos (15 cursos)	Variável	15,00	9,00	135,00
Setor audiovisual	Variável	1,00	6,00	6,00
Sala de professores	Variável	1,00	20,00	20,00
Sala administrativa (DAE)	Variável	1,00	6,00	6,00
Auditório	90,00	2,00	135,00	270,00
Laboratório de informática	50,00	1,00	65,00	65,00
Área estimativa parcial (m²)				2.419,50
Ambientes de apoio (aproximadamente 15%)	Variável	Variável	Variável	362,93
Área estimativa total da demanda (m²)				2.782,43
Quantidade mínima de salas estimada		56,00		

4.4. Considerando a somatória das áreas estimadas na Tabela 02, e dividindo por dois (em função do desmembramento da demanda em dois processos), tem-se a média de 1.391,215 m². Utilizando-se do recurso do Campo de Arbítrio prevista na ABNT NBR 14653-2, tem-se o limite inferior de 973,85 m² (-30%) e limite superior de 1.808,76 m² (+30%).

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Soluções existentes

5.1.1. **Aquisição:** No modelo de aquisição de imóvel a Administração Pública adquire e assume todos os custos dele decorrentes, como construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA – COININFRA

Pontos Positivos	Pontos Negativos
(1) Garante a posse definitiva do bem, integrando-o ao patrimônio público. (2) Evita gastos recorrentes de aluguel, representando economia no longo prazo. (3) Permite realizar investimentos em reformas e adequações sem restrições contratuais. (4) Pode valorizar ao longo do tempo, trazendo benefícios patrimoniais para a Administração.	(1) Elevado custo inicial de aquisição, exigindo dotação orçamentária significativa. (2) Necessidade de arcar com todos os custos de manutenção, conservação e reformas. (3) Processo de aquisição é burocrático e demorado, demandando avaliação patrimonial e autorização legislativa. (4) Risco de o imóvel se tornar inadequado para futuras necessidades da Universidade, gerando rigidez.

Quadro síntese – pontos positivos x pontos negativos – Aquisição

5.1.2. Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da Administração Pública que seja compatível com a sua necessidade. Os modelos de locação estão descritos na Instrução Normativa nº 103/2023-SEGES/ME e são os seguintes:

- Locação tradicional:** o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;
- Locação com serviços agregados (*facilities*):** o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e
- Locação *built to suit* (BTS):** o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Pontos Positivos	Pontos Negativos
(1) Menor comprometimento orçamentário inicial em comparação à aquisição. (2) Flexibilidade para mudança de endereço em caso de alteração das necessidades da Universidade. (3) Possibilidade de encontrar imóveis já prontos, reduzindo o tempo de implantação da solução. (4) Opção de escolher modelos contratuais distintos (tradicional, com serviços agregados ou built to suit), ajustando-se à necessidade logística.	(1) Desembolso contínuo de aluguel ao longo do contrato, sem formação de patrimônio para a Administração. (2) Dependência da iniciativa privada quanto à disponibilidade de imóveis compatíveis. (3) Necessidade de constante gestão contratual para assegurar a adequação às exigências administrativas e operacionais. (4) Possibilidade de reajustes anuais no valor da locação, conforme índice definido em contrato.

Quadro síntese – pontos positivos x pontos negativos – Locação

5.2. Escolha da solução mais adequada

5.2.1. Com o objetivo atender à necessidade urgente de locação de imóvel para continuidade das atividades acadêmicas dos cursos de graduação ofertados pela UEAP, foi realizado levantamento de mercado visando identificar soluções viáveis para obtenção de imóvel não residencial, localizado no Centro de Macapá/AP, viabilizando o deslocamento dos acadêmicos e professores





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA – COININFRA

entre os imóveis ocupados pela Universidade no centro da cidade.

5.2.2. Durante a elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar, foram consideradas as quatro alternativas de solução para a contratação que se almeja, conforme Tabela 03.

5.2.3. Considerando a necessidade de agilidade, flexibilidade e adequação às demandas administrativas e acadêmicas da Universidade, o modelo de **locação tradicional** mostra-se mais vantajoso que a aquisição, principalmente pelo menor impacto orçamentário inicial e pela possibilidade de contratar imóveis já disponíveis ou adaptados às especificidades da Instituição.

Tabela 03 – Matriz de análise comparativa

Soluções	Vantagens	Desvantagens	Conclusão
Aquisição de imóvel próprio	Patrimônio permanente, autonomia sobre o espaço, ausência de encargos locatícios.	Elevado investimento inicial, necessidade de processo licitatório complexo, tempo prolongado para aquisição e adequação do imóvel.	Inviável no curto prazo, especialmente diante da urgência da demanda e da limitação orçamentária.
Locação tradicional	Agilidade na contratação, menor impacto orçamentário inicial, flexibilidade contratual, possibilidade de rescisão ou substituição conforme necessidade institucional.	Ausência de personalização do imóvel, dependência de oferta compatível no mercado.	Solução mais adequada ao contexto atual, conciliando custo, prazo e funcionalidade.
Locação com <i>facilities</i>	Inclusão de serviços como segurança, limpeza, manutenção predial e apoio logístico.	Aumento significativo do custo mensal, complexidade na gestão contratual, possível sobreposição com serviços já prestados pela UEAP.	Não se justifica diante da estrutura já existente na universidade para gestão de serviços auxiliares.
Locação <i>built to suit</i>	Imóvel construído sob medida, com especificações técnicas definidas pela contratante.	Prazo elevado para entrega do imóvel, contrato de longo prazo com baixa flexibilidade, custo superior à locação tradicional.	Inviável para atender à demanda imediata e não se alinha à dinâmica institucional da UEAP.

5.3. Escolha do imóvel

5.3.1. A escolha do imóvel para a instalação provisória da UEAP decorre de uma pesquisa de mercado realizada ao longo de alguns dias que evidenciou a escassez de alternativas compatíveis com os usos acadêmicos e administrativos da instituição na localização pretendida. Os detalhes do imóvel avaliando podem ser consultados no Laudo de Avaliação em anexo.

5.3.2. O imóvel prospectado situa-se na Rua Jovino Dinoá, bairro Central de Macapá. Trata-se de uma edificação com perfil educacional, constituída por três pavimentos, perfazendo o total de 1.835,70 m² de área construída. Possui estrutura de concreto armado, vedações em alvenaria, cobertura de telha metálica e esquadrias predominantemente em alumínio e vidro. A disposição dos espaços internos se caracteriza tipicamente como um edifício educacional com corredores e salões amplos que conectam a salas de aulas em todos os pavimentos, com dimensões variadas que vão desde 90 m² a 32 m². Ao total, nos três pavimentos, a edificação possui 15 salas de aula,





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA – COININFRA

com mais 6 espaços possíveis de serem convertidos em salas de aula padrão.

5.3.3. A decisão pela locação do referido imóvel se justifica por uma combinação de fatores que incluem a urgência no atendimento à demanda formalizada pela PROGRAD/UEAP; a escassez de opções adequadas no mercado; e a oportunidade de mercado diante das características do imóvel avaliado, com perfil educacional, com salas de aula minimamente apropriadas para o uso da Universidade. Trata-se, portanto, da alternativa mais adequada momentaneamente para garantir a continuidade e a qualidade das atividades acadêmicas e administrativas da Universidade no curto e médio prazo.

5.3.4. Para fundamentar a escolha, foi elaborado Laudo de Avaliação do imóvel (em anexo), que confirmou a adequação do imóvel e a compatibilidade do valor de locação com os preços praticados, evidenciando que a proposta do proprietário é vantajosa. O Laudo se utilizou do método evolutivo para obtenção do valor de mercado do imóvel, em função da ausência de elementos de mercado minimamente comparáveis ao avaliando (conforme ABNT NBR 14653-2).

5.3.5. A análise demonstrou que o imóvel selecionado apresenta condições vantajosas em relação às outras possíveis alternativas (como converter uso de uma edificação comercial para uso educacional, em função da ausência de opções de mercado), além de atender às necessidades mínimas de área/espaço definidos pela PROGRAD/UEAP. Dessa forma, o levantamento de mercado ratifica a viabilidade da contratação, como escolha estratégica de curto/médio prazo para a Universidade.

5.3.6. Recomenda-se a locação pelo **prazo de 60 (sessenta) meses**, prorrogável de acordo com o interesse da Universidade até o prazo máximo de 10 (dez) anos, conforme IN 103/2022:

“Art. 9º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e

III - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§ 2º Na hipótese do inciso III do caput, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.” (Grifo Nosso)

5.3.7. A definição do prazo inicial de 60 meses (5 anos) para a locação do imóvel objeto fundamenta-se na necessidade de assegurar estabilidade institucional e condições adequadas para o planejamento e execução das atividades acadêmicas e administrativas. O período de cinco anos evita constantes mudanças de sede que poderiam comprometer a continuidade dos cursos e





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA – COININFRA

serviços oferecidos, além de garantir maior previsibilidade orçamentária e eficiência administrativa, reduzindo custos relacionados a renovações frequentes.

5.3.8. O prazo também se mostra compatível com a expectativa de implantação do Campus Tecnológico na Rodovia Josmar C. Pinto, que ainda se encontra em fase de aprovação junto ao FNDE e cuja construção demanda tempo para análise, liberação de recursos e execução das obras. Nesse sentido, o contrato de 60 meses proporciona segurança jurídica e equilíbrio contratual, ao mesmo tempo em que permite à Universidade organizar seus calendários acadêmicos e projetos de médio prazo sem risco de interrupções por questões de espaço físico.

5.3.9. Com relação ao modelo de licitação proposto pelo demandante, Inexigibilidade de Licitação, está previsto no Art. 74, parágrafo 5º da Lei Federal Nº 14.133/2021:

“§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”

5.3.10. Este ETP apresenta a avaliação prévia do bem (Laudo de avaliação de imóvel urbano), consta nos autos do processo certificação da inexistência de imóveis públicos vagos (Certidão nº 010/2026-SEAD) e entende-se que o prédio dispõe de características singulares de localização e de leiaute (para uso educacional).

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa de valor para a contratação foi estabelecida com base na proposta apresentada pelo proprietário do imóvel identificado durante o levantamento de mercado. O imóvel avaliando possui área construída de aproximadamente 1.835,70 m², está localizado na Rua Jovino Dinoá, nº 2053, bairro Central, Macapá-AP, esquina com a Avenida Mendonça Júnior.

ITEM	UNID.	QTD.	DESCRIÇÃO	VL. UNITÁRIO	VL. MENSAL	VL. ANUAL
1	MÊS	60	Locação de um imóvel urbano, não residencial, situado na cidade de Macapá/AP, com área construída útil entre 970,00 m² e 1.800,00 m², destinado à instalação e funcionamento das atividades de ensino, pesquisa e extensão dos cursos de graduação da UEAP, em caráter de urgência, tendo em vista a necessidade imediata de espaços físicos adequados para atendimento da demanda apresentada pela Pró-Reitoria de Graduação (PROGRAD/UEAP).	R\$ 27,24 / m²	R\$ 50.000,00	R\$ 600.000,00

Obs.: sem considerar o reajuste previsto em normativo e cláusula contratual (IGP-M).

6.2. A proposta de locação apresentada pelo proprietário é de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA – COININFRA

mensais. Tal proposta mostrou-se compatível com os preços praticados no mercado local tendo sido validado por meio de laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado pertencente ao quadro de servidores da Universidade, o qual atestou a razoabilidade da proposta frente as condições físicas, localização e destinação do imóvel.

6.3. Dessa forma, a estimativa de valor para fins de planejamento e instrução processual é de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais, totalizando R\$ 600.000,00 anuais. Considerando a vigência contratual proposta de 60 meses, o valor total estimado do contrato será de R\$ 3.000.000,00, desconsiderando eventuais reajustes; podendo ser prorrogada conforme interesse da administração e disponibilidade orçamentária.

6.4. Para elucidar possíveis questionamentos quanto a metodologia adotada para estimação dos valores apresentados neste ETP, é oportuno demonstrar a diferença entre avaliação de imóvel e pesquisa de preços.

6.5. A pesquisa de preços, embora seja útil para identificar valores praticados no mercado, possui caráter meramente indicativo e não garante precisão quanto às condições específicas de um bem. Trata-se de mero levantamento comparativo, geralmente realizado com base em anúncios simples, que não considera aspectos técnicos como estado de conservação, localização detalhada, infraestrutura existente, potencial de adaptação e conformidade com normas legais e urbanísticas. Já o Laudo de Avaliação de imóvel, elaborado por profissional competente, como engenheiro ou arquiteto, constitui documento técnico fundamentado em metodologias reconhecidas, que assegura maior rigor e confiabilidade na definição do valor de mercado. Esse laudo contempla variáveis objetivas e subjetivas do imóvel, incluindo análise da estrutura física, adequação ao uso pretendido, condições de segurança e acessibilidade, além de parâmetros normativos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e demais legislações aplicáveis. No caso da UEAP, a necessidade de locação de imóvel para atividades acadêmicas e administrativas exige análise que vá além de uma simples pesquisa de preços, pois envolve a escolha de espaço que será adaptado para atividades de ensino superior e que deve atender requisitos específicos de infraestrutura. Assim, o Laudo de Avaliação elaborado por engenheiro ou arquiteto é o documento adequado para assegurar que o valor da locação esteja compatível com as características reais do imóvel e com sua destinação institucional, garantindo transparência, segurança jurídica e respaldo técnico ao processo de contratação.

6.6. Dessa forma, considerou-se dispensável apresentar uma “pesquisa de preços”, uma vez que tal orientação se alinha à **Instrução Normativa nº 103/2022-SEGES/ME**, artigo 24, inciso II, que estabelece o Laudo de Avaliação como documento competente para instrução dos processos de locação de imóveis pela Administração Pública:

“II – laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT”.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel de vocação institucional/educacional para abrigar as atividades acadêmicas e científicas da UEAP, diante da demanda apresentada pela





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA – COININFRA

PROGRAD/UEAP. Após realização de pesquisa de mercado, identificou-se um imóvel com três pavimentos, com perfil adequado para uso educacional/escolar, situado na Rua Jovino Dinoá, nº 2053, bairro Central, Macapá-AP (detalhamento do imóvel consta no Laudo de Avaliação).

7.2. Dessa forma, a solução como um todo contempla:

7.2.1. Locação de imóvel com área construída de aproximadamente 1.835,70 m², com infraestrutura/leiaute compatível para atividades acadêmicas e científicas da Universidade;

7.2.2. Localização estratégica na região central de Macapá;

7.2.3. Valor de locação mensal (R\$ 50.000,00) de acordo com o valor de mercado, conforme proposta apresentada pelo proprietário e validada por Laudo de Avaliação.

7.3. De modo geral, não há necessidade de grandes adaptações e/ou obras, uma vez que a edificação está pronta para uso. Contudo, podem ser necessários pequenos reparos, revisões em instalações prediais (elétricas e hidrossanitárias), instalações e/ou manutenção em centrais de ar-condicionado – manutenções básicas que podem ser contempladas por contratos vigentes pela UEAP para esses fins específicos.

8. DA OPÇÃO PELA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

8.1. Conforme inciso II do art. 47 da Lei nº 14.133/2021, os serviços deverão ser divididos em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicidade viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala, no entanto o normativo não se aplica a demanda.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

9.1. A UEAP encontra-se em processo de expansão institucional, o que tem demandado a busca por novos imóveis voltados à ampliação das atividades acadêmicas, como salas de aula e laboratórios dos mais variados tipos. Essas contratações, embora relacionadas ao crescimento da infraestrutura física da universidade, não possuem interferência direta ou significativa na presente contratação, que tem como objeto a locação de imóvel não residencial para abrigar atividades de cunho científicas/acadêmicas.

9.2. Cabe consignar que, em virtude dos esclarecimentos apresentados no item 2 do presente ETP, o **Processo nº 0022.2471.1202.0003/2026-UEAP** trata de demanda institucional análoga a da presente contratação.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. A contratação da locação do imóvel avaliando permitirá à UEAP dispor de salas de aula adequadas, seguras e acessíveis, garantindo a continuidade das atividades acadêmicas e evitando prejuízos ao calendário letivo.

10.2. Benefícios Diretos Esperados:





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA – COININFRA

- 10.2.1. Disponibilização de salas de aula adequadas;
- 10.2.2. Garantia de acessibilidade e segurança conforme normas vigentes;
- 10.2.3. Melhoria das condições de ensino e aprendizagem para estudantes e professores;
- 10.2.4. Continuidade do calendário acadêmico sem interrupções;
- 10.2.5. Infraestrutura compatível com atividades pedagógicas e administrativas.

10.3. Benefícios Indiretos Esperados:

- 10.3.1. Valorização da imagem institucional da UEAP como promotora de educação superior de qualidade;
- 10.3.2. Contribuição para o desenvolvimento social e econômico do Estado do Amapá;
- 10.3.3. Redução de custos futuros com improvisações ou locações inadequadas;
- 10.3.4. Estímulo à permanência e ao sucesso acadêmico dos estudantes;
- 10.3.5. Fortalecimento da confiança da comunidade acadêmica e da sociedade na gestão universitária.

10.4. A solução proposta contribui diretamente para o cumprimento da missão institucional da Universidade e para a promoção do desenvolvimento educacional e social da região.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADA PELA ADMINISTRAÇÃO

11.1. A Administração Pública deverá tomar todas as providências previamente à formalização da contratação, visando à disponibilização da solução contratada em sua plenitude e ao alcance das finalidades da contratação.

11.2. Para a presente locação, far-se-á necessária transição contratual, redimensionamento dos serviços terceirizados e capacitação de servidores para fiscalização e gestão contratual.

11.3. A depender do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá à UEAP realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel, com aprovação explícita da locadora.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

12.1. A presente contratação refere-se à locação de imóvel de tipologia educacional já construído; assim, por se tratar de edificação existente, sem previsão de obras civis, reformas estruturais ou atividades que envolvam emissão de poluentes, geração de resíduos perigosos ou interferência direta em áreas naturais, não se identificam impactos ambientais significativos decorrentes da contratação.

12.2. Ainda assim, a UEAP deverá adotar medidas de gestão ambiental compatíveis com o uso do imóvel, tais como:

- 12.2.1. Controle adequado de resíduos sólidos, especialmente embalagens e materiais descartados, com destinação conforme legislação vigente;
- 12.2.2. Uso racional de recursos naturais, como energia elétrica e água, incentivando práticas





**UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA – COININFRA**

sustentáveis entre os servidores;

12.2.3. Manutenção preventiva das instalações, visando evitar vazamentos, contaminações ou degradação do entorno;

12.2.4. Observância às normas ambientais locais, incluindo licenciamento e regularidade do imóvel perante os órgãos competentes.

12.3. Portanto, a solução proposta é ambientalmente segura e está alinhada aos princípios da sustentabilidade e da responsabilidade socioambiental na administração pública.

13. CONCLUSÃO QUANTO À VIABILIDADE E ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

13.1. Após os Estudos Técnicos Preliminares verificou-se que a contratação se mostra possível e necessária, diante disto, declara-se para os devidos fins a viabilidade e a razoabilidade para contratação nos moldes acima recomendados, sendo necessária a análise de viabilidade econômico-financeira e jurídica pelos setores competentes.

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS

14.1. A referida contratação, após a devida autorização, deverá possuir adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual – LOA e compatibilidade com o Plano Plurianual – PPA e Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO.

PETTER ISACKSON MAIA

Analista em Infraestrutura – Arquitetura e urbanismo
Universidade do Estado do Amapá
Decreto nº 2042/2024-GEA

Macapá-AP, 31 de março de 2026

(Assinado digitalmente)

PETTER ISACKSON MAIA, ANALISTA EM INFRAESTRUTURA - ARQUITETURA E URBANISMO, em 31/03/2026
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigdoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 793274147. Cód. CRC: 9F64801





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
FICHA RESUMO

Solicitante: Universidade do Estado do Amapá (UEAP)

Proprietário: Sr. Paulo Loureiro Bitencourt

Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado de aluguel mensal para locação

Processo: 0022.2471.1202.0002/2026 – PROTOCOLO/UEAP

Endereço completo do imóvel avaliando: Rua Jovino Dinoá, nº 2053, bairro Central, Macapá-AP

Área construída total: 1.835,70 m²

Data da vistoria: 26 de fevereiro de 2026

Metodologia (ABNT NBR 14653):

- Método Evolutivo

Fundamentação:

- Grau de Fundamentação = I
- Grau de Precisão = III

Valor de Mercado (aluguel mensal):

R\$ 62.000,00

(Sessenta e dois mil reais)

Responsável Técnico:

Petter Isackson Maia

Analista em infraestrutura – Arquitetura e Urbanismo

Universidade do Estado do Amapá

Decreto nº 2042/2024 | Matrícula nº 0992210-5-01

Arquiteto e Urbanista – CAU nº A97900-7

RRT Nº 16653339

Data de emissão do Laudo: 27 de março de 2026





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1. SOLICITANTE

Universidade do Estado do Amapá

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Amapá

3. FINALIDADE

O presente Laudo tem como finalidade a apuração do valor de mercado para locação de imóvel conforme Lei nº 14.333/2022, art. 74, inciso V.

4. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado de aluguel mensal para locação.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a presente avaliação, em função das características do avaliando, optou-se pelo método evolutivo que é composto pelos métodos comparativo de dados de mercado (obtenção do valor do terreno) e de quantificação de custos da benfeitoria (determinação do valor da edificação).

Para o método comparativo, foi realizada pesquisa de mercado que identificou sete lotes/terrenos, inicialmente considerados comparáveis ao lote do imóvel avaliando. No entanto, após a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado com utilização de fatores de homogeneização, verificou-se a necessidade de saneamento da amostra com a exclusão de quatro elementos amostrais (elementos nºs 2, 4, 5, e 6).

Esse processo de depuração teve como objetivo garantir maior confiabilidade e representatividade dos dados utilizados, resultando na exclusão dos elementos que apresentavam características significativamente divergentes que comprometeriam a coerência da análise por fatores. Assim, a amostra final foi composta por três imóveis efetivamente comparáveis (número de elementos mínimos admitido pela Norma ABNT NBR 14653), cujos atributos permitiram uma avaliação mais precisa e alinhada às condições do bem avaliado obtendo-se um Grau de Precisão de 17,54% da amplitude do intervalo de confiança.

Tal limitação amostral, embora restritiva, não compromete a validade do resultado obtido, uma vez que os elementos remanescentes demonstraram aderência suficiente aos critérios técnicos e estatísticos exigidos para a aplicação do método.

Cabe consignar ainda, que documentos e informações consultadas obtidas e/ou disponibilizadas por terceiros, são computadas como de boa fé e confiáveis. O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste Laudo Técnico em conexão com qualquer outro.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

O Responsável Técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios. Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensa-se considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Jovino Dinoá, nº 2053, bairro Central, Macapá. A figura abaixo mostra o contexto urbano da localização do avaliando.



Fig. 1 – Contexto urbano – Imóvel avaliando – Google Earth

A localização insere-se em área urbana relativamente compatível com o **Grupo I da 3ª zona de homogeneização**¹, conforme classificação dada pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (2011), caracterizada por uso misto, com boa presença de atividades comerciais e de serviços, porém com significativa predominância de uso residencial. A região é marcada por estabelecimentos comerciais, serviços diversos e conectada por eixos viários importantes da cidade, o que confere ao imóvel atratividade para atividades institucionais.

Trata-se de edificação com perfil educacional, constituída por três pavimentos, perfazendo o total de 1.835,70 m² de área construída. Constituída em estrutura de concreto armado, vedações em alvenaria, cobertura de telha metálica e esquadrias predominantemente em alumínio e vidro. A disposição dos espaços internos se caracteriza tipicamente como um edifício educacional com corredores e salões amplos que conectam a salas de aulas em todos os pavimentos, com dimensões variadas que vão desde 90 m² a 32 m². Ao total, nos três pavimentos, a edificação possui 15 salas de aula, com mais 6 espaços pedagógicos possíveis

¹ Zona de uso residencial horizontal, de alto padrão, com lotes de 600 m² de área de referência.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

de serem convertidos em salas de aulas padrão. De modo geral, a vistoria realizada no dia 26/02/2026, constatou uma edificação com bom estado de conservação geral da sua estrutura, apesar de sua idade aparente ser de 20 anos com revestimentos bem conservados. Cabe mencionar que a edificação carece de instalações acessíveis.

6.1. Relatório fotográfico



Foto 01 – Vista geral do Avaliando.



Foto 02 – Via de acesso – R. Jovino Dinoá.



Foto 03 – Via de acesso – Av. Mendonça Junior.



Foto 04 – Detalhe transformador elétrico.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA



Foto 05 – Acesso pela via Av. Mendonça Júnior.



Foto 06 – Rampa de acesso para cadeirantes.



Foto 07 – Vista geral do acesso principal.



Foto 08 – Vista geral dos *halls* de uso comum.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA



Foto 09 – Vista geral dos halls de uso comum.



Foto 10 – Vista geral dos halls de uso comum.



Foto 11 – Salas de aula padrão localizadas no Térreo.



Foto 12 – Salas de aula padrão localizadas no Térreo.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA



Foto 13 – Salas de aula localizadas no 2º pavimento.



Foto 14 – Salas de aula localizadas no 2º pavimento.



Foto 15 – Salas de aula localizadas no 2º pavimento.



Foto 16 – Salas de aula localizadas no 2º pavimento.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA



Foto 17 – Salas de aula localizadas no 3º pavimento.



Foto 18 – Salas de aula localizadas no 3º pavimento.



Foto 19 – Salas de aula localizadas no 3º pavimento.

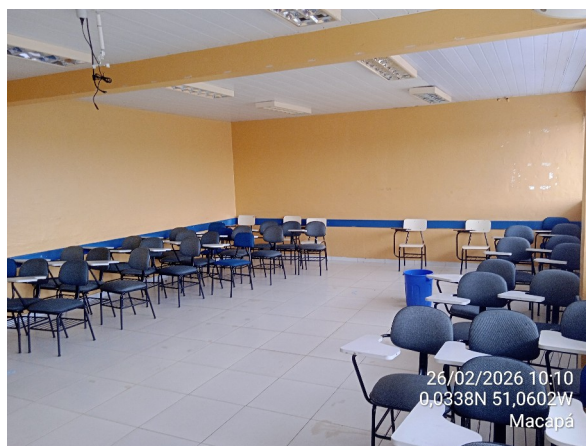


Foto 20 – Salas de aula localizadas no 3º pavimento.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA



Foto 21 – Corredores de acesso às salas de aula.



Foto 22 – Corredores de acesso às salas.



Foto 23 – Sala administrativa.



Foto 24 – Acesso aos sanitários.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

6.2. Descrição do estado do imóvel

Na vistoria empreendida foi possível a completa caracterização de seu estado de conservação, à luz da boa técnica de Engenharia, como apresentado a seguir:

AMBIENTE	SISTEMA	DESCRIÇÃO
1º Pavimento (térreo)	Piso	Lajota cerâmica (nas salas de aula e corredores), em bom estado geral de conservação, apenas com sujidades generalizadas e presença de desgastes em alguns poucos pontos. Porcelanato (sala administrativa), em bom estado de conservação, com presença de desgastes em alguns poucos pontos.
	Paredes	Alvenaria de vedação em tijolo cerâmico comum com reboco em argamassa; pintura com tinta látex em estado de conservação regular, com sujidades e desgastes generalizadas; presença umidade em alguns pontos.
	Forro	Laje aparente com pintura a tinta látex, nos corredores e salas de aula; nas salas administrativas, pranchas em PVC na cor branca. Bom estado de conservação em geral.
	Esquadrias	Esquadrias em madeira e vidro: estado de conservação regular. Esquadrias em alumínio e vidro: em bom estado de conservação geral.
	Instalação elétrica	De formal geral, em bom estado de funcionamento aparente.
	Instalações hidrossanitárias	De forma geral, em bom estado de funcionamento aparente. Sem instalações sanitárias acessíveis.
	Estrutura	Concreto armado; bom estado de conservação geral aparente.
2º Pavimento	Piso	Lajota cerâmica: estado de conservação regular, ocorrência de manchas e desgastes em algumas peças. Porcelanato branco fosco (corredores e algumas salas): bom estado de conservação, com sujidades generalizadas.
	Paredes	Alvenaria de vedação em tijolo cerâmico comum com reboco em argamassa; pintura com tinta látex em estado de conservação regular, com sujidades generalizadas e desgaste em vários pontos.
	Forro	Laje aparente com pintura a tinta látex; bom estado de conservação em geral.
	Esquadrias	Esquadrias em madeira e vidro: estado de conservação regular. Esquadrias em alumínio e vidro: em bom estado de conservação geral.
	Instalação elétrica	De formal geral, em bom estado de funcionamento aparente.
	Instalações hidrossanitárias	De forma geral, em bom estado de funcionamento aparente. Sem instalações sanitárias acessíveis.
	Estrutura	Concreto armado; bom estado de conservação geral aparente.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

3º Pavimento	Piso	Lajota cerâmica: estado de conservação regular, ocorrência de manchas e desgastes em algumas peças. Porcelanato branco fosco: estado regular de conservação, com sujidades generalizadas e presença de manchas de umidade.
	Paredes	Alvenaria de vedação em tijolo cerâmico comum com reboco em argamassa; pintura com tinta látex em estado de conservação regular, com sujidades generalizadas e desgaste em vários pontos.
	Forro	Em PVC; estado regular de conservação com presença de sujidades e manchas de umidade (possíveis infiltrações no telhado).
	Esquadrias	Esquadrias em madeira e vidro: estado de conservação regular. Esquadrias em alumínio e vidro: em bom estado de conservação geral.
	Instalação elétrica	De formal geral, em bom estado de funcionamento aparente.
	Instalações hidrossanitárias	De forma geral, em bom estado de funcionamento aparente. Sem instalações sanitárias acessíveis.
	Estrutura	Concreto armado; bom estado de conservação geral aparente.

6.3. Classificação Ross-Heidecke

Em conformidade com o que foi exposto na tabela supra, pode-se enquadrar o estado de conservação do imóvel, segundo o critério de Heidecke, no **estado “E” de conservação**, ou seja, necessitando reparos simples.

CRITÉRIO DE HEIDECKE		
Estado	Condições físicas	Descrição
A	Novo	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre regular e novo	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e reparos simples	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Reparos simples	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Entre reparos simples e importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

G	Reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Entre reparos importantes e sem valor	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	Edificação em estado de ruína.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Macapá, capital do estado do Amapá, apresenta um processo de urbanização marcado pela expansão horizontal e pela ocupação de áreas anteriormente rurais. O crescimento urbano tem sido impulsionado por investimentos públicos em infraestrutura e pela valorização de áreas periféricas, embora ainda haja concentração de atividades econômicas nas zonas centrais.

O mercado imobiliário local é caracterizado por liquidez entre média e baixa, o que significa que os imóveis tendem a permanecer por mais tempo disponíveis antes de serem comercializados. Isso se deve a fatores como baixa rotatividade de imóveis comerciais e industriais; pouca diversificação de empreendimentos; renda média da população limitada; oferta superior à demanda em determinados segmentos.

Há predominância de imóveis residenciais, especialmente em condomínios, com crescimento de empreendimentos imobiliários e loteamentos fechados. No segmento comercial, a demanda é mais restrita e concentrada em áreas com maior fluxo urbano, como os bairros Santa Rita, Centro e Trem.

Os imóveis comerciais, como prédios institucionais e de escritórios, são geralmente avaliados com base em sua localização estratégica, acessibilidade e potencial de adaptação a diferentes atividades. No entanto, a liquidez desses ativos depende fortemente da dinâmica econômica local e da presença de empresas dispostas a investir na região.

Fatores de Valorização:

- Proximidade a vias arteriais e centros administrativos;
- Presença de infraestrutura urbana completa;
- Potencial de uso misto (comercial/residencial);
- Incentivos públicos à ocupação de determinadas áreas.

Riscos e Desafios:

- Baixa previsibilidade de valorização em curto prazo;
- Pouca transparência nas transações imobiliárias;
- Dificuldade de acesso a crédito para aquisição de imóveis;
- Ausência de grandes empreendimentos comerciais que atraiam investidores externos.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

O mercado imobiliário de Macapá exige cautela na avaliação de imóveis, especialmente de perfil institucional. A liquidez média-baixa indica que o tempo de absorção pode ser prolongado, e o valor de mercado deve considerar não apenas as características físicas do imóvel, mas também sua inserção urbana e o contexto econômico regional. Para fins de avaliação, tendo em vista as especificidades do avaliando (imóvel de vocação institucional de uso educacional) e do mercado imobiliário local na data da avaliação (escassez de elementos comparáveis), recomenda-se o uso do método evolutivo, conforme determina a norma ABNT NBR 14653.

8. METODOLOGIA

Considerando as características do mercado imobiliário local, especialmente no segmento de imóveis institucionais na cidade de Macapá-AP, verifica-se uma escassez de dados primários e secundários confiáveis que permitam a aplicação plena do método comparativo direto de dados de mercado com análise estatística robusta – tratamento por inferência estatística. A liquidez entre média e baixa, aliada à baixa frequência de transações formais registradas, limita a obtenção de amostras representativas e homogêneas.

Diante desse cenário, metodologicamente, optou-se pelo emprego do método evolutivo, conforme previsto nas normas técnicas de avaliação de bens (ABNT NBR 14.653 e diretrizes do IBAPE-SP). Conforme a norma ABNT NBR 14653-2, “a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização”. Isto é, o método evolutivo. Em termos matemáticos:

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

Onde:

VI: valor do imóvel

VT: valor do terreno

CB: custo de reedição da benfeitoria

FC: Fator de comercialização

Para o presente caso, o método evolutivo será composto pelas seguintes metodologias:

- Método comparativo direto de dados do mercado (tratamento por fatores) para determinação do valor de mercado do terreno/lote (VT).
- Método de quantificação de custos a partir do custo unitário básico (CUB/SINDUSCON-AP) para determinação do custo de reedição da benfeitoria considerando a devida depreciação em função da idade aparente, padrão construtivo e desgastes funcionais da edificação, em conformidade com as recomendações da ABNT NBR 14653-2.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

- O Fator de Comercialização (FC) adotado, entre 1,21 e 1,07, justifica-se com base nos estudos de Alonso e D'Amato (2017)².

Já a apuração do valor de mercado de locação (aluguel mensal) será calculada conforme o item 11.4.2 da norma supracitada, pela remuneração do capital a partir da determinação de uma taxa de remuneração. A taxa de remuneração a ser adotada será 0,008 (0,8%); taxa básica utilizada em avaliações desse tipo, a qual se assemelha a uma remuneração de capital de 10% a.a..

Portanto, a escolha da metodologia adotada se justifica pela necessidade de adaptar a avaliação à realidade do mercado local, mantendo o rigor técnico e a fundamentação exigida pelas normas vigentes.

9. LEVANTAMENTO DE MERCADO

IMÓVEL AVALIANDO	
	Endereço: Rua Jovino Dinoá, 2053 Bairro: Central Cadastro fiscal (setor, quadra, lote): 001 / 190 / 559 Índice fiscal: 1477,48 Zona de Uso (IBAPE-SP): Grupo I – 3ª Zona Área Constr.: 1.835,70 m² / Área Lote: 630,00 m² Tipologia: Institucional/Educacional Projeto: CSL-8 Normal (NBR 12721) Padrão Construtivo (PC): Simples, sem elevador Idade Referencial (IR): 70 anos Valor Residual (R): 20% Idade aparente: 20 anos Estado de conservação: E Coefficiente EC: 18,10% Coefficiente IE / IR: 28,57% Coef. Ross/Heideck (K): 0,6722 Fator de Obsolescência (FOC): 0,7378

2 ALONSO, Nelson R. P. e D'AMATO, Monica. **O cálculo fundamentado do fator de comercialização.** Anais do XIX Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias (COBREAP). Foz do Iguaçu, agosto de 2017. Disponível em <<https://biblioteca.ibape-nacional.com.br/o-calculo-fundamentado-do-fator-de-comercializacao/>>. Acessado em 04/03/2026.





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

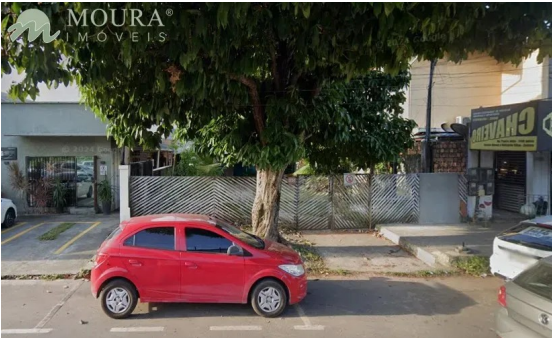
ELEMENTO DE PESQUISA Nº 01	
	Endereço: Rua Jovino Dinoá, 552 Bairro: Jesus de Nazaré Zona fiscal: Setor 002 / Quadra 072 Índice fiscal: 432,39 Zona de Uso (IBAPE-SP): Grupo I – 3ª Zona Área Lote: 700,00 m² (20 x 35) Posição: Esquina Valor de oferta: R\$ 2.200.000,00 Fonte: MV imóveis. Data: 05/03/2026
ELEMENTO DE PESQUISA Nº 02	
	Endereço: Ramal da Esperança, s/n Bairro: Chefe Clodoaldo Zona fiscal: Setor 021 / Quadra 012 Índice fiscal: 608,78 Zona de Uso (IBAPE-SP): Grupo I – 3ª Zona Área Lote: 1200,00 m² (20 x 60) Posição: Meio Valor de oferta: R\$ 300.000,00 Fonte: Jules Ricarte. Data: 05/03/2026
ELEMENTO DE PESQUISA Nº 03	
	Endereço: Rua Leopoldo Machado, 2271 Bairro: Central Zona fiscal: Setor 001 / Quadra 220 Índice fiscal: 1343,17 Zona de Uso (IBAPE-SP): Grupo I – 3ª Zona Área Lote: 450,00 m² (15 x 30) Posição: Meio Valor de oferta: R\$ 1.500.000,00 Fonte: Jules Ricarte. Data: 05/03/2026





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 04	
	Endereço: Av. José Tupinambá de Almeida, s/n Bairro: Laguinho Zona fiscal: Setor 002 / Quadra 068 Índice fiscal: 314,47 Zona de Uso (IBAPE-SP): Grupo I – 3ª Zona Área Lote: 1200,00 m² (20 x 60) Posição: Meio Valor de oferta: R\$ 1.200.000,00 Fonte: Queiroz imóveis. Data: 05/03/2026

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 05	
	Endereço: Rua Padre Júlio M. Lombaerd, 1158 Bairro: Central Zona fiscal: Setor 001 / Quadra 0158 Índice fiscal: 1611,80 Zona de Uso (IBAPE-SP): Grupo I – 3ª Zona Área Lote: 385,00 m² (11 x 35) Posição: Meio Valor de oferta: R\$ 1.500.000,00 Fonte: Moura imóveis. Data: 05/03/2026

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 06	
	Endereço: Rua São José, s/n Bairro: Laguinho Zona fiscal: Setor 002 / Quadra 067 Índice fiscal: 353,78 Zona de Uso (IBAPE-SP): Grupo I – 3ª Zona Área Lote: 620,00 m² (20 x 31) Posição: Meio Valor de oferta: R\$ 1.200.000,00 Fonte: Moura imóveis. Data: 05/03/2026





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 07	
	Endereço: Av. Duque de Caxias, s/n Bairro: Central Zona fiscal: Setor 001 / Quadra 065 Índice fiscal: 477,48 Zona de Uso (IBAPE-SP): Grupo I – 3ª Zona Área Lote: 405,00 m² (13,50 x 30) Posição: Meio Valor de oferta: R\$ 1.200.000,00 Fonte: Capital imóveis. Data: 05/03/2026

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando as bases metodológicas expressas no capítulo 8 deste Laudo, além da observância das recomendações dadas pela Norma ABNT NBR 14.653-2:2011 e estudos disponibilizados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, obteve-se os seguintes valores para composição do método evolutivo:

Valor do lote/terreno do avaliando apurado por meio do tratamento por fatores:

- Coeficiente Testada: 0,950782
- Coeficiente Profundidade: 1,0000
- Coeficiente Área: 1,009806
- Coeficiente Localização: 1,0000
- Área do terreno: 630,00 m²
- **Valor do lote/terreno: R\$ 1.780.000,00**

Custo de reedição da benfeitoria apurado por meio da quantificação de custos:

- CUB/Sinduscon-AP – Jan/2026 – CSL-8 Normal: R\$/m² 2.701,91
- Área equivalente considerada: 1.835,70 m²
- Coeficiente Ross-Heidecke: 0,6722
- Fator de obsolescência: 0,7378
- **Valor do custo de reedição: R\$ 4.966.283,90**





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

Cálculo evolutivo do valor do imóvel:

Valor do terreno (método comparativo)	1.780.000,00
Valor de reedificação da benfeitoria (quantificação de custos)	4.966.283,90
Fator de comercialização (entre 1,21 a 1,07)	1,15
Valor total do imóvel (evolutivo)	7.758.226,48

Considerando o valor do imóvel obtido pelo método evolutivo, aplica-se uma taxa de remuneração para obtenção do valor de mercado do aluguel mensal do imóvel.

Taxa de remuneração/locação	0,0080 (0,8%)
Valor do aluguel mensal	62.065,81

Portanto, fundamentado nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, na data base de **fevereiro/março de 2026**, tem-se o seguinte valor de mercado da locação (aluguel mensal):

VALOR DO ALUGUEL MENSAL: R\$ 62.000,00
(Sessenta e dois mil reais)

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. Grau de fundamentação: método comparativo (fatores)

Grau de fundamentação (tratamento por fatores); Tabela 3, ABNT NBR 14653-2				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completada 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





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

Enquadramento do Laudo (tratamento por fatores); Tabela 4, ABNT NBR 14653-2			
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 e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Pontuação obtida: 10
Grau de fundamentação: 1

Grau de precisão (tratamento por fatores); Tabela 5, ABNT NBR 14653-2			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Amplitude total: 17,54%
Grau de precisão: 3

11.2. Grau de fundamentação – método da quantificação de custos da benfeitoria

Grau de fundamentação do método quantificação de custos; Tabela 6, ABNT NBR 14653-2				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	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

Enquadramento do Laudo (quantificação de custos); Tabela 7, ABNT NBR 14653-2			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Pontuação obtida: 5
Grau de fundamentação: 1





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

11.3. Quanto ao Grau de Fundamentação (método evolutivo)

Grau de fundamentação do método evolutivo; Tabela 10, ABNT NBR 14653-2				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo	Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo
2	Estimativa de custos de reedição	Grau III de fundamentação no método de quantificação de custos	Grau II de fundamentação no método de quantificação de custos	Grau I de fundamentação no método de quantificação de custos
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Enquadramento do Laudo (método evolutivo); Tabela 11, ABNT NBR 14653-2			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	Itens 1 e 2 no Grau III, com o 3 no mínimo no Grau II	Itens 1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Pontos obtidos: 4

Grau de Fundamentação atingido: 1





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

12. ENCERRAMENTO

Diante das análises realizadas, com base nos dados disponíveis, na pesquisa de mercado e na aplicação dos métodos técnicos pertinentes, conclui-se que o valor estimado para o imóvel avaliado representa uma referência confiável e compatível com as condições atuais de mercado.

Ressalta-se que este laudo foi elaborado segundo os princípios da imparcialidade, da boa técnica e da diligência profissional, observando os critérios estabelecidos pelas normas vigentes de avaliação de bens. Eventuais variações de mercado, alterações nas características do imóvel ou mudanças no cenário econômico poderão impactar este valor ao longo do tempo.

Este documento está à disposição para os fins que se fizerem necessários, dentro dos limites e pressupostos aqui descritos.

Por fim, encerro este Laudo composto por 21 (vinte e uma) páginas numeradas, além dos anexos, o qual assino digitalmente.

São anexos deste trabalho:

- RRT nº 16653339
- Memória de cálculo da homogeneização (tratamento por fatores)
- Memória de cálculo da quantificação de custos

Macapá, 27 de março de 2026.

PETTER ISACKSON MAIA
Analista em infraestrutura – Arquitetura e Urbanismo
Universidade do Estado do Amapá
Decreto nº 2042/2024 | Matrícula nº 0992210-5-01
Arquiteto e Urbanista – CAU nº A97900-7



**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 16653339****Registro de Responsabilidade Técnica - RRT****1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome Civil/Social: PETTER ISACKSON MAIA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 871.XXX.XXX-91
Nº do Registro: 000A979007

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
Período de Responsabilidade Técnica: 20/03/2024 - sem data fim

CNPJ: 08.XXX.XXX/0001-62
Nº Registro: 0000PJ375691

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16653339I00CT001
Data de Cadastro: 13/03/2026
Data de Registro: 26/03/2026

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64 Boleto nº 24294306 Pago em: 26/03/2026

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**

Contratante: UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 08.XXX.XXX/0001-62
Data de Início: 13/03/2026
Data de Previsão de Término: 30/04/2026

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: JOVINO DINOÁ - DE 1094/1095 A 2614/2615
Bairro: CENTRAL

CEP: 68900075
Nº: 2053
Complemento: PRÓX. AO IMMES
Cidade/UF: MACAPÁ/AP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.4 - VISTORIA
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 1.835,70
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 1.835,70
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Educacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Registro de Responsabilidade Técnica pela elaboração de um **Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano**, em conformidade



com a ABNT NBR 14653, para fins de locação de imóvel pela Universidade do Estado do Amapá, tendo em vista o atendimento do demanda apresentada no **Processo nº 0022.2471.1202.0002/2026-UEAP**.

A metodologia e demais especificações da avaliação constam na peça técnica em forma de Laudo que deverá sempre ser apresentado junto a este RRT para fins de comprovação de responsabilidade técnica.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16653339I00CT001	UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ	INICIAL	13/03/2026

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista PETTER ISACKSON MAIA, registro CAU nº 000A979007, na data e hora: 2026-03-13 13:36:23, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





ANEXO – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO (TRATAMENTO POR FATORES)

Elemento	Área Terreno (m ²)	Preço Oferta (R\$)	Preço Ajustado (R\$)	VU Terreno (R\$/m ²)
1	700,00	2.200.000,00	1.980.000,00	2.828,57
2	1.200,00	300.000,00	270.000,00	225,00
3	450,00	1.500.000,00	1.350.000,00	3.000,00
4	1.200,00	1.200.000,00	1.080.000,00	900,00
5	385,00	1.500.000,00	1.350.000,00	3.506,49
6	620,00	1.200.000,00	1.080.000,00	1.741,94
7	405,00	1.200.000,00	1.080.000,00	2.666,67

Observação 1: Os elementos em vermelho (2, 4, 5 e 6) foram excluídos do cálculo de homogeneização (saneamento).

Elemento	VU=R\$/m ²	Testada	Profundidade	Índice Fiscal	Área	F. Testada	F. Prof.	F. Área	F. Loc	VU homog	F. Total
1	2.828,57	20,00	35,00	432,39	700,00	0,957766	1,000000	1,031310	1,000000	2.797,67	0,989076
3	3.000,00	15,00	30,00	1.343,17	450,00	1,000000	1,000000	0,944088	1,000000	2.832,26	0,944088
7	2.666,67	13,50	30,00	477,48	405,00	1,015930	1,000000	0,924402	1,000000	2.507,55	0,940331

N = 3

MÉDIA (X)	2.712,49
Desv. Pad. (δ)	178,33
Coef. Var. (%)	6,57

Características do Avaliando	
Índice Fiscal Avaliando	1.477,48
Coef. Testada	0,950782
Coef. Profundidade	1,000000
Coef. Área	1,009806
Coef. Índice Fiscal	1,000000
Área Terreno (m ²)	630,00

Intervalo ajuste:	0,940331	0,989076
Para Grau III	> 0,8	< 1,25

Observação 2: Os fatores “profundidade” e “localização” mostraram-se incoerentes após os tratamentos estatísticos, motivo pelo qual atribuiu-se o valor igual a 1 para todos os elementos.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

Intervalo de elementos homogêneos	
Limite Inferior (-30%)	1.898,75
Limite Superior (+30%)	3.526,24
Elemento Crítico Inferior	2.507,55
Elemento Crítico Superior	2.832,26

Campo de Arbítrio	
Média (-15%)	1.512.138,18
Média (+15%)	2.045.834,01

Verificação pelo Critério Excludente de Chauvenet	
Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão:	1,38
nº elem.	3
d = (X méd - Elemento Crítico Inferior) / desvio padrão	
d = 1,15 menor que	1,38
d = (Elemento Crítico Superior - X méd) / desvio padrão	
d = 0,67 menor que	1,38



Intervalo/limites de confiança; grau de liberdade (n-1); grau de confiança de 80%				
$X_{\max, \min} = X_{\text{médio}} \pm t_c \times [\delta / (n - 1)0,5]$, temos que:				
nº elem.	3			
n-1	2	X min =	2.474,68	> L.I.
Tc (Student)	1,886	X máx =	2.950,31	< L.S.

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança		
Amplitude 1 (%) =	$\frac{(X_{\text{méd}} - X_{\text{min}}) \times 100}{X_{\text{méd}}}$	8,77
Amplitude 2 (%) =	$\frac{(X_{\text{máx}} - X_{\text{méd}}) \times 100}{X_{\text{méd}}}$	8,77
Amplitude total (%) =	17,54	

Grau de Precisão	
Amplitude < 30%	Grau de precisão: 3



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

Cálculo do valor do imóvel avaliando	
Valor (R\$)	1.778.986,09
Arredondar +1%	1.796.775,96
Arredondar -1%	1.761.196,23

O valor do imóvel é de	R\$ 1.780.000,00
------------------------	------------------



ANEXO – QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS (MÉTODO EVOLUTIVO)

	Descrição - Etapas Construtivas	Percentuais estimados - Prédio comercial SEM elevador (1)	Percentual adotado	Valores (R\$)
1	Serviços preliminares	0 a 1	1,00%	R\$ 49.598,96
2	Movimento de terra	0 a 1	1,00%	R\$ 49.598,96
3	Fundações especiais	3 a 4	0,00%	R\$ 0,00
4	Infraestrutura	4,4 a 5,3	4,40%	R\$ 218.235,43
5	Superestrutura	22,5 a 26,9	22,50%	R\$ 1.115.976,64
6	Vedação	4,3 a 6,8	6,80%	R\$ 337.272,94
7	Esquadrias	7,9 a 14,6	14,60%	R\$ 724.144,84
8	Cobertura	-	3,00%	R\$ 148.796,89
9	Instal. Hidráulicas	7,4 a 8,4	8,40%	R\$ 416.631,28
10	Instal. Elétricas	3,8 a 4,7	4,70%	R\$ 233.115,12
11	Impermeabilização / Isolação térmica	6,4 a 7,8	6,40%	R\$ 317.433,36
12	Revestimentos (pisos, paredes, forros)	15,9 a 19,2	17,30%	R\$ 858.062,04
13	Vidros	1,5 a 2,9	2,90%	R\$ 143.836,99
14	Pintura	6 a 7,7	6,00%	R\$ 297.593,77
15	Serviços complementares	0 a 7,7	1,00%	R\$ 49.598,96
16	Elevadores	---	---	---

100,00% R\$ 4.959.896,19

CUB * S	4.959.896,19
Área equivalente (S)	1.835,70
CUB (Sinduscon-AP, jan/2026)	2.701,91
OE	0,00
OF	218.235,43
BDI (média de 30%)	1,30

Custo unitário estimado	R\$ 3.667,03
Custo total estimado	R\$ 6.731.571,10

Custo unitário estimado sem BDI 2.820,79
Custo total estimado sem BDI 5.178.131,62

(1) MATTOS, Aldo Dórea. Como preparar orçamentos de obras: dicas para orçamentistas, estudos de caso, exemplos. São Paulo: Editora Pini, p.41, 2006.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

CUSTO DE REPRODUÇÃO - VR	R\$ 6.731.571,10	
Total áreas equivalentes	1.835,70	m ²
CUB - janeiro/2026 - CSL-8 Normal	2.701,91	R\$/m ²

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL		
Idade da edificação - IE	20,00	anos
Idade Referencial - IR	70,00	anos
Residual - R	20,00%	
Estado de Conservação - EC	E	

Coeficiente EC	18,10%
Coeficiente IE / IR	28,57%

Coef. K Ross-Heidecke Tabelado	0,6722
Fator de Obsolescência - FOC	0,7378

CUSTO DE REEDIÇÃO - VRE	R\$ 4.966.283,90
--------------------------------	-------------------------

VALOR DEPRECIADO (VD = VR - VRE)	R\$ 1.765.287,21
Valor Residual - NBR 14653-1	R\$ 1.346.314,22
Valor Depreciável - NBR 14653-2	R\$ 5.385.256,88

Valor depreciado - NBR 14653-2	3.973.027,12
---------------------------------------	---------------------

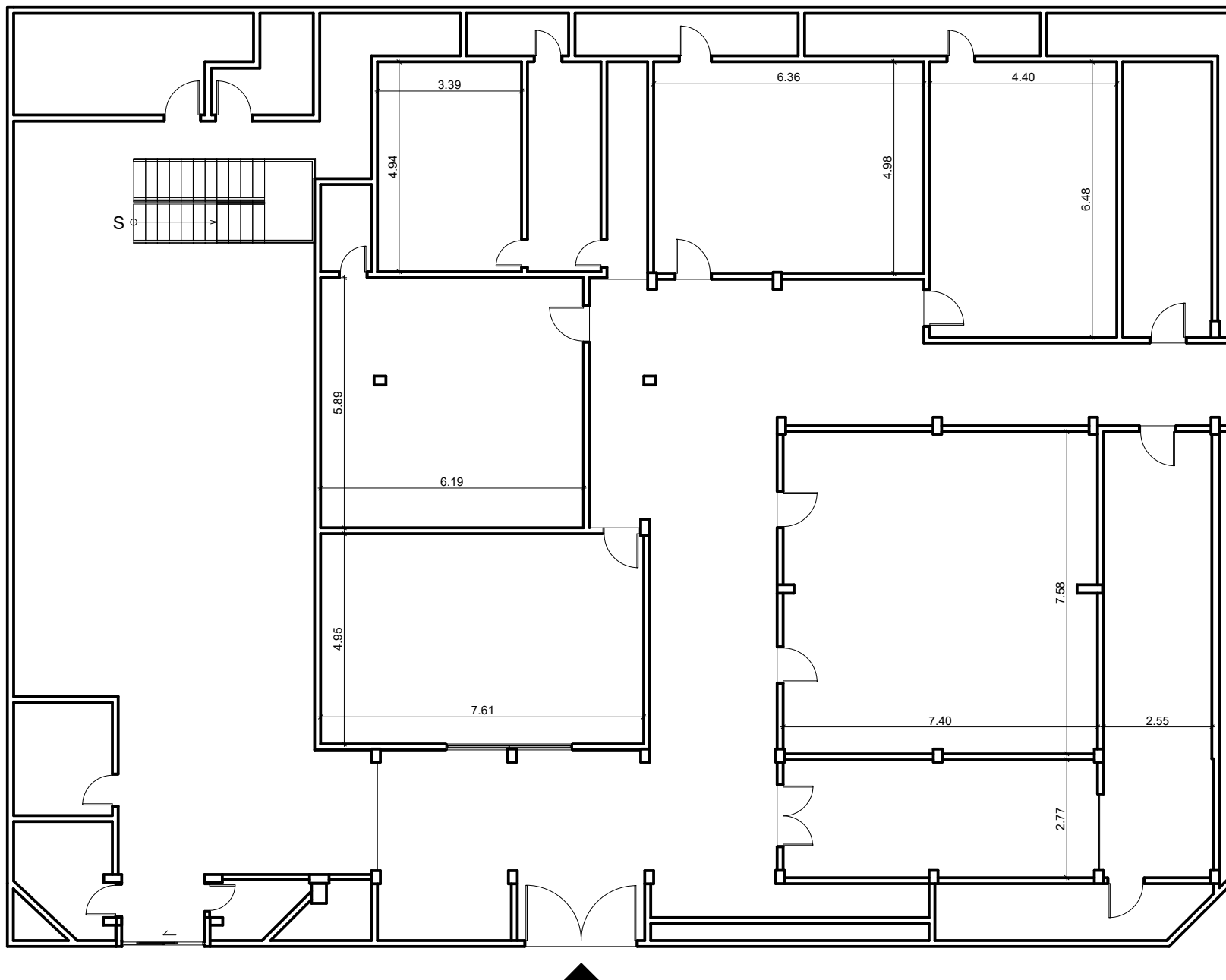
<i>Campo de arbítrio -15%</i>	<i>R\$ 3.377.073,05</i>
<i>Campo de arbítrio +15%</i>	<i>R\$ 4.568.981,19</i>

Valor do terreno (método comparativo)	1.780.000,00
Valor de reedição da benfeitoria (quantificação de custos)	4.966.283,90
Fator de comercialização (entre 1,21 a 1,07) (2)	1,15

Valor do imóvel	7.758.226,48
------------------------	---------------------

Taxa de remuneração/locação	0,0080	0,80%
Valor do aluguel mensal	R\$ 62.065,81	

(2) ALONSO, Nelson R. P. e D'AMATO, Monica. O cálculo fundamentado do fator de comercialização. Anais do XIX Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias (COBREAP). Foz do Iguaçu, ago/2017.

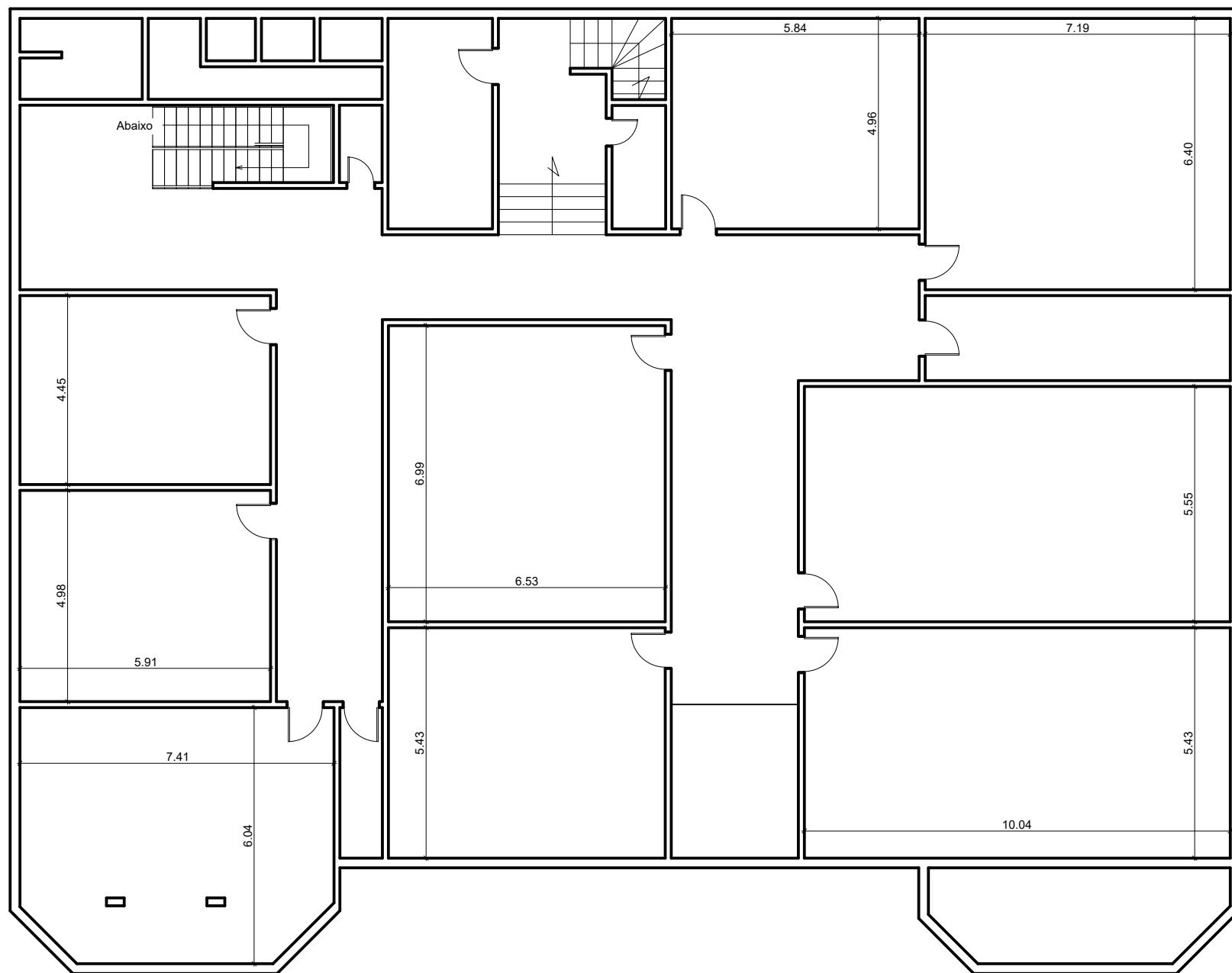


Rua Jovino Dinoá



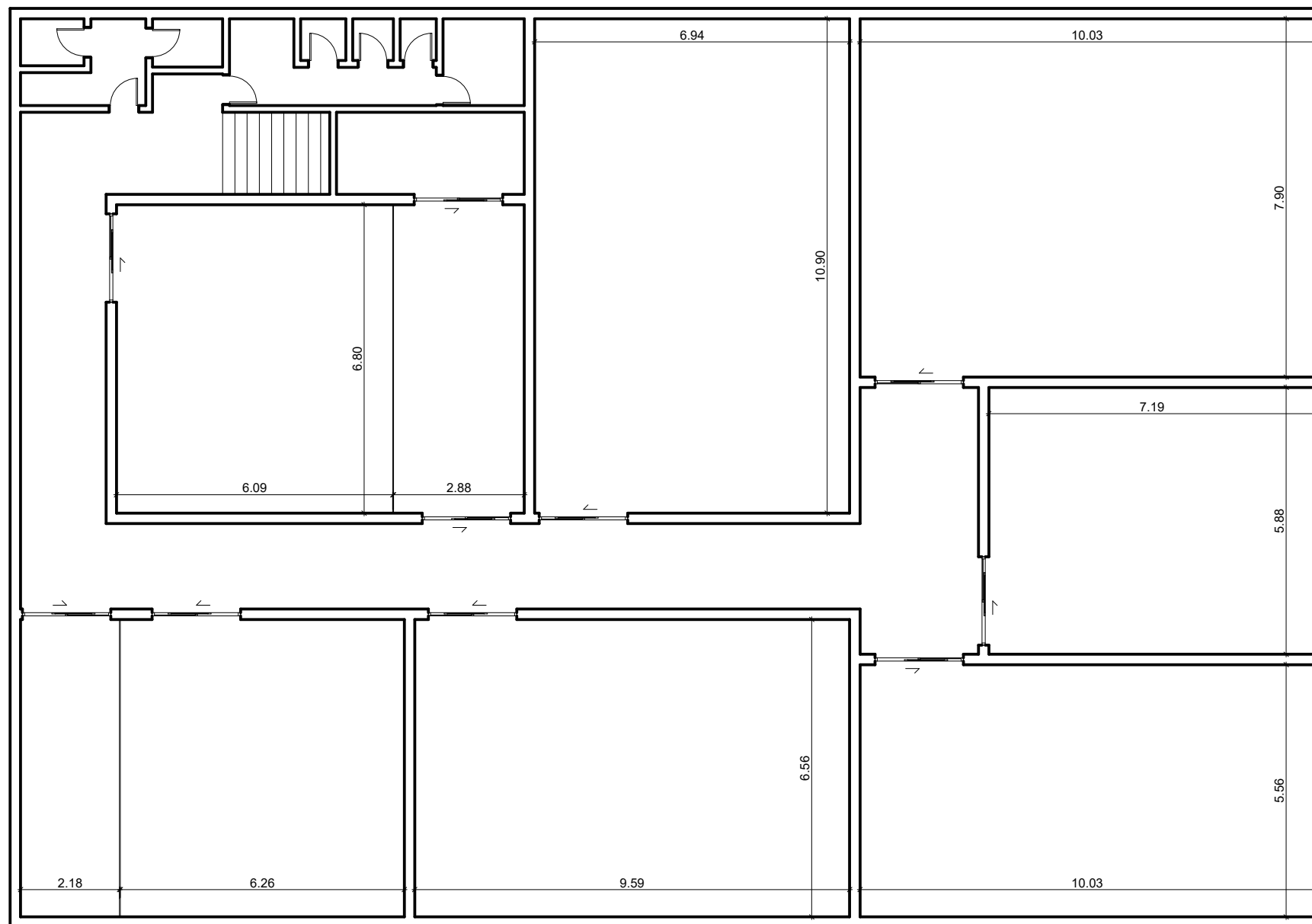
TÉRREO
A = 639,54 m²

AV. Mendonça Junior



2º PAVIMENTO

A = 612,79 m²



3º PAVIMENTO

A = 583,37 m²



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS (MGR)

Processo nº 0022.2471.1202.0002/2026-UEAP

Objeto: Locação de um imóvel urbano, não residencial, situado na cidade de Macapá/AP, pelo período de 60 (sessenta) meses, destinado à instalação e funcionamento das atividades de ensino, pesquisa e extensão dos cursos de graduação da Universidade do Estado do Amapá – UEAP, em caráter de urgência, tendo em vista a necessidade imediata de espaços físicos adequados para atendimento da demanda apresentada pela Pró-Reitoria de Graduação (PROGRAD/UEAP).

1. INTRODUÇÃO

O gerenciamento de riscos permite ações contínuas de planejamento, organização e controle dos recursos relacionados aos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação, da execução do objeto e da gestão contratual.

O Mapa de Gerenciamento de Riscos deve conter a identificação e a análise dos principais riscos, consistindo na compreensão da natureza e determinação do nível de risco, que corresponde à combinação do impacto e de suas probabilidades que possam comprometer a efetividade da contratação, bem como o alcance dos resultados pretendidos.

Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos e impacto caso o risco ocorra, possíveis ações preventivas e de contingência (respostas aos riscos), a identificação de responsáveis pelas ações, bem como o registro e o acompanhamento das ações de tratamento dos riscos.

Para o Gerenciamento de Riscos, serão utilizados os parâmetros escalares contidos na Tabela 1 abaixo para representar os níveis de probabilidade e impacto que, após a multiplicação, resultarão nos níveis de risco (Tabela 2), que direcionarão as ações relacionadas aos riscos durante as fases de contratação (planejamento, seleção de fornecedor e gestão do contrato).

Tabela 1: Escala de classificação de probabilidade e impacto.

Classificação	Valor	Cor
Baixo	5	
Médio	10	
Alto	15	

Tabela 2: Escala de nível de risco.

Prob. / Imp.	Baixo (5)	Médio (10)	Alto (15)
Baixo (5)	25	50	75
Médio (10)	50	100	150
Alto (15)	75	150	225



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

2. IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE DOS PRINCIPAIS RISCOS

O quadro a seguir apresenta uma síntese dos riscos identificados e classificados neste documento.

Nº	Risco	Categoria	P ¹	I ²	Nível de risco (P x I) ³
1	Documentação irregular	Jurídico	5	10	50
2	Inadequação estrutural	Planejamento / operacional	10	15	150
3	Risco de incêndio	Planejamento / operacional	10	15	150
4	Falta de acessibilidade	Planejamento / operacional	15	10	150
5	Insuficiência de T.I. e conectividade	Planejamento / operacional	5	10	50
6	Encargos e custos contratuais onerosos	Planejamento / Jurídico	5	5	25
7	Descumprimento pelo locador	Jurídico	5	10	50
8	Acesso e mobilidade insuficientes	Financeiro / Logística	10	10	100
9	Perda da oportunidade de contratação	Planejamento / Institucional	5	15	75
10	Sobrecarga e falta de espaço sem a contratação	Planejamento / Operacional / Institucional	15	15	225
11	Impacto na oferta educacional e no atendimento à comunidade acadêmica	Planejamento / Institucional	15	15	225
12	Perda de parcerias e projetos por falta de espaços adequados	Institucional	10	15	150

Legenda:

1. Probabilidade: chance de algo acontecer, não importando se definida, medida ou determinada objetiva ou subjetivamente, qualitativa ou quantitativamente, ou se descrita utilizando-se termos gerais ou matemáticos (ISO/IEC 31000:2009, item 2.19).

2. Impacto: resultado de um evento que afeta os objetivos (ISO/IEC 31000:2009, item 2.18).

3. Nível de Risco: magnitude de um risco ou combinação de riscos, expressa em termos da combinação das consequências e de suas probabilidades (ISO/IEC 31000:2009, item 2.23 e INSGD/ME nº 1, de 2019, art. 2º, inciso XIII).



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

3. AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DOS RISCOS IDENTIFICADOS

O quadro a seguir apresenta uma síntese das possíveis ações de mitigação dos riscos identificados.

Nº	Risco	Categoria	Nível de risco	Ação
1	Documentação irregular	Jurídico	BAIXO	Análise jurídica prévia; previsão contratual de cláusulas condicionantes; retenção de aluguel até regularização.
2	Inadequação estrutural	Planejamento / operacional	ALTO	Vistoria técnica; plano de manutenção.
3	Risco de incêndio	Planejamento / operacional	ALTO	Avaliação técnica de risco de incêndio; adoção/adequação de instalações e equipamentos de prevenção e combate; plano de evacuação e treinamento.
4	Falta de acessibilidade	Planejamento / operacional	ALTO	Levantamento de conformidade e necessidades; projeto e orçamento de adaptação.
5	Insuficiência de T.I. e conectividade	Planejamento / operacional	BAIXO	Levantamento de rede; projeto e orçamento de adaptação.
6	Encargos e custos contratuais onerosos	Planejamento / Jurídico	BAIXO	Laudo de avaliação; previsão orçamentária observância de índices de reajuste.
7	Descumprimento pelo locador	Jurídico	BAIXO	Previsão de sanções contratuais.
8	Acesso e mobilidade insuficientes	Financeiro / Logística	MÉDIO	Disponibilização de transporte coletivo para alunos; estudos do setor de transporte.
9	Perda da oportunidade de contratação	Planejamento / Institucional	MÉDIO	Priorizar locação de imóveis com as características singulares demandadas.
10	Sobrecarga e falta de espaço sem a contratação	Planejamento / Operacional / Institucional	ALTO	Planejamento da expansão física/imobiliária; priorização da retomada do projeto do Campus Tecnológico; reorganização de leiautes e redistribuição de espaços.
11	Impacto na oferta educacional e no atendimento à comunidade acadêmica	Planejamento / Institucional	ALTO	Planejamento da expansão física/imobiliária; priorização da retomada do projeto do Campus Tecnológico; reorganização de leiautes e redistribuição de espaços.
12	Perda de parcerias e projetos por falta de espaços adequados	Institucional	ALTO	Planejamento da expansão física/imobiliária; priorização da retomada do projeto do Campus Tecnológico; reorganização de leiautes e redistribuição de espaços.



**UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA**

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente análise permitiu identificar os principais riscos associados à contratação (ou não) em tela, bem como estimar sua probabilidade e impacto. As informações levantadas fornecem subsídios para a tomada de decisão e para a implementação de medidas preventivas e corretivas. Ressalta-se a importância do monitoramento contínuo e da atualização periódica deste relatório, de modo a garantir que os riscos sejam gerenciados de forma eficaz e alinhada aos objetivos da organização.

PETTER ISACKSON MAIA

Analista em infraestrutura – Arquitetura e Urbanismo
Universidade do Estado do Amapá
Decreto nº 2042/2024-GEA

Macapá-AP, 31 de março de 2026

(Assinado digitalmente)



Cód. verificador: 793319573. Cód. CRC: 8E382FF
Documento assinado eletronicamente por **PETTER ISACKSON MAIA**, ANALISTA EM INFRAESTRUTURA - ARQUITETURA E URBANISMO, em 31/03/2026, conforme decreto nº 0829/2018. A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigdoc.ap.gov.br/autenticador>





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

JUSTIFICATIVA DE SINGULARIDADE DO IMÓVEL AVALIANDO

Processo nº 0022.2471.1202.0002/2026-UEAP

Objeto: Locação de um imóvel urbano, não residencial, situado na cidade de Macapá/AP, pelo período de 60 (sessenta) meses, destinado à instalação e funcionamento das atividades de ensino, pesquisa e extensão dos cursos de graduação da Universidade do Estado do Amapá – UEAP, em caráter de urgência, tendo em vista a necessidade imediata de espaços físicos adequados para atendimento da demanda apresentada pela Pró-Reitoria de Graduação (PROGRAD/UEAP).

Esta peça justificativa objetiva esclarecer possíveis dúvidas com relação ao Laudo de avaliação do imóvel objeto da futura contratação – parte integrante do Estudo Técnico Preliminar – quanto à suficiência de argumentos que definam a singularidade como característica não apenas do imóvel em si, mas também do contexto do mercado imobiliário à época do levantamento de mercado.

O imóvel em questão, localizado na Rua Jovino Dinoá, 2053, bairro Central, Macapá-AP, apresenta as seguintes características que o tornam singular no contexto do mercado imobiliário local, justificando sua escolha para fins de locação pela Universidade do Estado do Amapá (UEAP):

- I. **Localização estratégica:** Inserido no setor central da cidade, possui proximidade relativa ao Campus I, o imóvel está situado em região de alta atratividade urbana, marcada por usos mistos com a presença de atividades comerciais, institucionais e residenciais. Possui acesso direto a vias R. Jovino Dinoá e Av. Mendonça Júnior. Essa condição confere ao bem elevado potencial de uso institucional, diferenciando-o de imóveis em zonas periféricas ou de menor liquidez.
- II. **Tipologia e perfil construtivo:** Trata-se de edificação de padrão médio, de perfil educacional, com três pavimentos, totalizando 1.835,70 m² de área construída em estrutura de concreto armado e vedações em alvenaria padrão. Essa configuração se mostrou rara no mercado local, onde predominam imóveis residenciais ou comerciais de pequeno porte. A organização dos espaços internamente, proporciona acomodação de salas de aulas típicas de edificações escolares, característica pouco encontrada em imóveis no mercado.
- III. **Escassez de alternativas equivalentes:** O levantamento de mercado realizado constatou a escassez de imóveis com perfil minimamente comparável em Macapá, com características de área, localização e padrão construtivo semelhantes. Motivo pelo qual, o Laudo de Avaliação optou pelo método evolutivo (ABNT NBR 14653) para definição do valor de mercado do aluguel mensal. O imóvel avaliando se destaca, ainda, pelo tamanho da área construída (que permite o atendimento de boa parte da demanda da UEAP), pela localização central e pelo leiaute escolar, atributos dificilmente encontrado em outros imóveis no mercado.
- IV. **Adequação à finalidade pública:** O imóvel atende de forma singular à necessidade da UEAP de instalar atividades acadêmicas área central, garantindo visibilidade e acessibilidade à comunidade acadêmica e à sociedade como um todo. Essa adequação reforça a justificativa de sua escolha, considerando que imóveis de igual porte e localização são escassos e de difícil absorção no mercado local.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

O mercado imobiliário caracteriza-se por sua heterogeneidade, de modo que, ainda que determinados imóveis possam apresentar características aparentemente semelhantes, cada bem possui peculiaridades próprias que o distinguem dos demais. Conforme estabelece a **ABNT NBR 14653 (Avaliação de Bens)**, os imóveis devem ser analisados considerando fatores construtivos, funcionais, locacionais e mercadológicos, os quais, **em sua combinação, conferem singularidade a cada edificação**. Elementos como tipologia, padrão construtivo, estado de conservação, inserção urbana, acessibilidade, infraestrutura disponível e dinâmica de mercado local influenciam diretamente o valor e a atratividade de um imóvel, tornando inviável a presunção de equivalência absoluta entre unidades distintas.

Assim, mesmo em situações em que imóveis possam ser classificados como da mesma tipologia ou padrão, a **avaliação técnica** evidencia que cada bem possui atributos específicos que impactam sua adequação ao uso pretendido. Essa realidade reforça o princípio da inviabilidade de competição em determinadas contratações públicas, especialmente quando a finalidade exige características singulares de localização ou instalação, conforme previsto na legislação vigente.

A singularidade do imóvel avaliando decorre da combinação de localização privilegiada, leiaute compatível com a especificidade da demanda a ser solucionada, tipologia educacional/institucional e escassez de alternativas equivalentes no mercado imobiliário de Macapá. Tais características tornam o bem único e justificam sua seleção para locação pela Universidade do Estado do Amapá, atendendo de forma satisfatória às necessidades funcionais da Universidade.

Macapá-AP, 31 de março de 2026.

PETTER ISACKSON MAIA

Analista em infraestrutura – Arquitetura e Urbanismo
Universidade do Estado do Amapá
Decreto nº 2042/2024-GEA

(Assinado Digitalmente)



Cód. verificador: 793301246. Cód. CRC: 5772026
Documento assinado eletronicamente por **PETTER ISACKSON MAIA**, ANALISTA EM INFRAESTRUTURA - ARQUITETURA E URBANISMO, em 31/03/2026, conforme decreto nº 0829/2018. A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigdoc.ap.gov.br/autenticador>





UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Processo nº 0022.2471.1202.0002/2026-UEAP

Objeto: Locação de um imóvel urbano, não residencial, situado na cidade de Macapá/AP, pelo período de 60 (sessenta) meses, destinado à instalação e funcionamento das atividades de ensino, pesquisa e extensão dos cursos de graduação da Universidade do Estado do Amapá – UEAP, em caráter de urgência, tendo em vista a necessidade imediata de espaços físicos adequados para atendimento da demanda apresentada pela Pró-Reitoria de Graduação (PROGRAD/UEAP).

Objetivando esclarecer possíveis dúvidas com relação ao Laudo de Avaliação do imóvel objeto da futura contratação – parte integrante do Estudo Técnico Preliminar –, convém tecer alguns comentários a respeito das diferenças entre Laudo de Avaliação e pesquisa de mercado.

A diferença entre **avaliação** e **pesquisa de preços** é substancial. A pesquisa de preços é adequada para bens e serviços padronizados, em que é possível coletar valores médios de mercado e compará-los diretamente. No entanto, os **imóveis são bens singulares e heterogêneos**, cujas características construtivas, funcionais, locacionais e mercadológicas impactam diretamente seu valor. Por essa razão, não é possível aferir o preço de mercado de um imóvel apenas por meio de consultas a anúncios ou valores médios, pois tais informações não refletem as peculiaridades de cada bem.

A avaliação, por sua vez, aplica metodologia científica, critérios normatizados e conceitos da Engenharia de Avaliações, considerando parâmetros estatísticos e comparativos, tais como estado de conservação, localização, infraestrutura urbana e dinâmica do mercado imobiliário. Trata-se de instrumento técnico que assegura objetividade, transparência e confiabilidade na determinação do valor de mercado, além de atender às exigências legais e regulamentares.

Vale lembrar que a Instrução Normativa nº 103/2022-SEGES/ME, em seu artigo 24, inciso II, estabelece que o procedimento de inexigibilidade deve ser instruído, dentre outros documentos, com:

“II – laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT”.

Nesta direção, é oportuno também mencionar o Parecer Referencial nº 04/2025-PLCC/PGE/AP:

“A forma de comprovação do preço de mercado da locação deve ocorrer por avaliação do móvel [sic], regra geral, feita por meio de agentes da própria Administração, responsáveis pela elaboração dos laudos de avaliação, inclusive, porque o Estado dispõe de profissionais técnicos no quadro efetivo.

[...]



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO INTERNA DE INFRAESTRUTURA

*Por esta razão é pertinente que o setor responsável proceda às medidas necessárias para **elaboração de laudo de avaliação do imóvel** a ser expedido por agente da administração pública ou regularmente contratado para esse fim, conforme dispõe a Resolução CONFEA nº 345/1990, destacando que a emissão de laudos de avaliação prévia de imóveis deve indicar que foi realizada de acordo com a NBR nº 14.653 (ABNT), nos termos das recomendações do TCU no Acórdão nº.849/2024/Plenário/TCU.”*

Portanto, no entendimento deste Analista, nas contratações imobiliárias, a simples pesquisa de preços não se aplica, sendo obrigatória a elaboração de Laudo de Avaliação. Tal documento é o único capaz de comprovar, de forma técnica e juridicamente válida, a **compatibilidade do valor contratado com o valor de mercado**, garantindo a economicidade, a legalidade e a segurança do processo administrativo.

Macapá-AP, 31 de março de 2026.

PETTER ISACKSON MAIA

Analista em infraestrutura – Arquitetura e Urbanismo

Universidade do Estado do Amapá

Decreto nº 2042/2024-GEA

Arquiteto e Urbanista – CAU nº A97900-7

(Assinado Digitalmente)



Cód. verificador: 793296239. Cód. CRC: C008BA3
Documento assinado eletronicamente por **PETTER ISACKSON MAIA**, ANALISTA EM INFRAESTRUTURA - ARQUITETURA E URBANISMO, em 31/03/2026, conforme decreto nº 0829/2018. A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigdoc.ap.gov.br/autenticador>

