

	OBJETO	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONTÍNUOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA PREDIAL, COM ADEQUAÇÕES E MODERNIZAÇÕES, QUANDO NECESSÁRIO, DOS IMÓVEIS E DEMAIS BENS IMOBILIZADOS GERIDOS PELA COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO E/OU ENQUADRADOS COMO ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.	
	TÍTULO:	ANEXO II - PARÂMETROS DE CÁLCULO	FLS.:

Item	valor utilizado	Observação
1) Valor médio do m ² de áreas edificadas:	R\$ 1.499,48	Valor obtido da tabela CUB PIS (PADRÃO BAIXO) ref. Dez/2024 para imóveis de baixo padrão, considerando se tratar de áreas comuns dos condomínios ou loteamentos de famílias de baixa renda.
2) Percentual médio do custo de manutenção dos imóveis - área construída	1,00%	<p>Considerando os valores individualizados identificados em relação a cada um dos imóveis, para se chegar ao dimensionamento do custo do projeto, buscou-se a literatura relacionada ao tema, tendo sido identificado que estudos realizados por especialista na área — JOHN, BONIN (1988) apresenta um percentual de 0.7% a 3.4% do custo da edificação para sua manutenção anual, de acordo com a idade do prédio.</p> <p>Considerando que não existe levantamento detalhado das condições dos imóveis que serão objeto de intervenção, e que pelas características do projeto, tais levantamentos estão sujeitos à atuação de campo para cada demanda de intervenção solicitada.</p> <p>Considerando, enfim, que as áreas comuns (objetos essenciais da futura contratação) equivalem aproximadamente a 40% em média das áreas úteis das unidades habitacionais, aplicou-se este percentual de 40% sobre a diferença entre o parâmetro mínimo (0,7%) e máximo (3,4%), sendo - 2,7 x 0,40 = 1%.</p> <p>Propõe-se que o percentual de 1,00% é o que melhor se enquadra às características do objeto para fins de levantamento do custo deste projeto.</p>