



PREFEITURA MUNICIPAL DE
VITÓRIA DO
XINGU
Avança Vitória

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Obra:

SEMED – ANEXO DA EMEI LEONARDO D'VINCI

Setor:

SEINFRA

Elaboração:


Rogério Soares Pereira

Nº Documento:

007/2017

Data:

06.01.2017


Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto Nº 004/2017/PMVX



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação de imóvel situado à Rua 06, S/Nº - Agrovila Leonardo D' Vinci - BR 230 Km 18- Vitória do Xingu/PA, para subsidiar o procedimento licitatório da locação do mesmo.

1. PRELIMINARES:

As grandezas (áreas e dimensões) bem como a caracterização do bem consideradas neste trabalho foram obtidas das seguintes fontes:

- Levantamento "in loco" para verificação das dimensões.
- Registro Fotográfico.
- Documento de Recibo de Compra e Venda do imóvel (em anexo ao processo de licitação).

2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno urbano edificado, situado à Rua 06, S/Nº - Agrovila Leonardo D' Vinci - BR 230 Km 18- Vitória do Xingu/PA, limitado pela direita com o Sr. José Pratico, pela esquerda com o Sr. Rivaldo e fundos com o Elenice de Araújo de Jesus.

O terreno possui as seguintes dimensões:

- a) De acordo com o Recibo de Compra e Venda do Imóvel Urbano (Documento emitido pelo Cartório 3º Ofício de Registro Civil e Notas – Altamira/PA):

Frente: 15,00 m
Lateral Direita 30,00 m
Lateral Esquerda: 30,00 m
Fundos: 15,00 m
Área do Terreno: 450,00 m²


- b) De acordo com o Levantamento "in loco":

Frente = 14,45 m
Lateral Direita: 28,25 m
Lateral Esquerda: 28,09 m
Fundos: 14,86 m
Área do Terreno: 423,18 m²
Área Construída: 159,22 m²

Observação – para o cálculo do valor do imóvel foram utilizadas as dimensões do levantamento "in loco".

Proprietário:

- ANTÔNIO TADEU BARCELOS


Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto Nº 004/2017/PMVX

ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Optou-se por utilizar a metodologia que tem como objetivo determinar o valor mercado do mesmo, considerando terreno e benfeitorias. Para tanto, inicialmente foram realizadas pesquisas na região visando à obtenção de elementos comparativos, similares ao imóvel avaliando que estejam à venda ou já transacionados. Esses elementos encontram-se devidamente caracterizados nas planilhas em anexo do presente trabalho.

Para a obtenção do valor final do imóvel utilizou-se o Método Evolutivo (NBR 14653-2:2011 item 8.2.4) que consiste na composição binomial terreno + benfeitorias, para o terreno foi utilizado o MCDM (Método Comparativo De Mercado) e para as benfeitorias foi utilizado o método do custo de reedificação.

A Homogeneização, parâmetros e resultados, estão nas planilhas em anexo.

A segunda metodologia teve por objetivo determinar o valor de mercado do conjunto (terreno e benfeitorias), e, com isto calcular o fator de comercialização do imóvel.

4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

4.1. Determinação do Valor Mercado (Vm)

a) PARA O TERRENO

$V_t = R\$ 22.306,47$ (Vinte e Dois Mil, Trezentos e Seis Reais e Quarenta e Sete Centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

$V_b = R\$ 180.418,93$ (Cento e Oitenta Mil, Quatrocentos e Dezoito Reais e Noventa e Três Centavos).

c) VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (Vm)

$V_m = (V_t + V_b) \times F_c$, onde $F_c = 1,00$ por se tratar de estimativa do valor mercado

$V_m = (22.306,47 + 180.418,93) \times 1$

$V_m = R\$ 202.725,40$ (Duzentos e Dois Mil, Seiscentos e Vinte e Cinco Reais e Quarenta Centavos)

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

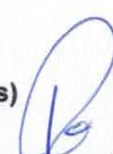
$$V_a = \frac{V_m \times i}{12}, \text{ onde } i:$$

$i =$ Taxa de juros 12% a.a.

$$V_a = \frac{202725,40 \times 0,12}{12}$$

$$V_a = 2.027,54$$

Valor do Aluguel: R\$ 2.000,00 (em números redondos)



Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto N° 004/2017/PMVX



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.

Esta avaliação expressa uma taxa de remuneração que pode variar de 6% a 12% ao ano, sobre o valor de reprodução do imóvel nas condições que ora se encontra. Assim outros fatores tais como, localização, tipo do imóvel e conjuntura de mercado também devem ser levados em consideração.


5. CONCLUSÕES:

Diante das considerações e cálculos já expostos, o valor do aluguel mensal do imóvel, objeto do presente trabalho, localizado no Município de Vitória do Xingu (PA), nesta data, é de **R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais)** em números redondos.

Vitória do Xingu/PA, 06 de janeiro de 2017.

Anexos:

1. Pesquisa/Tratamento Estatístico;
2. Documentação Fotográfica;
3. Planta Baixa


Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto N° 004/2017/PMVX



ANEXO DA EMEI LEONARDO D' VINCI - SEMED
Rua 06, S/Nº - BR 230 Km 18
Agrovila Leonardo D' Vinci - Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: Salas/Banheiros

Área Construída (Edificação):	159,22
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI / PARÁ	1.166,42
BDI (30%)	349,93
Total Parcial	1.516,35
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	20
Custo da Edificação (como Nova):	241.432,61
Depreciação (Ross- Heidecke 40,00% - estado e): 41%	98.987,37
Custo já Depreciado:	142.445,24

Benfeitoria 2: Calçada

Área construída	412,54
Custo Unitário	
SEOP / PARÁ	63,01
BDI (30%)	18,90
Total Parcial	81,91
TOTAL FINAL:	
Custo da Pavimentação:(Como nova)	33.792,39
Depreciação (Ross- Heidecke 40,00% - estado e): 51,9%	17.538,25
Custo já Depreciado:	16.254,14

Benfeitoria 3: Muro

Área construída	173,22
Custo Unitário Estimado (SINAP)	260,68
TOTAL FINAL:	45.154,99
Custo da Pavimentação:(Como nova)	45.154,99
Depreciação (Ross- Heidecke 40,00% - estado e): 51,9%	23.435,44
Custo já Depreciado:	21.719,55

CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	180.418,93
--	-------------------

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	22.306,47
V = (Vt + Vb) x FC**	202.725,40

** FC = 1,00 (Fator de Comercialização) por se tratar de estimativa do valor patrimonial e não de mercado

R\$ 202.725,40 (Duzentos e Dois Mil, Seiscentos e Vinte e Cinco Reais e Quarenta Centavos)

Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto N° 004/2017/PMVX



VALOR DO ALUGUEL MENSAL - A metodologia adotada corresponde a estipular-se um valor mensal de aluguel que remunera aproximadamente o capital empregado. Neste caso o capital corresponde ao valor do imóvel e a taxa de juros a adotar, deverá refletir a taxa de mercado. Assim sendo:

$$\text{Aluguel} = \frac{V \times i}{12}, \text{ onde:}$$

i = Taxa de juros = 12% a.a

202.725,40 x 0,12

12

Valor do Aluguel = R\$ 2.027,25


Esta avaliação expressa uma taxa de remuneração que pode variar de 6% a 12% ao ano, sobre o valor de reprodução do imóvel nas condições que ora se encontra. Assim outros fatores tais como, localização, tipo do imóvel e conjuntura de mercado também devem ser levados em consideração.

DOIS MIL REAIS (em números redondos)

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado à Rua 06, S/Nº - BR 230 Km 18 - VITÓRIA DO XINGU/PA.

Vitória do Xingu, 06 de Janeiro de 2017.

O presente laudo foi elaborado com base em normas técnicas e utilizando-se dados pesquisados nos meios de comunicação. Os resultados obtidos podem servir de base para negociações imobiliárias, uma vez que refletem o mais aproximado possível os valores correntes de mercado.


Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto N° 004/2017/PMVX



Ajuste - Tratamento por Homogeneização

ANEXO DA EMEI LEONARDO D' VINCI - SEMED

END. Rua 06, S/Nº - Agrovila Leonardo D' Vinci - BR 230 Km 18

Imóvel Avaliando:

Área do Terreno: 423,18 m²
Frente: 14,45 m
Local: 2

Fatores: Comparativamente ao Avaliando Superior (Maior), igual ou inferior. (menor)

Valores de Oferta: 0,90 se oferta e 1,0 se venda efetiva

Valores de Localização: 1 se inferior, 2 se regular e 3 se superior

Dados	Endereço	Valor Global	Área do terreno	Testada	Valor Unit.	De Fonte		De Testada		De Localização		Valor Unitário Homogeneizado	Ajuste p/ Com. Fatores
						Venda/Oferta	Comparação	Fator	Comparação	Fator	Valor		
1	Travessa 07 Quadra 17 - Leonardo D'Vinci	12.000,00	270,00	10,00	44,44	0,9 Menor	1,09639 Menor	0,89374 Menor	1	1,18921	46,61	1,04876	
2	Travessa 07 Quadra 09 - Leonardo D'Vinci	13.000,00	300,00	10,00	43,33	0,9 Menor	1,09639 Menor	0,91759 Menor	1	1,18921	46,66	1,07675	
3	Travessa 07 Quadra 17 - Leonardo D'Vinci	12.000,00	200,00	10,00	60,00	1,0 Menor	1,09639 Menor	0,82914 Menor	1	1,18921	64,86	1,08106	

Fontes:

Dado	Telefone
1	(93) 99132-5502 (Ana/Ioão)
2	(93) 99132-5502 (Ana/Ioão)
3	(93) 99237-9174 (Miriam)

Média	52,71
Desejo Padrão	10,52
Coef. De Var.	19,97%
Mínimo:	44,80
Máximo:	60,62

Mínimo	18.960,50
Contrato:	22.306,47
Máximo:	25.652,44

VALOR POR M² = R\$ 52,71/m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 22.306,47

Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto N° 004/2017/PR/AVX



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO


01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação do Anexo da EMEIF Leonardo D'Vinci

Foto 1.1 e 1.2 – Vista da Fachada Frontal



Foto 1.3 a 1.10 – Vista da Varanda



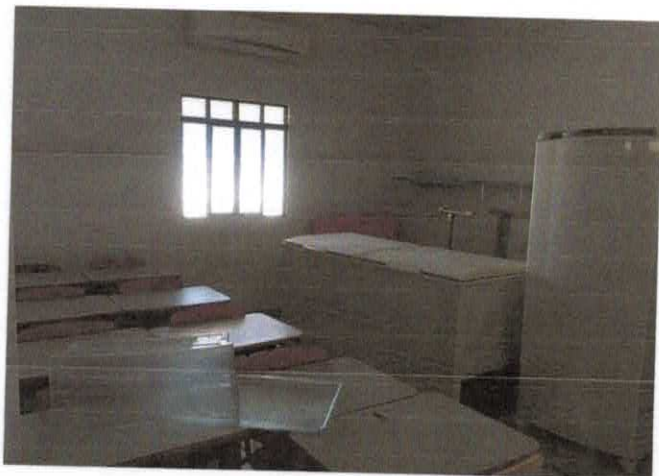

Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto N° 004/2017/PMVX



COMISSÃO DE LICITAÇÃO
P. Fis. 11
4A
Ribeiro



Foto 1.11 a 1.16 – Vista das Salas de Aula



Roberto Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto Nº 004/2017/PMVX



COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 12
AA
Rubrica

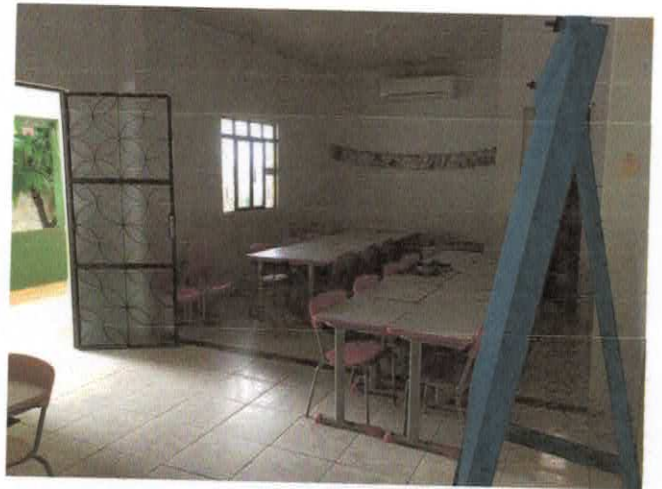
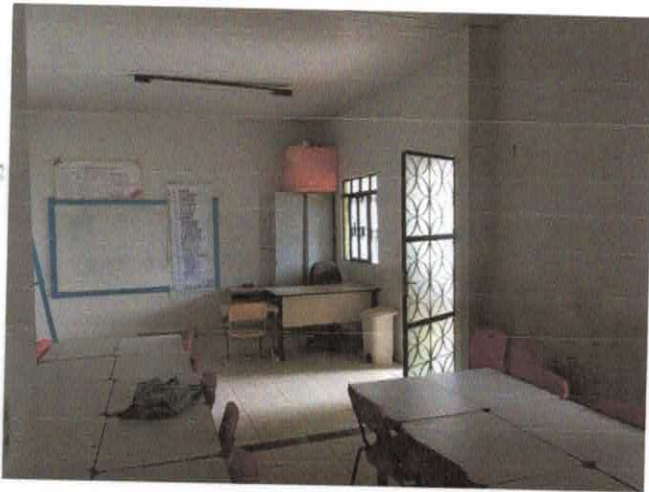
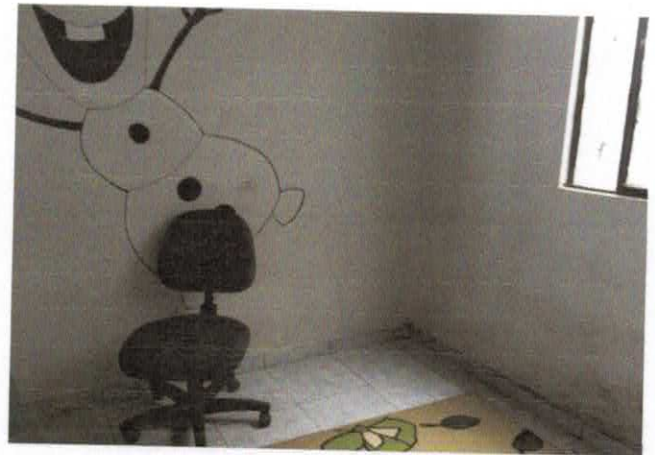


Foto 1.17 e 1.18 – Vista da Sala de Leitura





Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto Nº 004/2017/PMVX

Foto 1.9 e 1.20 – Vista da Sala de Coordenação e Orientação

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 13
46
Rubrica



Foto 1.21 a 1.23 – Vista dos banheiros





Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto Nº 004/2017/PMVX

Foto 1.24 a 1.27 – Vista Externa (quintal – fundos)




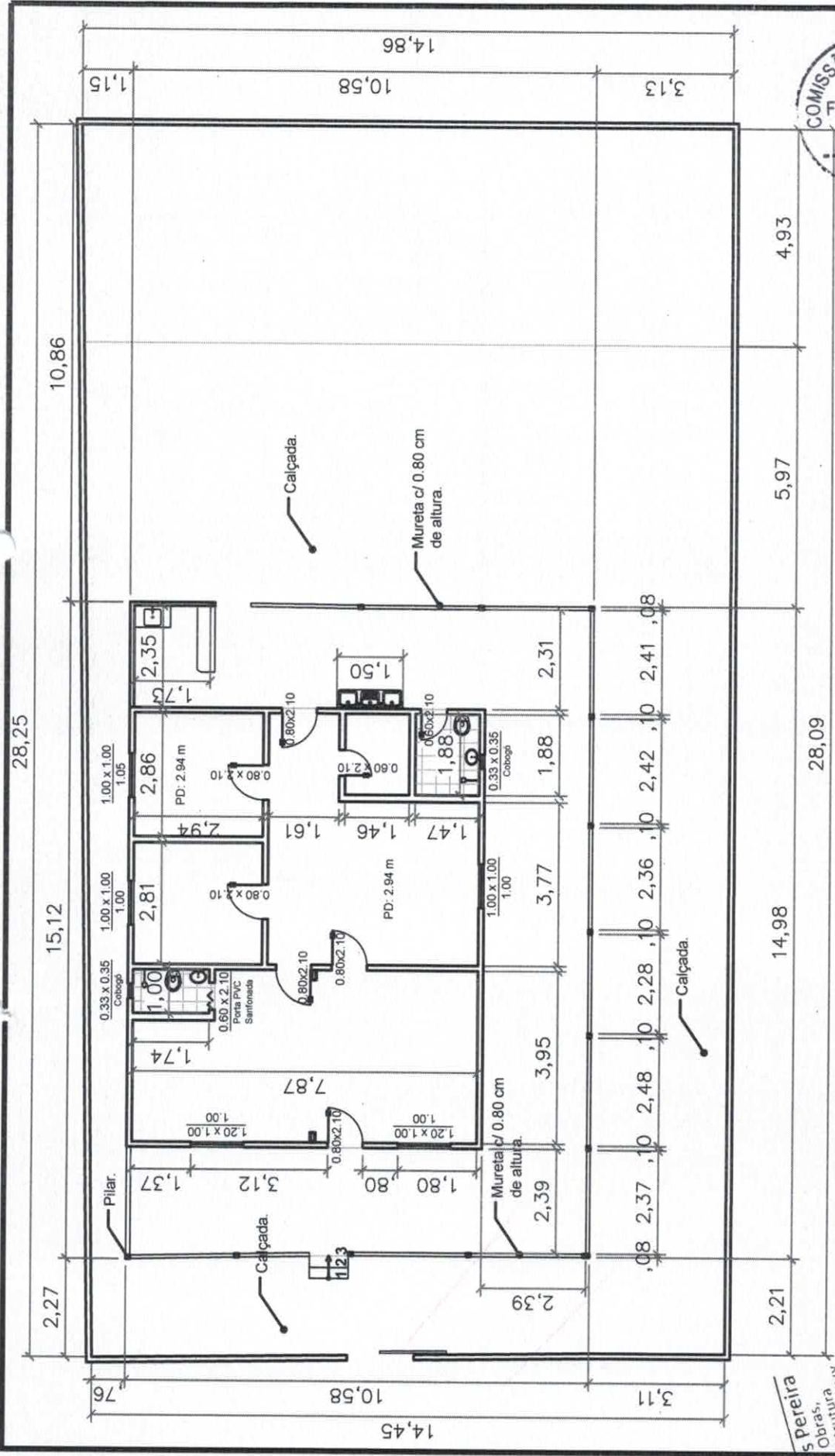
Foto 1.28 e 1.29 – Vista Externa (quintal – lateral direita)



Foto 1.30 – Vista Externa (quintal – lateral esquerda)




Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto N° 004/2017/PMVX



JANEIRO 2017
01/01

RESP. TÉCNICO	LEVANTAMENTO P/ LOCAÇÃO - ANEXO DA EMEIF LEONERDO DVINCI	Escala: 1/125
PROJETO	PLANTA BAIXA	Á. Terreno: 423.18 m ² Á. Construção: 159.22 m ²
ASSUNTO	ANTÔNIO TADEU BARCELOS	
PROPRIET.	TRAVESSA 06, S/N, KM 18	
END. OBRA		

PLANTA BAIXA
ESCALA : 1/125



PREFEITURA MUNICIPAL DE
VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E
ARQUITETURA



Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Estrutura
Viacao e Obras
Decreto Nº 003/2017/pipa/vx