




PREFEITURA MUNICIPAL DE
VITÓRIA DO
XINGU
Avança Vitória

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ALMOXARIFADO CENTRAL DA SECRETARIA DE SAÚDE

Setor: SEINFRA	Elaboração: Rogerio Soares Pereira
Nº Documento: 002/2017	Data: 05/01/2017 

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação de imóvel situado à Rua Abreu de Freitas nº 1090 - Bairro: Alegria - Vitória do Xingu/PA, para subsidiar o procedimento licitatório de 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 Contrato Particular de Doação (em anexo ao processo de licitação).

2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno urbano edificado, situado à Rua Abreu de Freitas nº 1090 - bairro: Alegria - Vitória do Xingu - Pará, limitado pela direita com o Sr. Joel Santana e pela esquerda com o Sr. Carlinhos de tal e fundos com a Srª Silvana de tal.

O terreno possui as seguintes dimensões:

a) De acordo com o Cartório do Único Ofício de Vitória do Xingu/PA (Contrato Particular de Doação):

Frente: 10,00 m
Lateral Direita: 20,00 m
Lateral Esquerda: 20,00 m
Fundos: 10,00 m
Área do Terreno: 200,00 m²

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

Frente: 9,15 m
Lateral Direita: 15,15 m
Lateral Esquerda: 15,15 m
Fundos: 9,15 m
Área do Terreno: 145,94 m²
Área Construída: 123,47 m²

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

Proprietário (a):

- LETÍCIA POLLA

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 reedição.

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 AVALIATIVOS:

4.1. Determinação do Valor Mercado (Vm)

a) PARA O TERRENO

Vt = R\$ 11.674,30 (Onze Mil, Seiscentos e Setenta e Quatro Reais e Trinta Centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 126.532,63 (Cento e Vinte e Seis Mil, Quinhentos e Trinta Reais e Sessenta e Três Centavos).

c) VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (Vm)

Vm = (Vt + Vb) x Fc, onde Fc=1,00 por se tratar de estimativa do valor mercado

Vm = (11.674,30 + 126.532,63) x 1

Vm = R\$ 138.206,93 (Cento e Trinta e Oito Mil, Duzentos e Seis Reais e Noventa e Três Centavos).

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

$$Va = \frac{Vm \times i}{12}, \text{ onde } :$$

i = Taxa de juros 12% a.a.

$$Va = \frac{138.206,93 \times 0,12}{12}$$

$$Va = 1.382,07$$

Valor do Aluguel: R\$ 1.400,00 (em números redondos)



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. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- Há uma considerável variação entre as dimensões do que efetivamente levantado e existente no imóvel e no documento de Contato Particular de Doação emitido pelo Cartório (anexado no processo de licitação).


6. 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\$ 1.400,00 (Um Mil e Quatrocentos Reais)** em números redondos.

Vitória do Xingu/PA, 05 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 Nº 004/2017/PIAVX



ALMOXARIFADO CENTRAL DA SECRETARIA DE SAÚDE

Rua Abreu de Freitas nº 1090

Bairro da Alegria - Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: Galpão Industrial

Área Construída (Edificação):	123,47
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI / PARÁ	931,81
BDI (30%)	279,54
Total Parcial	1.211,35
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	7
Custo da Edificação (como Nova):	149.565,75
Depreciação (Ross- Heidecke 14,00% - estado d): 15,4%	23.033,13
Custo já Depreciado:	126.532,63

CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	126.532,63
---	------------

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno 11.674,30

$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$ 138.206,93

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

R\$ 138.206,93 (Cento e Trinta e Oito Mil, Duzentos e Seis Reais, Noventa e Três Centavos)

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

138.206,93 x 0,12

12

Valor do Aluguel = R\$ 1.382,07

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



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.

UM MIL E QUATROCENTOS REAIS (em números redondos)

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado à Rua Abreu de Freitas, Nº 1090 – VITÓRIA DO XINGU/PA.

Vitória do Xingu/PA, 05 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.



**Ajuste - Tratamento por Homogeneização
ALMOXARIFADO CENTRAL DA SECRETARIA DE SAÚDE
END. Rua Abreu de Freitas nº 1090 - Bairro Alegria**

Imóvel Avaliando:

INPUT:	Área do Terreno	Frente	Local
	145,94	9,15	1

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

Dado	Endereço	Valor Global	Área do terreno	Testada	Valor Unit.	De Fonte		De Testada		De Área		De Localização		Valor Unitário Homogeneizado	Ajuste p/ Com. Fatores
						Venda/Oferta	Comparação	Comparação	Fator	Comparação	Fator	Comparação	Valor		
1	Rua Newton Burlamaqui, bairro: Jardim Dall' Acqua	95.000,00	900,00	30,00	105,56	0,9	Maior	0,74315	Maior	1,57586	Superior	3	0,75984	84,53	0,80086
2	Rua Miguel dos Santos, bairro: Jardim Dall' Acqua	60.000,00	600,00	20,00	100,00	0,9	Maior	0,82243	Maior	1,42395	Superior	3	0,75984	80,09	0,80086
3	Rua Francisca Abreu de Freitas, bairro: Alegria	20.000,00	300,00	12,00	66,67	0,9	Maior	0,93446	Maior	1,19739	Igual	1	1,00000	67,13	1,00702
4	Rua Francisco Merêncio, bairro: Alegria	25.000,00	300,00	10,00	83,33	0,9	Maior	0,97804	Maior	1,19739	Igual	1	1,00000	87,83	1,05399
5	Rua Francisco Merêncio, bairro: Alegria	30.000,00	570,00	15,00	52,63	0,9	Maior	0,88376	Maior	1,40581	Igual	1	1,00000	58,85	1,11815
6	Rua Cosme e Damião, bairro: Alegria	25.000,00	300,00	10,00	83,33	0,9	Maior	0,97804	Maior	1,19739	Igual	1	1,00000	87,83	1,05399
7	José Burlamaque, bairro: Alegria	32.000,00	360,00	12,00	88,89	0,9	Maior	0,93446	Maior	1,25323	Igual	1	1,00000	93,69	1,05399

Fontes:	
Dado	Telefone
1	(93) 99106-2076 (Samuel)
2	(93) 99106-2076 (Samuel)
3	(93) 99139-2336 (Érica)
4	(93) 99201-4793 (Gláucio)
5	(93) 99139-2336 (Érica)
6	(93) 99201-4793 (Gláucio)
7	(93) 99171-2686 (Miro)

Média	79,99
Desvio Padrão	12,54
Coef. De Var.	15,68%
Mínimo:	67,99
Máximo:	91,99

Mínimo	9.923,16
Centrado:	11.674,30
Máximo:	13.425,45

VALOR POR M² = R\$ 79,99/m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 11.674,30



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

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

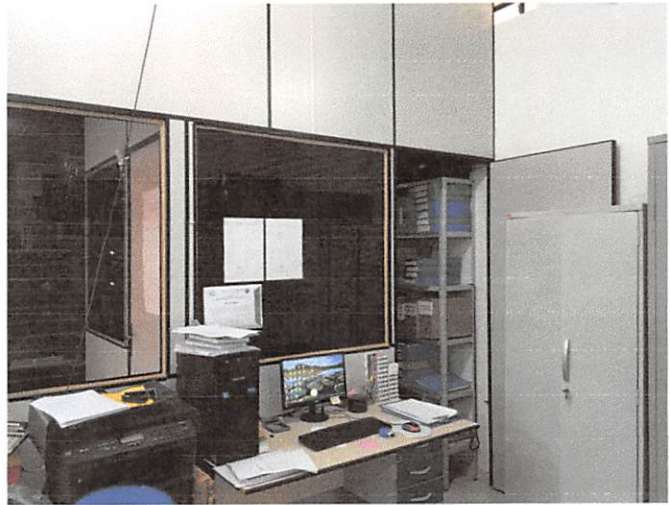
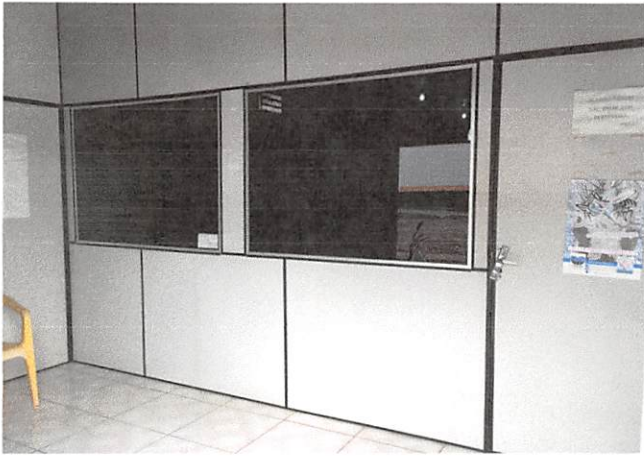
01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação do Almoxarifado Central

Foto 1.1 a 1.4 – Visão externa da Fachada e Lateral

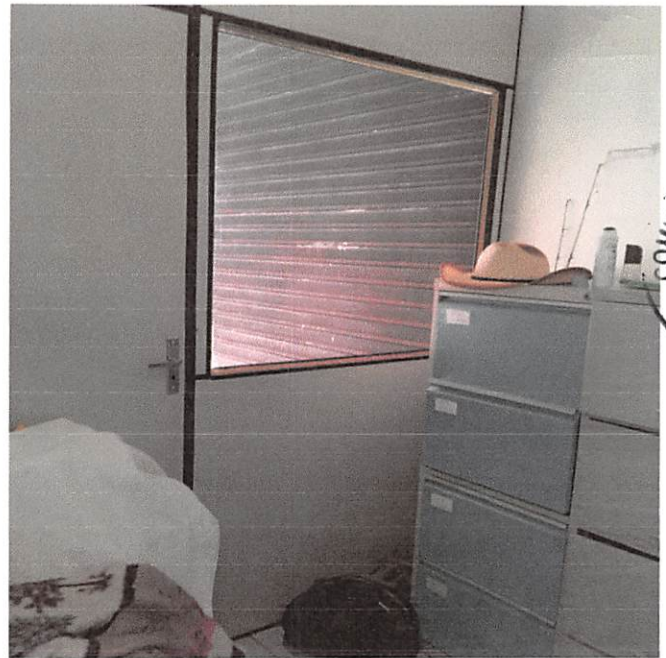


Foto 1.5 a 1.14 – Visão Interna

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 11
H



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



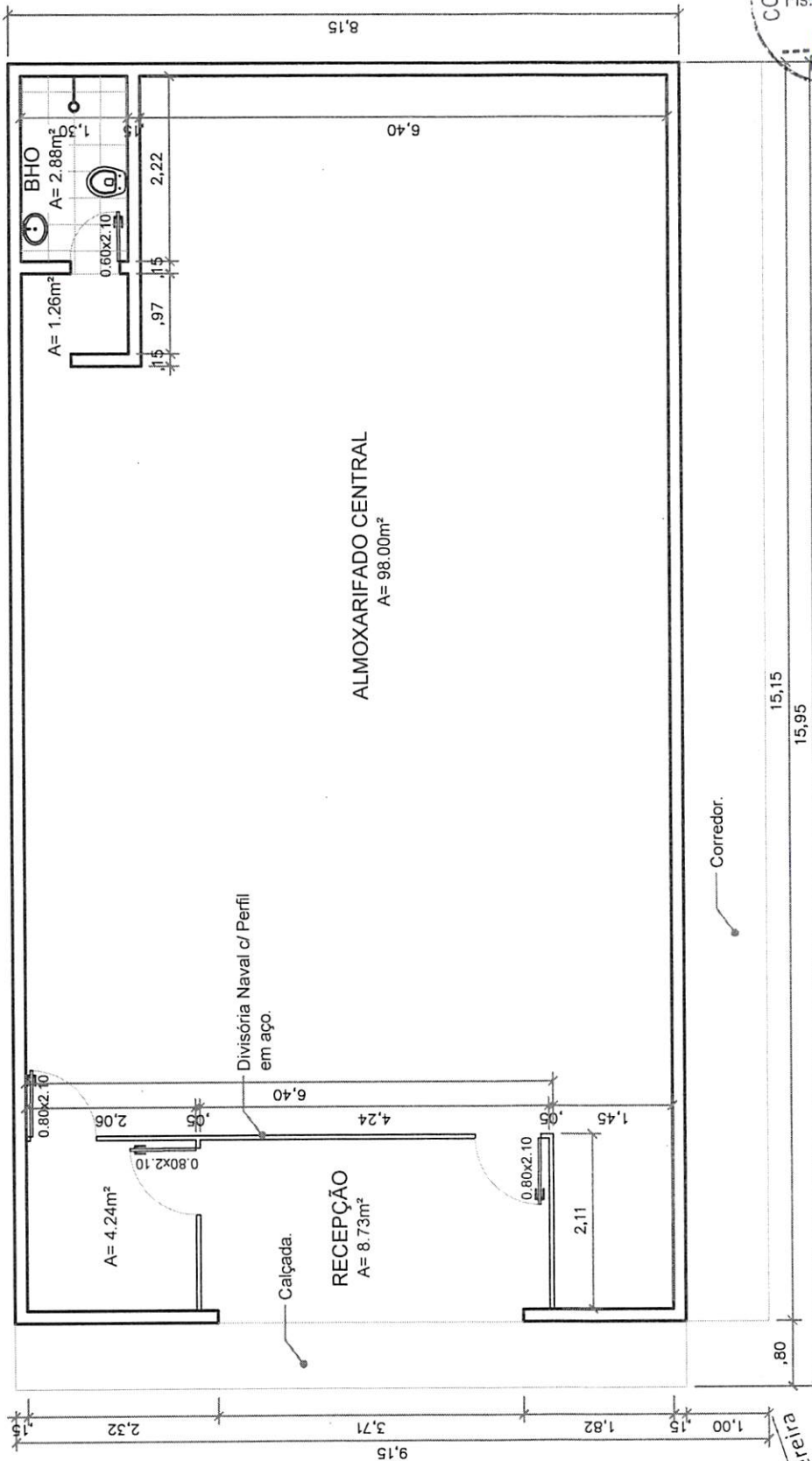
COMISSÃO DE LICITAÇÃO
RIS 12
AA
Rubrica



Foto 1.15 e 1.16 – Visão do Banheiro



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



PLANTA BAIXA
ESCALA :1/75

Rogério Soares Pereira
Rogério Soares Pereira
Sec. Municipal de Obras,
Sec. Municipal de Engenharia e
Arquitetura
Vitoria - ES
Telefone: (70) 3111-1111
Data: 09/01/2017

RESP. TÉCNICO	PROJETO	LEVANTAMENTO P/ LOCAÇÃO - ALMOXARIFADO CENTRAL - SAÚDE	Escala: 1/75	JANEIRO 2017
	ASSUNTO	PLANTA BAIXA	A. Terreno: 145,94 m ² A. Construção: 123,47 m ²	01/01
	PROPRIET.	ELZA FERREIRA POLLA		
	END. OBRA	RUA ABREU DE FREITAS, N° 1090, BAIRRO: ALEGRIA-VITÓRIA D XINGU / PA.		



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

