



PREFEITURA MUNICIPAL DE
VITÓRIA DO
XINGU
Avança Vitória

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Obra:

SEMED – Casa dos Professores do SOME

Setor:

SEINFRA

Elaboração:

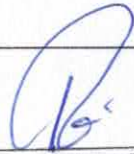
Rogério Soares Pereira

Nº Documento:

006/2017

Data:

06.01.2017


Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras
e Infra-estrutura



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 02, S/N° - Belo Monte – 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 José Teixeira, Belo Monte no município de Vitória do Xingu/PA, limitado pela direita com o lote nº 02, pela esquerda com Rua Raimundo Carvalho e fundos com o lote nº 19.

O terreno possui as seguintes dimensões:

- a) De acordo com o Contrato Particular de Compra e Venda do Imóvel (Documento emitido pelo Cartório 2º Ofício – Altamira/PA):

Frente: 12,00 m
Lateral Direita 30,00 m
Lateral Esquerda: 30,00 m
Fundos: 12,00 m
Área do Terreno: 360,00 m²


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

Frente = 8,56 m
Lateral Direita: 19,99 m
Lateral Esquerda: 19,99 m
Fundos: 8,56 m
Área do Terreno: 171,11 m²
Área Construída: 72,12 m²

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

Proprietário:

- CLEDINALDO CARLOS GOMES


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 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 AVALIATÓRIOS:

4.1. Determinação do Valor Mercado (Vm)

a) PARA O TERRENO

$V_t = R\$ 14.635,44$ (Quatorze Mil, Seiscentos e Trinta e Cinco Reais e Quarenta e Quatro Centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

$V_b = R\$ 163.928,77$ (Cento e Sessenta e Três Mil, Novecentos e Vinte e Oito Reais e Setenta e Sete 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

$V_m = (14.635,44 + 72.067,50) \times 1$

$V_m = R\$ 86.702,94$ (Oitenta e Seis Mil, Setecentos e Dois Reais e Noventa e Quatro Centavos).

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

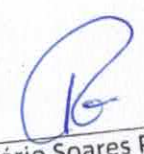
$$Va = \frac{V \times i}{12}, \text{ onde :}$$

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

$$Va = \frac{86.702,94 \times 0,12}{12}$$

$$Va = 867,03$$

Valor do Aluguel: R\$ 850,00 (em números redondos)


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.

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\$ 850,00 (Oitocentos e Cinquenta 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 Nº 004/2017/PMVX



CASA DOS PROFESSORES DO SOME-SEMED
END. Rua 02, S/Nº
Belo Monte - Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: Salas/Dormitórios/Banheiros

Área Construída (Edificação):	72,12
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI / PARÁ	1.166,42
BDI (30%)	349,93
Total Parcial	1.516,35
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	15
Custo da Edificação (como Nova):	109.358,87
Depreciação (Ross- Heidecke 30,00% - estado e): 34,1%	37.291,38
Custo já Depreciado:	72.067,50

CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	72.067,50
--	------------------

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	14.635,44
V = (Vt + Vb) x FC**	86.702,94

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

R\$ 86.702,94 (Oitenta e Seis Mil, Setecentos e Dois Reais e Noventa e Quatro 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

$$\frac{86.702,94 \times 0,12}{12}$$

Valor do Aluguel = R\$ 867,03

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.

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


OITOCENTOS E CINQUENTA REAIS (em números redondos)

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado à Rua 02, S/Nº - Belo Monte - VITÓRIA DO XINGU/PA.

Vitória do Xingu/PA, 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 Nº 004/2017/PMVX



Ajuste - Tratamento por Homogeneização
CASA DOS PROFESSORES DO SOME-SEMED
END. Rua 02, S/Nº - Belo Monte - Vitória do Xingu

Imóvel Avaliando:
 RPUF: _____

Área do Terreno Frente Local
 171,11 8,56 3

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 Venda/Oferta		De Testada Comparação		De Área Comparação		De Localização Valor		Fator		Valor Unitário Homogeneizado		Ajuste p/ Com. Fatores	
		Valor Global	Área do terreno	Testada	Valor Unit.	Venda/Oferta	Comparação	Fator	Comparação	Fator	Comparação	Fator	Valor	Comparação	Fator	Valor Unitário Homogeneizado	Ajuste p/ Com. Fatores						
1	Rua José Teixeira S/Nº - Belo Monte - Vitória do Xingu	30.000,00	620,00	20,00	48,39	0,9	Maior	0,80884	Maior	1,37968	3	1,00000	1,00000	48,60	1,00434								
2	Rua José Teixeira S/Nº - Belo Monte - Vitória do Xingu	14.000,00	100,00	10,00	140,00	0,9	Maior	0,96187	Menor	0,87434	3	1,00000	105,97	0,75691									
3	Rua Madureira S/Nº - Belo Monte - Vitória do Xingu	15.000,00	200,00	10,00	75,00	1,0	Maior	0,96187	Maior	1,03977	1	1,31607	98,72	1,31625									
4	Rua 02, S/Nº - Belo Monte - Vitória do Xingu	15.000,00	200,00	10,00	75,00	0,9	Maior	0,96187	Maior	1,03977	1	1,31607	88,85	1,18462									

Fontes:

Dado	Telefone
1	(93) 99162-1962 (Max)
2	(93) 99162-1962 (Max)
3	(93) 98811-0132 (Mamoel)
4	(93) 99162-1962 (Max)

Média	85,53
Desvio Padrão	25,60
Coef. De Var.	29,93%
Mínimo:	72,70
Máximo:	98,36
Mínimo	12.440,12
Centrado:	14.635,44
Máximo:	16.830,76

VALOR POR M² = R\$ 85,58/m²
VALOR DO TERRENO: R\$ 14.635,44

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.



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação da Casa dos Professores do SOME

Foto 1.1 e 1.2 – Vista da Fachada Frontal



Foto 1.3 e 1.4 – Vista da Varanda



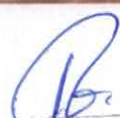

Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto Nº 004/2017/PMVX

Foto 1.5 e 1.7 – Vista da Sala de Jantar / Cozinha

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 11
Rubrica

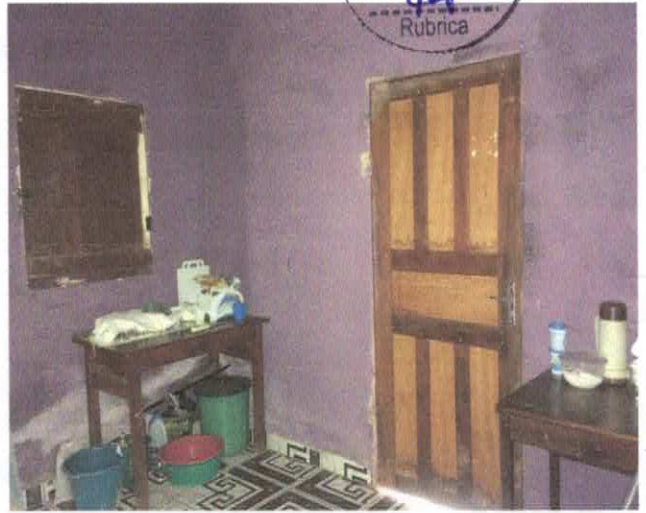
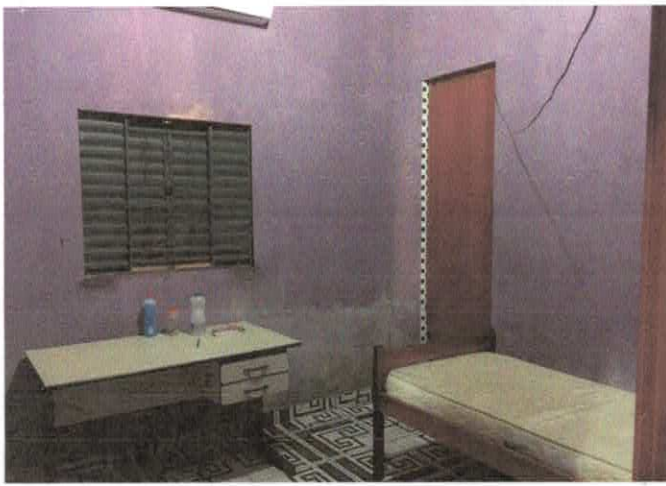


Foto 1.8 a 1.11 – Vista dos Quartos

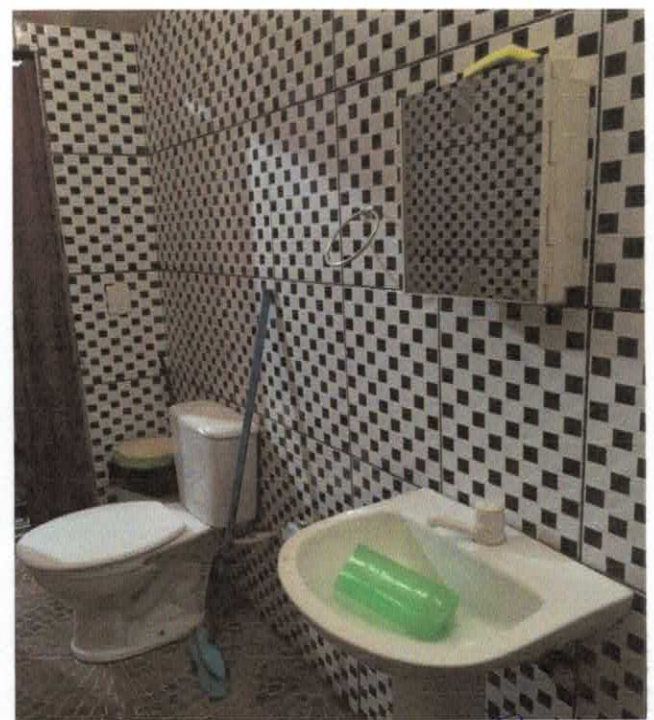
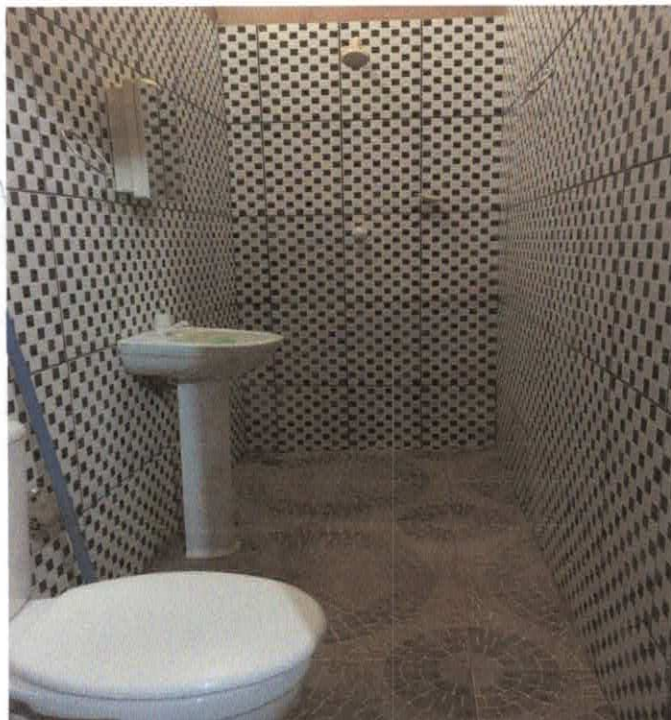


Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto Nº 004/2017/PMVX



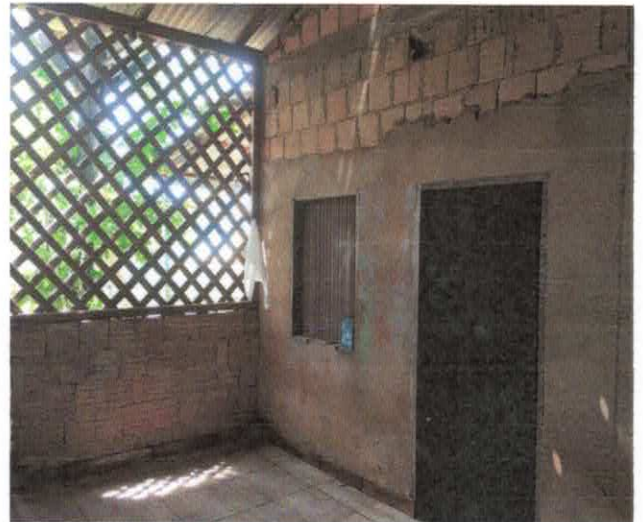
DE LICIT
12
14
Rubrica

Foto 1.12 a 1.15 – Vista dos Banheiros



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

Foto 1.16 e 1.17 – Vista da Área de Serviço




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

