



PREFEITURA MUNICIPAL DE
**VITÓRIA DO
XINGU**
Avança Vitória

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CASA DE APOIO DAS MÉDICAS CUBANAS

Setor:

SEINFRA

Elaboração:

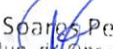
Rogério Soares Pereira

Nº Documento:

003/2017

Data:

05/01/2017


Rogério Soares Pereira
Sec. Municipal de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto Nº 004/2017/PT/XX



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 a Travessa Mártir Tiradentes nº 344, Bairro: Jardim Dall'Acqua – Vitória do Xingu/PA, para compor o processo licitatório de locação do imóvel.

1. PRELIMINARES:

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

- Levantamento "in loco" para verificação das dimensões.
- Documento de Recibo de Compra e Venda (Cartório do Único Ofício – Vitória do Xingu)
- Registro Fotográfico.

2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno urbano edificado, situado à Travessa Mártir Tiradentes s/nº - Centro - Vitória do Xingu/PA, limitado pela esquerda com quem de direito, pela direita com o Srª. Auxiliadora dos Santos Machado e fundos com a Srª. Jocilene de tal.

O terreno possui as seguintes dimensões:

- a) De acordo com Documento de Recibo de Compra e Venda (Cartório do Único Ofício – Vitória do Xingu):

Frente: 10,00 m
Lateral Direita: 30,00 m
Lateral Esquerda: 30,00 m
Fundos: 10,00 m
Área do Terreno: 300,00 m²


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

Frente: 11,45 m
Lateral Direita: 24,80 m
Lateral Esquerda (composta por 03 dimensões): 14,03 + 0,91 + 11,89 = 30,07 m
Fundos: 10,47 m
Área do Terreno: 274,12 m²
Área Construída: 165,03 m²

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

Proprietário:

- AUXILIADORA DOS SANTOS MACHADO


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



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

$V_t = R\$ 23.591,90$ (Vinte e Três Mil, Quinhentos e Noventa e Um Reais e Noventa Centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

$V_b = R\$ 139.612,70$ (Cento e Trinta e Nove Mil, Seiscentos e Doze Reais e Setenta 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

$V_m = (23.591,90 + 139.612,70) \times 1$

$V_m = R\$ 163.204,60$ (Cento e Sessenta e Três Mil, Duzentos e Quatro Reais e Sessenta 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.

$$V_a = \frac{163.204,60 \times 0,12}{12}$$

$$V_a = 1.632,04$$

Valor do Aluguel: R\$ 1.650,00 (em números redondos)

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



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 Recibo de Compra e Venda emitido pelo Cartório do único ofício de Vitória do Xingu – Pará.


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\$ 1.650,00 (Um Mil e Seiscentos e Cinquenta 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 Infra-estrutura
Decreto Nº 004/2017/PMXX



CASA DE APOIO AS MÉDICAS CUBUNAS
END. Travessa Mártir Tiradentes, nº 344
Bairro: Dall'Acqua - Vitória do Xingu/PA

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: Alvenaria

| | |
|---|------------|
| Área Construída (Edificação): | 135,11 |
| 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): | 204.873,51 |
| Depreciação (Ross- Heidecke 40,00% - estado e): 41% | 83.998,14 |
| Custo já Depreciado: | 120.875,37 |

Benfeitoria 2: Madeira

| | |
|---|-----------|
| Área construída | 29,92 |
| Custo Unitário | |
| PINI / PARÁ | 816,49 |
| BDI (30%) | 244,95 |
| Total Parcial | 1.061,44 |
| TOTAL FINAL: | |
| Idade Aparente (anos): | 20 |
| Custo da Pavimentação:(Como nova) | 31.758,20 |
| Depreciação (Ross- Heidecke 40,00% - estado e): 41% | 13.020,86 |
| Custo já Depreciado: | 18.737,34 |

| | |
|-----------------------|--------|
| Área Construída Total | 165,03 |
|-----------------------|--------|

| | |
|---|------------|
| CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado): | 139.612,70 |
|---|------------|

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno 23.591,90

$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$ 163.204,60

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

R\$ 163.204,60 (Cento e Sessenta e Três Mil, Duzentos e Quatro Reais e Sessenta Centavos)

Rogério Soares Pereira
Sec. Adj. de Obras,
Viacao e Infraestrutura
Decreto Nº 004/2017/PA/XX



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

$$\frac{163.204,60 \times 0,12}{12}$$

Valor do Aluguel = R\$ 1.632,05

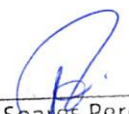
Esta avaliação expressa uma taxa de remuneração que pode variar de 6% a 12% ao ano, sobre o valor de reprodução do imóvel nas condições que ora se encontra. Assim outros fatores tais como, localização, tipo do imóvel e conjuntura de mercado também devem ser levados em consideração.

UM MIL E SEISCENTOS E CINQUENTA REAIS (em números redondos)

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado à Travessa Mártir Tiradentes, Nº 344 – Bairro: Dall'Acqua - 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.


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



Ajuste - Tratamento por Homogeneização

CASA DE APOIO AS MÉDICAS CUBANAS

END. Travessa Mártir Tiradentes, nº 344, bairro: Jardim Dall'Acqua - Vitória do Xingu/PA

Imóvel Avaliando:

| | | |
|--------|------------------------|---------|
| INPUT: | Área do Terreno Frente | Local |
| | 274,12 | 11,15 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

| 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 | Fator | Comparação | Fator | Comparação | Valor | Fator | | |
| 1 | Rua Newton Burlamaqui, bairro: Jardim Dall' Acqua | 95.000,00 | 900,00 | 30,00 | 105,56 | 0,9 | Maior | 0,78080 | Maior | 1,34609 | igual | 2 | 1,00000 | 99,85 | 0,94592 |
| 2 | Rua Miguel dos Santos, bairro: Jardim Dall' Acqua | 60.000,00 | 600,00 | 20,00 | 100,00 | 0,9 | Maior | 0,86409 | Maior | 1,21633 | igual | 2 | 1,00000 | 94,59 | 0,94592 |
| 3 | Rua Francisca Abreu de Freitas, bairro: Alegria | 20.000,00 | 300,00 | 12,00 | 66,67 | 0,9 | Maior | 0,98180 | Maior | 1,02281 | inferior | 1 | 1,18921 | 71,65 | 1,07478 |
| 4 | Rua Francisco Merêncio, bairro: Alegria | 25.000,00 | 300,00 | 10,00 | 83,33 | 0,9 | Menor | 1,02759 | Maior | 1,02281 | inferior | 1 | 1,18921 | 93,74 | 1,12490 |
| 5 | Rua Francisco Merêncio, bairro: Alegria | 30.000,00 | 570,00 | 15,00 | 52,63 | 0,9 | Maior | 0,92853 | Maior | 1,20084 | inferior | 1 | 1,18921 | 62,81 | 1,19338 |
| 6 | Rua Cosme e Damião, bairro: Alegria | 25.000,00 | 300,00 | 10,00 | 83,33 | 0,9 | Menor | 1,02759 | Maior | 1,02281 | inferior | 1 | 1,18921 | 93,74 | 1,12490 |

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) |

| | |
|---------------|--------|
| Média | 86,06 |
| Desvio Padrão | 15,03 |
| Coef. De Var. | 17,46% |
| Mínimo: | 73,15 |
| Máximo: | 98,97 |

| | |
|-----------|-----------|
| Mínimo | 20.053,11 |
| Centrado: | 23.591,90 |
| Máximo: | 27.130,68 |

VALOR POR M² = R\$ 86,06/m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 23.591,90

Sugestão Soares Pereira
Secretaria de Obras,
de Infraestrutura
Ofício Nº 004/2017/PI.



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação da Casa de Apoio às Médicas

Foto 1.1 e 1.2 – Vista da Fachada Frontal



Foto 1.3 a 1.6 – Vista da Varanda





Foto 1.7 e 1.8 – Vista da Sala de Estar

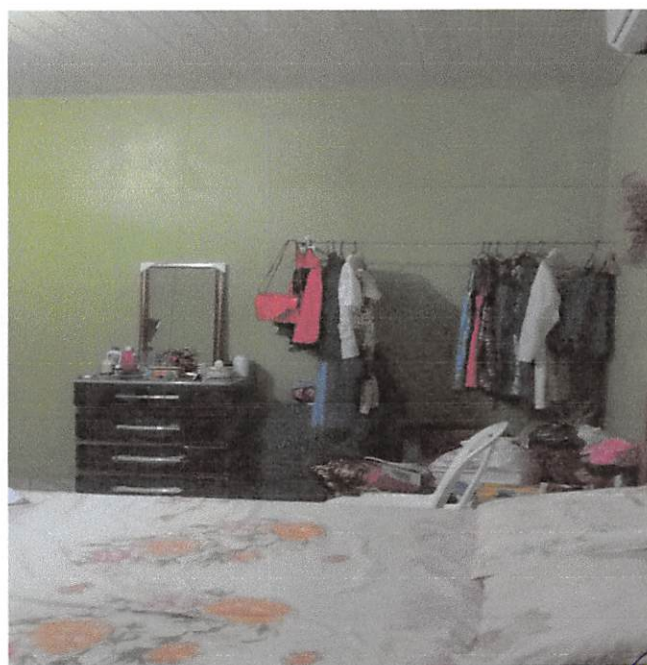
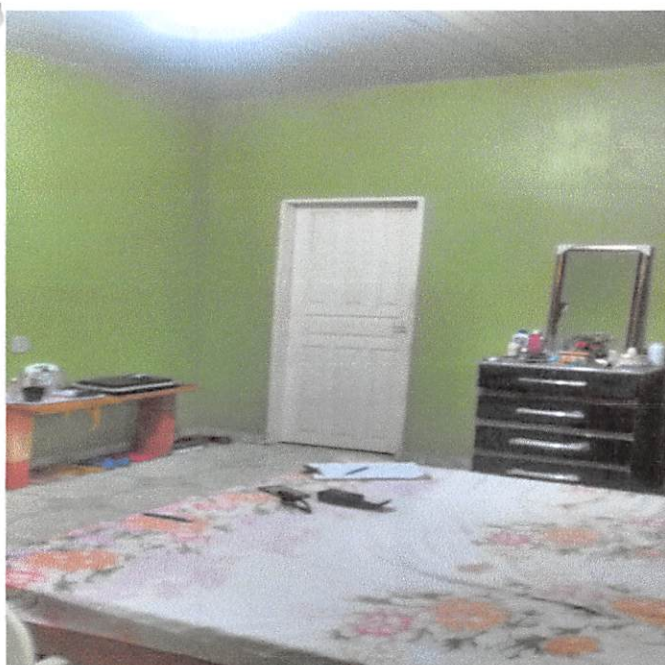
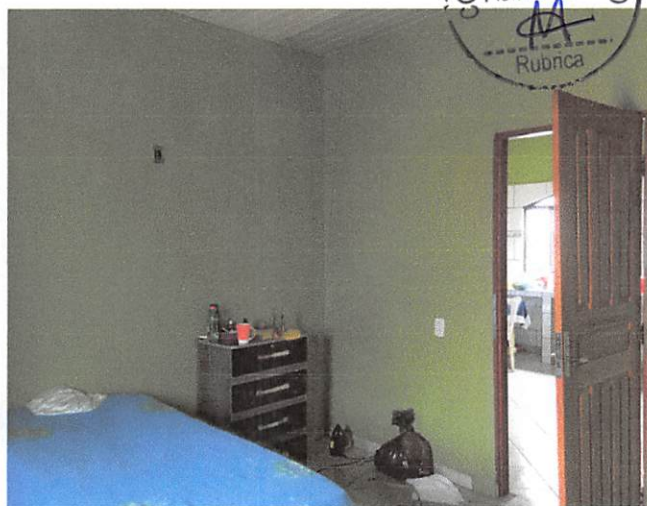


Foto 1.9 a 1.12 – Vista da Sala de Jantar / Cozinha



Rogério Soares Pereira
Sindicato Municipal de Oculistas
Vice-Presidente
Decreto Nº 604/2017/PL/2017

Foto 1.13 a 1.18 – Vista dos Quartos



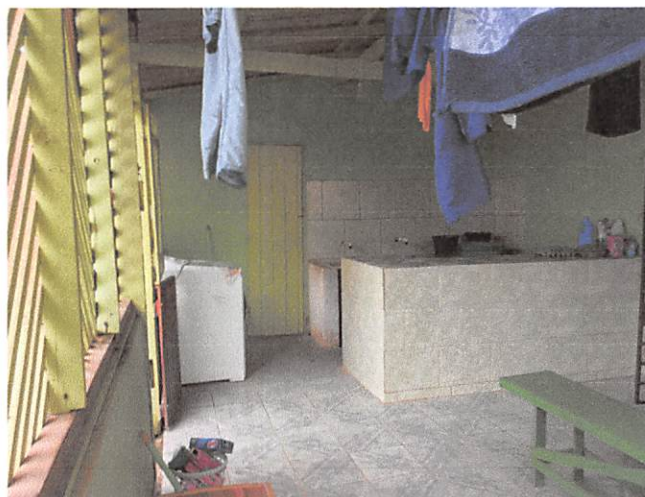
Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viacao e Infraestrutura
Decreto N° 004/2017/PIVX

Foto 1.19 a 1.22 – Vista dos Banheiros

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 13
Rubrica



Foto 1.23 e 1.24 – Vista da Área de Serviço



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

Foto 1.25 a 1.28 – Vista Externa (quintal)



COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 14
Rubrica

Rogério Soares Pereira
Sec. Municipal de Obras,
Viário e Infra-estrutura
Decreto Nº 004/2017/PI-VX

