



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS VIAÇÃO E INFRAESTRUTURA
GOVERNO AVANÇA VITÓRIA

OFÍCIO N° 0127/2020-SEINFRA

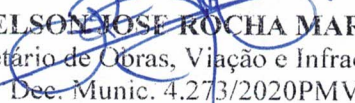
Vitória do Xingu/PA, 25 de março de 2020.

A Sua Senhoria
EWNYLDO UCHOA ROSA,
Secretário Municipal de Administração
Vitória do Xingu-PA

Ref.: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ao cumprimenta-lo cordialmente, encaminho a Vossa Senhoria o Laudo de Avaliação Imobiliária do imóvel localizado na Rua 02, S/N, BELO MONTE II, pertencente ao Sr. Antônio Arnaldo do Nascimento Nobre. O referido laudo desenvolvido pelo colaborador técnico Daniel Santana Gomes desta equipe de engenharia da secretaria de obras, o qual auxiliara no processo de locação do imóvel. Em virtude da vasta dimensão territorial que compreende o município de vitória do Xingu, e que no distrito de Belo Monte II, faz-se necessário a utilização de um equipamento (trator de pneu; carroça) público no distrito, não havendo como deslocar o mesmo todos os dias do pátio da SEINFRA até o distrito, pois o custo se tornara elevado, além do tempo que se perdera no deslocamento do equipamento devido à distância. No entanto se torna mais viável a locação de um imóvel para que o equipamento seja guardado ao fim de todo expediente, assim conservando o patrimônio público, evitando desgaste. Equipamento este que serve para realizar a limpeza, retirada de entulhos do distrito acima mencionado.

Atenciosamente,


ADELSON JOSÉ ROCHA MARQUES
Secretário de Obras, Viação e Infraestrutura
Dec. Munic. 4.273/2020PMVX

Rua Anfrísio Nunes, s/n, Centro, VITORIA DO XINGU-PA - CEP-68.383-000
Email: secretarioseovi@vitoriadoxingu.pa.gov.br



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS VIAÇÃO E INFRAESTRUTURA
GOVERNO AVANÇA VITÓRIA



OFÍCIO N° 0127/2020-SEINFRA

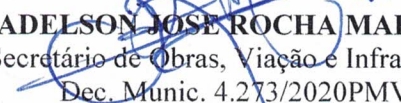
Vitória do Xingu/PA, 25 de março de 2020.

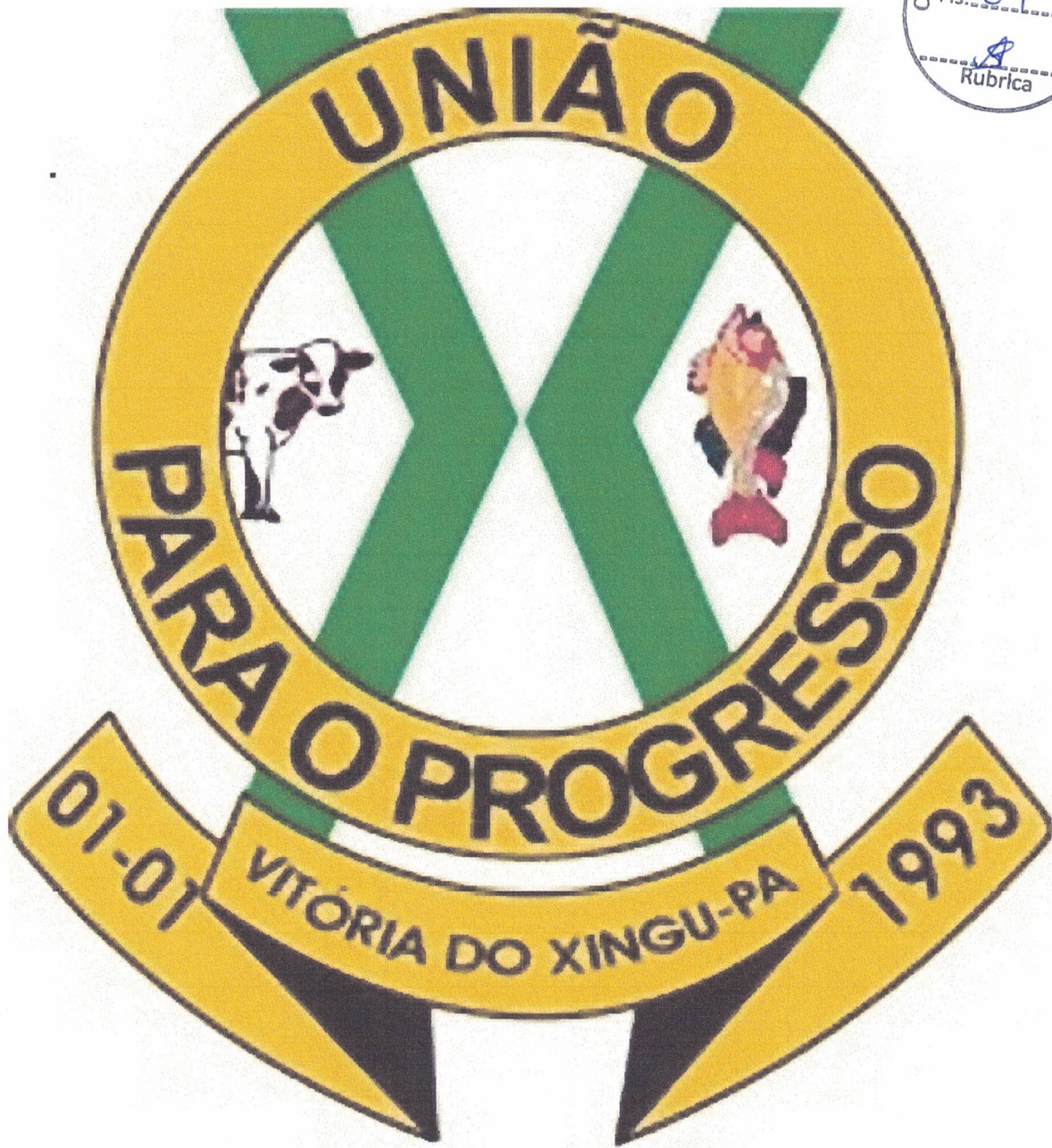
A Sua Senhoria
EWNYLDO UCHOA ROSA.
Secretário Municipal de Administração
Vitória do Xingu-PA

Ref.: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ao cumprimenta-lo cordialmente, encaminho a Vossa Senhoria o Laudo de Avaliação Imobiliária do imóvel localizado na Rua 02, S/N, BELO MONTE II, pertencente ao Sr. Antônio Arnaldo do Nascimento Nobre. O referido laudo desenvolvido pelo colaborador técnico Daniel Santana Gomes desta equipe de engenharia da secretaria de obras, o qual auxiliara no processo de locação do imóvel.

Atenciosamente,


ADELSON JOSÉ ROCHA MARQUES
Secretário de Obras, Viação e Infraestrutura
Dec. Munic. 4.273/2020PMVX



LAUDO DE AVALIAÇÃO

DEPOSITO – EDIFICAÇÃO DA Antônio Arnaldo do Nascimento Nobre - BELO MONTE

Setor:

SEINFRA - SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA,
VIAÇÃO E OBRAS.

Elaboração:

Daniel Santana Gomes

Nº Documento:

01/2020

Data: 12.03.2020



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação de imóvel situado na Rua 02, S/N, Belo Monte II - Rodovia Transamazônica Km 60, município de 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 Recibo de Compra e Venda do Imóvel.

2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno urbano edificado, situado na Rua 02, S/N, Belo Monte II.

O terreno possui as seguintes dimensões:

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

Frente: 9,05 m
Lateral Direita: 18,90 m
Lateral Esquerda: 18,90 m
Fundos: 8,20 m
Área do Terreno: 320, m²
Área Construída: 158,19 m²

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

Proprietários:

- Antônio Arnaldo do Nascimento Nobre.

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

$V_t = R\$ 44.280,32$ (Quarenta e Quatro Mil, Duzentos e Oitenta Reais e Trinta e Dois Centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

$V_b = R\$ 135.402,51$ (Cento e Trinta e Cinco Mil, Quatrocentos e Dois reais e Cinquenta e Um Centavos)

c) VALOR 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

$V_m = (44.280,32 + 135.402,51) \times 1$

$V_m = R\$ 179.682,83$ (Cento e Setenta e Nove Mil, Seiscentos e Oitenta e Dois reais e Oitenta e Três 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.

$$V_a = \frac{179.682,83 \times 0,12}{12}$$

$$V_a = 1.796,83$$

Valor do Aluguel: R\$ 1.800,00 (em números redondos)

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:

O imóvel teve modificação e foi construído de madeira e existe partes em alvenaria, pode precisar de reforma para adequar aos padrões necessários. Há uma considerável variação entre as dimensões do que efetivamente levantado e existente no imóvel e no de Documento de Recibo de Compra e Venda do Imóvel (anexado no processo de licitação).



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



6. CONCLUSÕES:

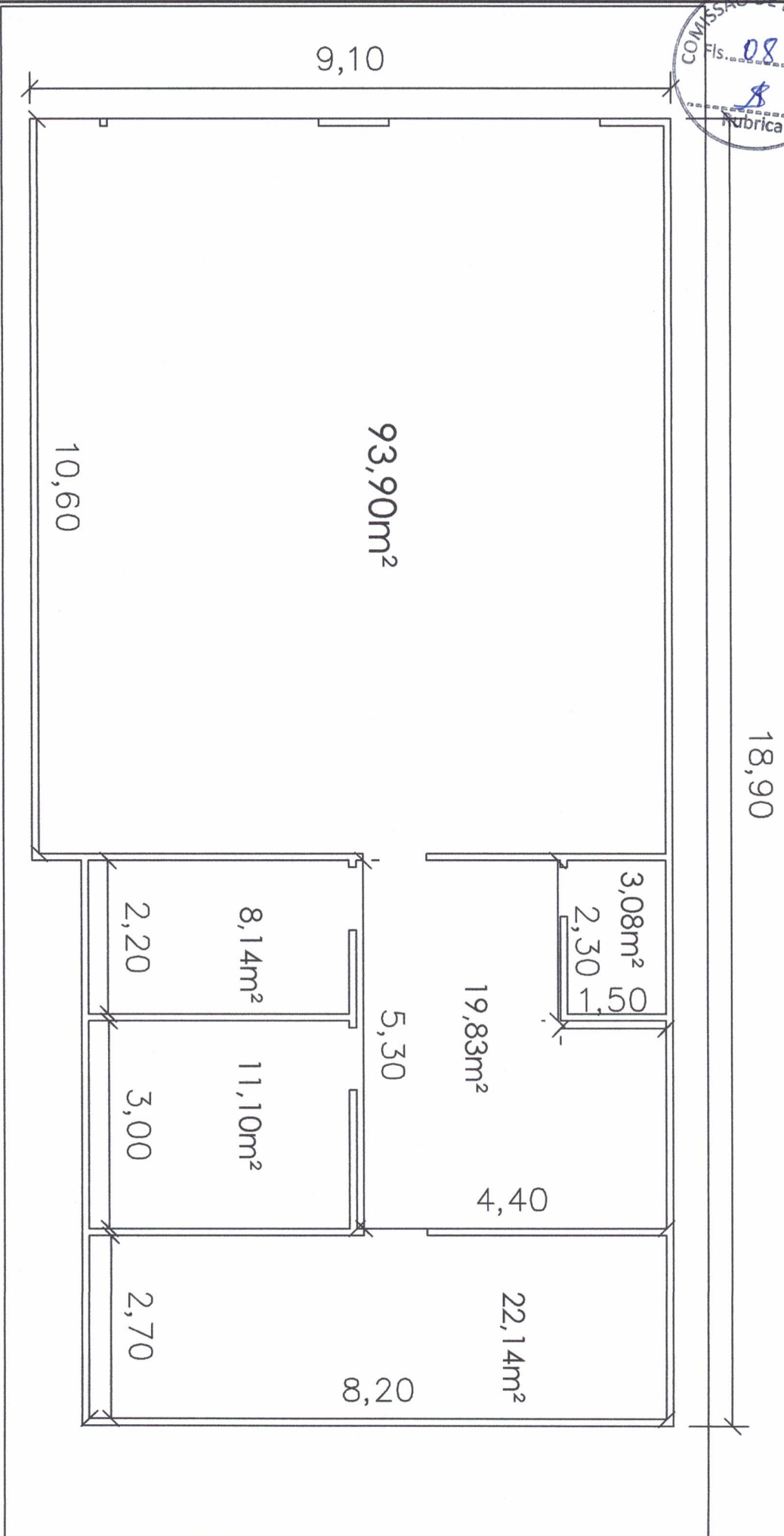
Diante das considerações e cálculos já expostos, o valor do aluguel mensal do imóvel, objeto do presente trabalho, localizado em Belo Monte II no território de Município de Vitória do Xingu (PA), nesta data, é de **R\$1.800,00 (Mil e Oitocentos reais)** em números redondos.

Anexos:

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

Vitória do Xingu/PA, 12 de março de 2020

Eng.º Civil Daniel Santana Gomes
CREA-PA: 151891829-8
Fiscal da PMVX



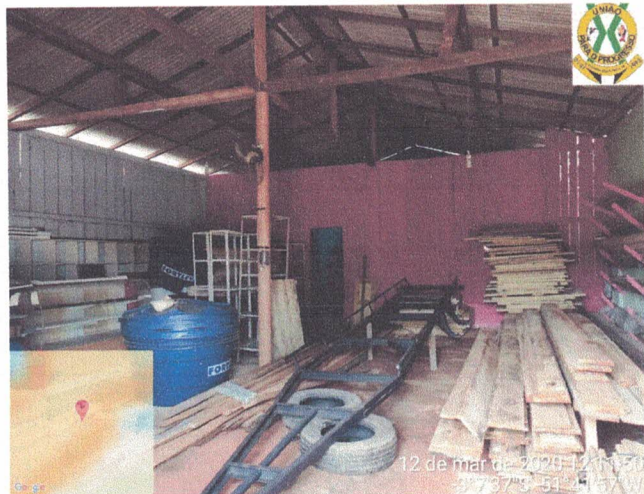
| | | | |
|--|---|---|-------|
| <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA</p> | | RESP. TÉCNICO | |
| PROJETO | LEVANTAMENTO P/ LOCAÇÃO DE RESIDÊNCIA | ESCALA: 1/200 | MARÇO |
| ASSUNTO | PLANTA BAIXA | A. Terreno: 320 m² A. Construída: 158,19m² | 01/01 |
| PROPRIET. | ANTÔNIO ARNALDO DO NASCIMENTO NOBRE | | |
| END. OBRA | Rua 02, S/N, Belo Monte II - Rodovia Transamazônica Km 60, Vitória do Xingu /PA | | |



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação do depósito comercial, na Rua 02, S/N, Belo Monte II - Rodovia Transamazônica Km 60, município de Vitoria do Xingu /PA.

Foto 1.1 a 1.4 – Fachada e interior do depósito comercial.



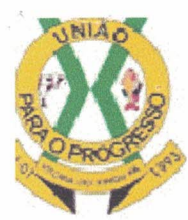


Foto 1.5 a 1.8 – Quartos e Piso cerâmico.

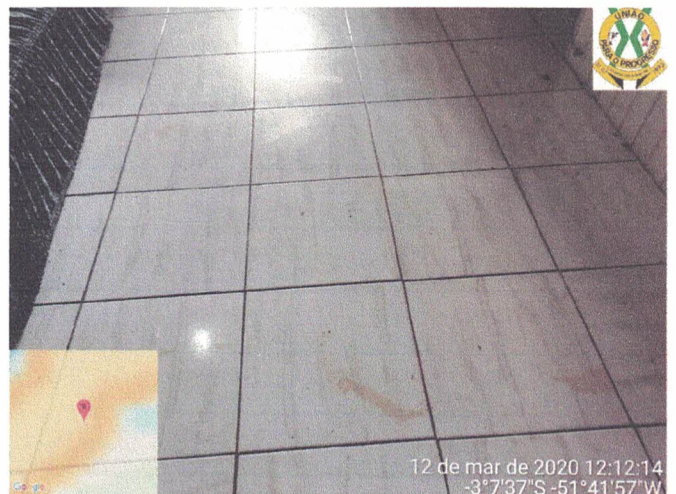


Foto 1.9 a 1.11 – Banheiro e Caixa d'água.





Ajuste - Tratamento por Homogeneização

END. Rua 02, S/N , Belo Monte II - Rodovia Transamazônica Km 60, município Vitória do Xingu /PA

Imóvel Avaliando:
INPUT: Área do Terreno Frente Local 320,00 10,00 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 | | De Testada | | De Área | | De Localização | | Valor Unitário Homogeneizado | Ajuste p/ Com. Fatores |
|------|--|--------------|-----------------|---------|-------------|--------------|------------|------------|------------|---------|------------|----------------|---------|------------------------------|------------------------|
| | | | | | | Venda/Oferta | Comparação | Fator | Comparação | Fator | Comparação | Valor | Fator | | |
| 1 | Travessa Castelo Branco, bairro: Centro | 85.000,00 | 500,00 | 10,00 | 170,00 | 0,9 | Maior | 1,00000 | Maior | 1,11803 | Igual | 3 | 1,00000 | 171,06 | 1,00623 |
| 2 | Travessa Castelo Branco, bairro: Centro | 45.000,00 | 345,46 | 6,40 | 130,26 | 1,0 | Igual | 1,11803 | Maior | 1,01932 | Igual | 3 | 1,00000 | 133,61 | 1,02567 |
| 3 | Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro | 300.000,00 | 2.462,00 | 25,00 | 121,85 | 1,0 | Maior | 0,79527 | Maior | 1,66546 | Igual | 3 | 1,00000 | 161,39 | 1,32449 |
| 4 | Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro | 50.000,00 | 525,00 | 15,00 | 95,24 | 0,9 | Maior | 0,90360 | Maior | 1,13175 | Igual | 3 | 1,00000 | 87,66 | 0,92039 |
| 5 | Passagem Anísio Martins, bairro: Centro | 40.000,00 | 252,00 | 9,00 | 158,73 | 0,9 | Maior | 1,02669 | Maior | 0,94203 | Igual | 3 | 1,00000 | 138,17 | 0,87045 |

Fontes:

| Dado | Telefone |
|------|---------------------------|
| 1 | (93) 9222-8886 (Antonia) |
| 2 | (93) 9139-2245 (Katiane) |
| 3 | (93) 99226-2523 (Ribamar) |
| 4 | (93) 9105-7980 (Manoel) |
| 5 | (93) 99150-1707 (João) |

| | |
|---------------|-----------|
| Média | 138,38 |
| Desvio Padrão | 32,38 |
| Coef. De Var. | 23,40% |
| Mínimo: | 117,62 |
| Máximo: | 159,13 |
| Mínimo | 37.638,27 |
| Centrado: | 44.280,32 |
| Máximo: | 50.922,37 |

VALOR POR M² = R\$ 138,38/m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 44.280,32

Vitória/PA, 18 de março de 2020.

Eng.º Civil Daniel Santana Gomes
CREA-PA 151891829-8





END. Rua 02, S/N , Belo Monte II - Rodovia Transamazonica Km 60, município Vitória do Xingu /PA
Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: Area comercial/ Sala/ banheiro/ 2 quartos/ área de serviço.

| | |
|--|---------------|
| Área Construída m ² (Edificação): | 158,19 |
| Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): | |
| SINDUSCON / PARÁ | 739,80 |
| BDI (30%) | 221,94 |
| Total Parcial | 961,74 |
| TOTAL FINAL: | 961,74 |
| Idade Aparente (anos): | 6 |
| Custo da Edificação (como Nova): | 152.137,65 |
| Depreciação (Ross- Heidecke 11,0% - estado d): 11,0% | 16.735,14 |
| Custo já Depreciado: | 135.402,51 |

VALOR DO IMÓVEL (V)

| | |
|--------------------------------|------------|
| Valor do terreno | 44.280,32 |
| $V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$ | 179.682,83 |

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

R\$ 179.682,83 (Cento e Setenta e Nove Mil, Seiscentos e Oitenta e Dois reais e Oitenta e Três Centavos)

Vitória do Xingu / PA, 12 de março de 2020.

Eng.º Civil Daniel Santana Gomes
CREA-PA 151891829-8

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.



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2020

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. n.º. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2020**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

| PADRÃO BAIXO | |
|--------------|----------|
| R-1 | 1.317,25 |
| PP-4 | 1.239,43 |
| R-8 | 1.179,26 |
| PIS | 877,27 |

| PADRÃO NORMAL | |
|---------------|----------|
| R-1 | 1.564,34 |
| PP-4 | 1.466,35 |
| R-8 | 1.304,17 |
| R-16 | 1.264,28 |

| PADRÃO ALTO | |
|-------------|----------|
| R-1 | 1.925,26 |
| R-8 | 1.566,32 |
| R-16 | 1.651,04 |

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

| PADRÃO NORMAL | |
|---------------|----------|
| CAL-8 | 1.496,62 |
| CSL-8 | 1.298,92 |
| CSL-16 | 1.739,20 |

| PADRÃO ALTO | |
|-------------|----------|
| CAL-8 | 1.593,60 |
| CSL-8 | 1.404,32 |
| CSL-16 | 1.877,52 |

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

| | |
|------|----------|
| RP1Q | 1.333,03 |
| GI | 739,80 |

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Fevereiro/2020)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -