



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

OFÍCIO Nº 0127/2020-SEINFRA

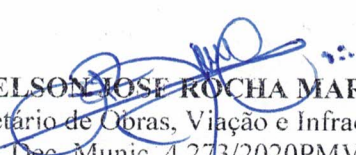
Vitória do Xingu/PA, 25 de março de 2020.

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 perdesse 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

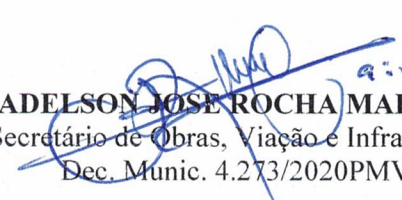
Vitória do Xingu/PA, 25 de março de 2020.

A Sua Senhoria
EWNILDO 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 reedificação.



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



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

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

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = 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)

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

Vm = (44.280,32 + 135.402,51) x 1

Vm = 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)

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

i = Taxa de juros 12% a.a.

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

$$Va = 1.796,83$$

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:

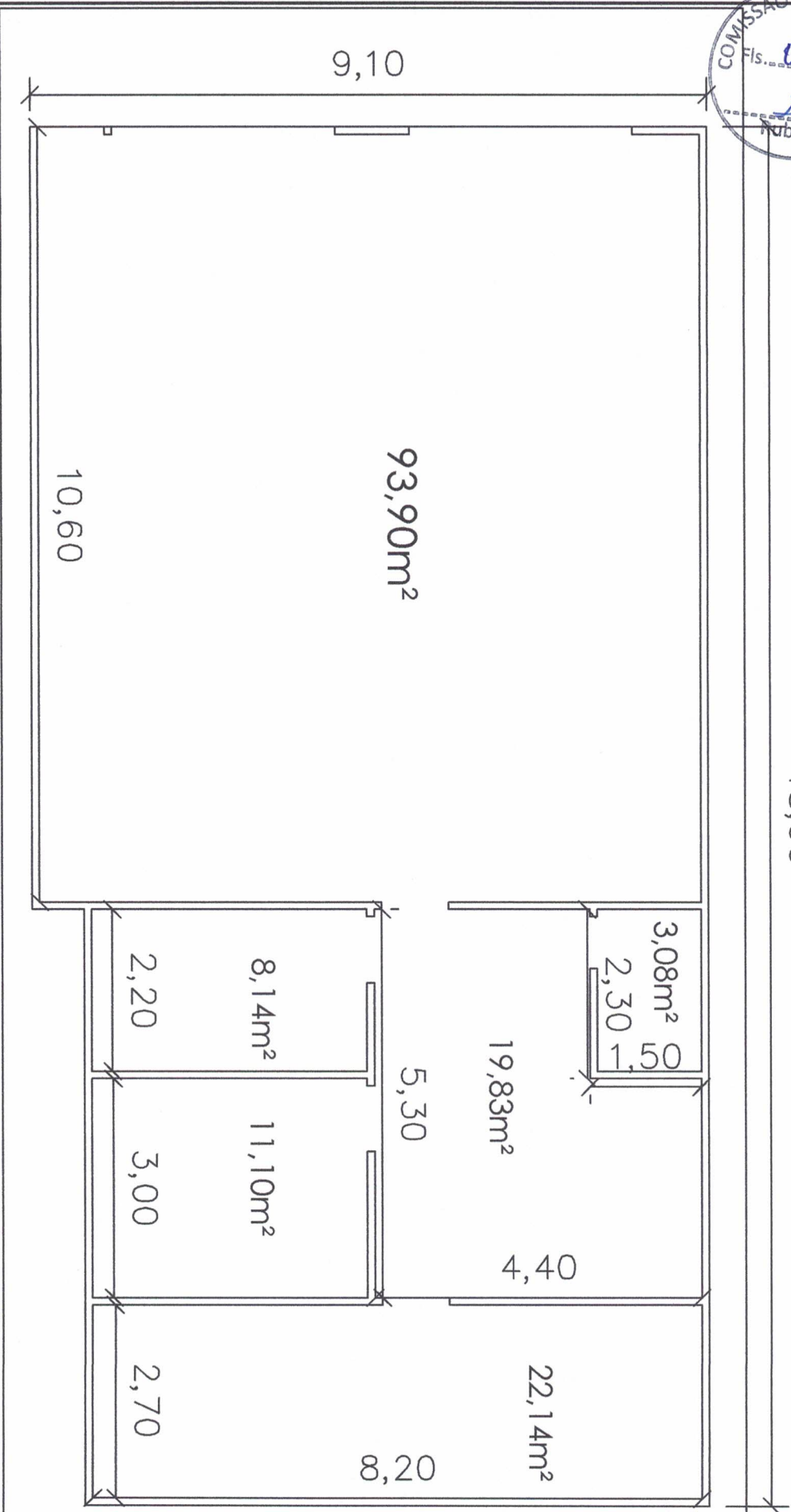
1. Pesquisa/Tratamento Estatístico;
2. Documentação Fotográfica;
3. Planta Baixa.

Vitória do Xingu/PA, 12 de março de 2020

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



18,90



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



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 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.





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



Foto 1.5 a 1.8 – Quartos e Piso cerâmico.

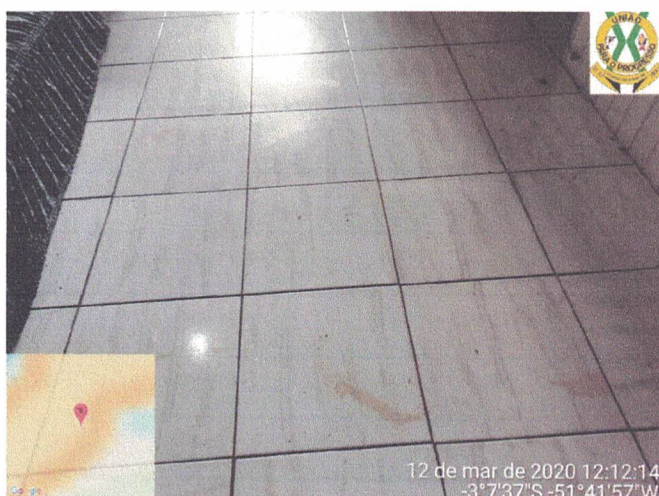
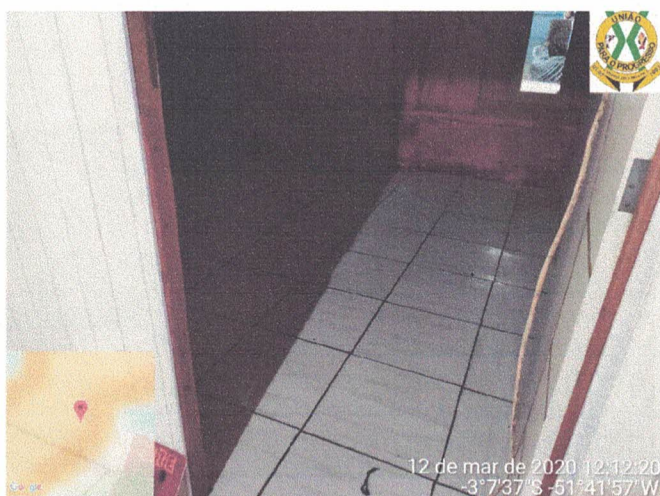


Foto 1.9 a 1.11 – Banheiro e Caixa d'água.





Ajuste - Tratamento por Homogeneização

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

Imóvel Avaliando:

Área do Terreno	320,00	Fronte	10,00	Local	3
-----------------	--------	--------	-------	-------	---

INPUT:

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	Menor	1,00000	Menor	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	0,9	Menor	1,11803	Menor	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	Menor	0,79527	Menor	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	Menor	0,90360	Menor	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	Menor	1,02669	Menor	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)

VALOR POR M² = R\$ 138,38/m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 44.280,32

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

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 Transamazônica 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 m² (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. nº. 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: -