COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 15
Rubrica

CALCULO AVALIATIVO PARA O PREÇO DE ALUGUEL DO IMÓVEL ATRÁVES DO MÉTODO DE INFERÊNCIA ESTÁTISTICA.

AMOSTRAS	PREÇO(AMOSTRAS)	METRAGEM	PREÇO UNITÁRIO	ÁREA(AVALIANDO)	PREÇO MEDIO(AVALIANDO)
1	R$ 600,00	48	R$ 13		
2	R$ 9.000,00	100	R$ 90		
3	R$ 800,00	48	R$ 17		
4	R$ 1.500,00	30	R$ 50		
5	R$ 950,00	30	R$ 32		
6	R$ 2.000,00	60	R$ 33		
7	R$ 1.300,00	37	R$ 35		
8	R$ 1.500,00	105	R$ 14		
9	R$ 7.000,00	145	R$ 48		
10	R$ 15.000,00	750	R$ 20		
PREÇO MEDIO(AMOSTRAS)			R$ 352	60	R$ 2.112,00

COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO			
AMOSTRAS	ÁREA(AVALIANDO)	ÁREA(AMOSTRAS)	COEFICIENTE DE LOCALIZ.
1	60	48	1,25
2	60	100	0,60
3	60	48	1,25
4	60	30	2,00
5	60	30	2,00
6	60	60	1,00
7	60	37	1,62
8	60	105	0,57
9	60	145	0,41
10	60	750	0,08

VALOR HOMOLOGADO											
PREÇO UNITARIO	COEFICIENTES DE LOCALIZAÇÃO										VALORES HOMOLOGADOS
R$ 13	1,25	0,60	1,25	2,00	2,00	1,00	1,62	0,57	0,41	0,08	R$ 1
R$ 90	1,25	0,60	1,25	2,00	2,00	1,00	1,62	0,57	0,41	0,08	R$ 10
R$ 17	1,25	0,60	1,25	2,00	2,00	1,00	1,62	0,57	0,41	0,08	R$ 2
R$ 50	1,25	0,60	1,25	2,00	2,00	1,00	1,62	0,57	0,41	0,08	R$ 6
R$ 32	1,25	0,60	1,25	2,00	2,00	1,00	1,62	0,57	0,41	0,08	R$ 4
R$ 33	1,25	0,60	1,25	2,00	2,00	1,00	1,62	0,57	0,41	0,08	R$ 4
R$ 35	1,25	0,60	1,25	2,00	2,00	1,00	1,62	0,57	0,41	0,08	R$ 4
R$ 14	1,25	0,60	1,25	2,00	2,00	1,00	1,62	0,57	0,41	0,08	R$ 2
R$ 48	1,25	0,60	1,25	2,00	2,00	1,00	1,62	0,57	0,41	0,08	R$ 5
R$ 20	1,25	0,60	1,25	2,00	2,00	1,00	1,62	0,57	0,41	0,08	R$ 2
									MEDIA		R$ 40

MEDIA	PREÇO MEDIO	ÁREA(AVALIAD)	PREÇO UNITARIO
R$ 40	R$ 2.112,00	60	R$ 1,14

PREÇO UNITARIO	AREA(AVALIAD)	PREÇO FINAL
R$ 1,14	60	R$ 11.628,00

Sandra Piedade
CRECI/PA 2456

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 16
Rubrica

3- Método de Avaliação: Índice Geral De Preços Do Mercado - IGP-M.

- **O que compõe o IGP-M:**

O IGP-M/FGV é calculado mensalmente pela FGV e é divulgado no final de cada mês de referência.

O IGP-M quando foi concebido teve como princípio ser um indicador para balizar as correções de alguns títulos emitidos pelo Tesouro Nacional e Depósitos Bancários com renda pós fixadas acima de um ano. Posteriormente passou a ser o índice utilizado para a correção de contratos de aluguel e como indexador de algumas tarifas como energia elétrica.

O IGP-M/FGV analisa as mesmas variações de preços consideradas no IGP-DI/FGV, ou seja, o Índice de Preços por Atacado (IPA), que tem peso de 60% do índice, o Índice de Preços ao Consumidor (IPC), que tem peso de 30% e o Índice Nacional de Custo de Construção (INCC), representando 10% do IGP-M.

O que difere o IGP-M/FGV e o IGP-DI/FGV é que as variações de preços consideradas pelo IGP-M/FGV referem ao período do dia vinte e um do mês anterior ao dia vinte do mês de referência e o IGP-DI/FGV refere-se a período do dia um ao dia trinta do mês em referência. A cada dez dias a FGV divulga as variações prévias que comporão o índice referente ao período completo analisado.

Atualmente o IGP-M é o índice utilizado para balizar os aumentos da energia elétrica e dos contratos de alugueis

Sandra Pieda
CRECI/PA

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 17
Rubrica

Tabela 01 - Índice Geral De Preços Do Mercado - IGP-M.

Mês/ano	Índice do mês (em %)	Índice acumulado no ano (em %)	Índice acumulado nos últimos 12 meses (em %)	Número índice acumulado a partir de Jan/93
Fev/2018	0,07	0,8305	-0,4239	1.596,3801

Fonte: http://www.portalbrasil.net/igpm.htm

- **CALCULO AVALIATIVO DO INDICE GERAL DE PREÇOS DO MERCADO- IGPM .**

MÉTODO POR INDICE GERAL DE PREÇO DO MERCADO	
PREÇO MÉDIO DA INFERÊNCIA	IGMP DO MÊS
R$ 2.112,00	0,07
PREÇO FINAL	R$ 2.112,00

Sandra Piedade
CRECI/PA 2456

4- MÉTODO DE AVALIAÇÃO: MÉTODO POR CAPITALIZAÇÃO DE RENDA.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 18
Rubrica

4.1) O que compõe o Método de Capitalização Por Renda.

Também chamado de Método da Renda (de acordo com a NB-502/89 – ABNT), pode ser utilizado para avaliar um imóvel, analisando-se o bem com base na capitalização de sua renda. Isso, considerando-se a renda real, ou a que se espera obter (renda prevista). É um método que está sujeito a grande grau de subjetividade. Em um processo de avaliação de imóveis, deve-se considerar cada um dos métodos retro mencionados, selecionando aquele que melhor se aplica a uma determinada situação. Para determinar o valor de uma casa, apartamento ou terreno, a empresa de avaliações precisa ter em seu corpo profissional um responsável técnico credenciado e registrado no CREA, com profundo conhecimento do tema, bem como dos métodos de avaliação de imóveis, além de ter bem claro seus graus de subjetividade, tudo isso a fim de optar pelo método mais efetivo a ser utilizado

Sandra Piedad
CRECI/PA 24

CALCULO AVALIATIVO DO MÉTODO DE CAPITALIZAÇÃO DE RENDA.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 19
Rubrica

CADERNETA DE POUPANÇA
ÍNDICES MENSAIS
(RENDIMENTOS CREDITADOS NO DIA 1º DE CADA MÊS)

Acesse nossa página de economia ==> Clique aqui

"Leia com atenção as observações ao final das tabelas"

(Valores em %)

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	-	-	-	-	-	-	-	-
ACUMULADO	0,5000	1,0025	1,5075	2,0151	-	-	-	-	-	-	-	-
2012 MP 567/12	0,4273	0,3994	0,3994	0,3855	-	-	-	-	-	-	-	-
ACU. MP 567/12	0,4273	0,8284	1,2311	1,6214	-	-	-	-	-	-	-	-
	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2017	0,6858	0,6709	0,5304	0,6527	0,5000	0,5768	0,5639	0,5626	0,5512	0,5000	0,5000	0,5000
ACUMULADO	0,6858	1,3613	1,8989	2,5640	3,0768	3,6714	4,2456	4,8321	5,4099	5,9370	6,4667	6,9990
2012 MP 567/12	0,6858	0,6709	0,5304	0,6527	0,5000	0,5768	0,5639	0,5626	0,5512	0,5000	0,4690	0,4273

Sandra Piedade
CRECI/PA 245

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 20
Rubrica

CALCULO AVALIATIVO DE MÉTODO DE CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

MÉTODO DE CAPITALIZAÇÃO DE RENDA	
PREÇO MEDIO DE VENDA ESTIMADO	**INDICE DA POUPANÇA**
R$ 500.00,00	0,50%
PREÇO FINAL	R$ 2.500,00

Sandra Piedade
CRECI/PA 2456

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 21
Rubrica

CÁLCULO PARA O PREÇO FINAL DO IMÓVEL

Tabela 01 – Método Avaliativos para Formação de Preço de Aluguel do Imóvel.

Método por Inferência	R$ 11.628,00
Método por Capitalização de Renda	R$ 2.500,00
Método pelo Indice Geral de Preço de Mer	R$ 2.259,84
PREÇO MÉDIO/ 3 (MÉTODOS UTILIZADOS)	R$ 16.387,84
PREÇO FINAL	**R$ 5.462,61**

Sandra Piedade
CRECI/PA 2456

COMISSÃO DE LICITAÇÃO FLS. 22 Rubrica

CONCLUSÃO

Em virtude dos Métodos utilizados, cabe esta /avaliadora afirmar que:

- A utilização de amostras para o mercado comparativo de preços de imóveis, proporcionou em usar o método por inferência estatística, este método estabelece preços unitários em relação a área de cada imóvel comparado, em virtude disso o preço de venda encontrado por esse método foi no valor de **R$ 11.628,00.**

- O método de avaliação por comparativos diretos do mercado, especificamente o Índice Geral de Preço ao Consumidor, em razão da tabela vigente proporcionou um valor de Aluguel do imóvel avaliado de **R$ 2.259,84**, valor médio para o mercado imobiliário não ressaltando suas benfeitorias.

- O método de Capitalização de Renda , tem como objetivo avaliar o processo de Taxa de Retorno de Lucro do Imovel Alugado, em relação ao seu preço de Venda ao mercado, utilizando o índice da poupança do mês vigente. Atravé desse método foi encontrado o valor de aluguel de **R$ 2.500,00** para avaliação do imóvel em estudo.

Sandra Piedade
CRECI/PA 245[illegible]

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 23
Rubrica

Em virtude do exposto acima, cabe este Avaliador, junto com o consultor imobiliário, afirmar que: As amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado, este avaliador chegou à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para aluguel no valor de **R$ 5.462,61 (cinco mil quatrocentos e sessenta e dois reais e sessenta e um centavos),** conforme a média dos métodos utilizados na avaliação do imóvel e seu respectivo m² de 60 m2 . Por ser avaliação, matéria que não exprime exatidão cientifica, não lenta em questão o arredondamento, avaliando todos os lotes.

Responsável Técnico

Sandra Piedade
CRECI/PA 245

Sandra Piedade.

CRECI/PA/AP : 2456

Sandra Piedade
CRECI/PA 245

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 25
Rubrica

AMOSTRAS SALAS COMERCIAIS

AMOSTRA 01

Sandra Piedad
CRECI/PA 245

INFORMATIVO DO IMÓVEL

PREÇO:

R$ 9.000

ÁREA:

100 m²

DESCRIÇÃO:

Ed. Real One - 100m² - 03 Salas Conjugadas e Mobiliadas - 10 ambientes - Múltiplas destinações - Pronto para Uso Imediato, sem a necessidade de Reformas. São 10 ambientes, todos mobiliados, decorados, com todas as lâmpadas, espelhos, luminárias, com as split's instaladas e em funcionamento, circuito interno de CFTV, cabeamasento para rede e central telefônica em todos os ambientes, sendo: - Recepção; - Arquivo Físico; - Copa totalmente mobiliada inclusive com pia, torneira e mesa com balcões para até 07 pessoas; - Área de trabalho com capacidade para 12 pessoas sentadas já com as cadeiras e mesas de MDF; - Lavabo Feminino; - Lavabo Masculino; - Área de Coordenação com capacidade para 06 pessoas; - Sala de Reuniões para 07 lugares com mesa, cadeiras, tapete, decoração; - Sala privativa para Gerência, com capacidade para 06 pessoas; - Lavabo privativo. Condomínio Total das 03 salas: R$ 600,00 Há estacionamento rotativo e mensalista no prédio. Excelente localização.

FONTE: https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+conjunto-comercial-sala+nazare+belem+pa+100m2/ID-17836351/?paginaoferta=1

– **FONE**: 98113-8832

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 26
Rubrica

AMOSTRA 02

INFORMATIVO DO IMÓVEL

PREÇO

R$ 7.000,00

ÁREA

145 M2

Descrição

Reduto Sala Comercial com 145m² Excelente prédio comercial com 02(dois) pavimentos, 04(quatro) salas, 01(uma) recepção, banheiros e 02(duas) vagas de garagem. Diversos segmentos comerciais podem ser utilizados neste excelente prédio Prédio em excelente localização privilegiada. Localizado na Travessa Quintino Bocaiuva, entre Manoel Barata e 28 de setembro, próximo do Shooping Boulevard Valor: R$ 7.000,00.

FONTE: https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+conjunto-comercial-sala+reduto+belem+pa+145m2/ID-17036205/?paginaoferta=6

CONTATO: t 91980566292

Sandra Piedade
CRECI/PA 2456

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 27
Rubrica

AMOSTRA 03

INFORMATIVO DO IMÓVEL

PREÇO:

R$ 15.000

ÁREA:

750 M2

Descrição:

Imóvel com mais de quinze **salas na area mais valorizada de Belém (docas)**

Contato:

Sandra Piedade
CRECI/PA 2456

LV

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 36
Rubrica

SERVIÇOS

Belém 01 de fevereiro de 2018
PRAZO DE VALIDADE 90 DIAS

À prefeitura Municipal de Parauapebas
ATT: Gabinete do Prefeito

Prezados, responsável por esta empresa, venho através desta carta, comunicar a vossa senhoria, que estou dispondo de uma sala comercial com sua benfeitorias, localizado no endereço: Avenida Nazaré 532, e difícil Royal trade center sala 205 para locação.

O Imóvel dispõe de:

A) 2 Banheiros
B) Sala de Reunião
C) 2 Gabinetes
D) Copa
E) Sala de recepção
F) Sistema de Refrigeração

PMP/SEFAZ - CPL - Mat. 3154
CONFERE COM ORIGINAL
Em: 15/02/18
Midiane Alves Rufino Lima

A área total do imóvel é de 60m

Valor proposto: R$ 4.200,00 (QUATRO MIL E DUZENTOS) Por mês, Distribuídos da seguinte forma:

LEMOS E VARANDA LTDA
CNPJ: 24.143.145/0001-00
AV. NAZARÉ 532 SALA 302
Ed. Royal Trade Center
CEP: 66.035-135,
BELÉM -PA

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 37
Rubrica

LV

SERVIÇOS

- Aluguel do Imóvel
- Condomínio
- 1 vaga de Garagem
- IPTU
- Energia
- Internet + telefone fixo

Valor anual: R$ 50.400,00 (CINQUENTA MIL E QUATROCENTOS REAIS) por ano.

Data de inicio 01, de fevereiro de, 2018.

Dados do proponente: Lemos e Varanda LTDA, pessoa jurídica de CNPJ 24.143.145/0001-00 proprietário Rodrigo Lemos Almeida portador de CPF: 918.395.302-78 ambos residente e domiciliado nesta cidade.

Contato telefônico: (91) 3349- 2223 / (91)98834-2000
E-mail: rodrigo.lalmeida@hotmail.com

Rodrigo L. Almeida

Rodrigo Lemos Almeida

PMP/SEFAZ - CPL - Mat. 3154
CONFERE COM ORIGINAL
Em 05/03/18
Midiane Alves Rufino Lima

LEMOS E VARANDA LTDA
CNPJ: 24.143.145/0001-00
AV. NAZARÉ 532 SALA 302
Ed. Royal Trade Center
CEP: 66.035-135,
BELÉM -PA