



PREFEITURA MUNICIPAL DE
VITÓRIA DO
XINGU
Avança Vitória

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Obra:

SEMED – Prelazia do Xingu

Setor:

SEINFRA

Elaboração:

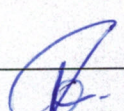
Rogério Soares Pereira

Nº Documento:

008/2017

Data:

06.01.2017


Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto N° 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.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação de imóvel situado à Avenida Manoel Félix de Farias, N° 269 – Bairro: Centro – 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 Avenida Manoel Félix de Farias, N° 269 – Bairro: Centro – Vitória do Xingu/PA, limitado pela direita com o lote n° 339, pela esquerda com o lote n° 300 e fundos com o lote n° 233.

O terreno possui as seguintes dimensões:

- a) De acordo com o Boletim do Cadastro Imobiliário - BCI (Documento emitido pela Prefeitura Municipal de Vitória do Xingu)

Área do Terreno: 2.005,42 m²

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

Frente = 24,80 m

Lateral Direita: 41,11 m

Lateral Esquerda: 41,11 m

Fundos: 25,59 m

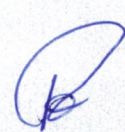
Área do Terreno: 1.035,96 m²

Área Construída: 593,18 m²

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

Proprietário:

- PRELAZIA DO XINGU – Instituição Religiosa



Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto N° 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 reedificação.

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

$V_t = R\$ 82.534,75$ (Oitenta e Dois Mil, Quinhentos e Trinta e Quatro Reais e Setenta e Cinco Centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

$V_b = R\$ 420.063,14$ (Quatrocentos e Vinte Mil, Sessenta e Três Reais e Catorze 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

$V_m = (82.534,75 + 420.063,14) \times 1$

$V_m = R\$ 502.597,89$ (Quinhentos e Dois Mil, Quinhentos e Noventa e Sete Reais e Oitenta e Nove Centavos).

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

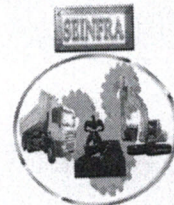
$$Va = \frac{V_m \times i}{12}, \text{ onde } i:$$

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

$$Va = \frac{502.597,89 \times 0,12}{12}$$

$$Va = 5.025,97$$

Valor do Aluguel: R\$ 5.000,00 (em números redondos)



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 Boletim do Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Vitória do Xingu (anexado no processo de licitação).

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\$ 5.000,00 (Cinco Mil 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 N° 004/2017/PMVX



Ajuste - Tratamento por Homogeneização

PRELAZIA DO XINGU - SEMED
END. Avenida Manoel Félix de Farias, N° 269 - Bairro: Centro - Vitória do Xingu/PA



Imóvel Avaliando:
INPUT:

Área do Terreno 1.035,96
Frente 26,13
Local 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	Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro	50.000,00	525,00	15,00	95,24	0,9	Menor	1,14885	Menor	0,84373	Superior	3	1,00000	83,08	0,87239
2	Rodovia PA 415 km 01, bairro: Centro	30.000,00	256,50	9,50	116,96	0,9	Menor	1,28782	Menor	0,70540	Igual	3	1,00000	95,62	0,81758
3	Rodovia PA 415 km 01, bairro: Centro	15.000,00	200,00	10,00	75,00	0,9	Menor	1,27141	Menor	0,66286	Igual	3	1,00000	56,89	0,75849
4	Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro	50.000,00	525,00	15,00	95,24	0,9	Menor	1,14885	Menor	0,84373	Superior	3	1,00000	83,08	0,87239

Fontes:

Dado	Telefone
1	(93) 9139-2245 (Katlane)
2	(93) 99106-2076 (Samuel)
3	(93) 99106-2076 (Samuel)
4	(93) 9105-7980 (Manoel)

Média	79,67
Desvio Padrão	16,30
Coef. De Var.	20,46%
Mínimo:	67,72
Máximo:	91,62

Mínimo	70.154,54
Centrado:	82.534,75
Máximo:	94.914,96

VALOR POR M² = R\$ 79,67/m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 82.534,75

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



PRELAZIA DO XINGU - SEMED
Avenida Manoel Félix de Farias, N° 269
Bairro Centro - Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: Salas/banheiros

Área Construída (Edificação):	593,18
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI / PARÁ	1.166,42
BDI (30%)	349,93
Total Parcial	1.516,35
TOTAL FINAL:	22
Idade Aparente (anos):	899.466,12
Custo da Edificação (como Nova):	489.309,57
Depreciação (Ross- Heidecke 44,00% - estado f): 54,4%	410.156,55
Custo já Depreciado:	

Benfeitoria 2: Muro

Área construída	265,22
Custo Unitário	
SEOP / PARÁ	63,01
BDI (30%)	18,90
Total Parcial	81,91
TOTAL FINAL:	
Custo da Pavimentação:(Como nova)	21.724,97
Depreciação (Ross- Heidecke 44,00% - estado f): 54,4%	11.818,38
Custo já Depreciado:	9.906,58

Área Construída Total	858,40
-----------------------	--------

CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	420.063,14
---	------------

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	82.534,75
$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$	502.597,89

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

R\$ 502.597,89 (Quinhentos e Dois Mil, Quinhentos e Noventa e Sete Reais e Oitenta e Nove 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:

$$\text{Aluguel} = \frac{V_i \times i}{12}, \text{onde:}$$

i = Taxa de juros = 12% a.a

502.597,89 x 0,12

12

Valor do Aluguel = R\$ 5.025,98

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.

CINCO MIL REAIS (em números redondos)

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado à Av. Manoel Félix de Farias - Bairro: Centro - VITÓRIA DO XINGU/PA.

Vitória do Xingu, 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 N° 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 Prelazia do Xingu

Foto 1.1 e 1.2 – Vista da fachada frontal



Foto 1.3 a 1.8 – Vista da varanda



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



Foto 1.9 a 1.14 – Vista das Salas





Foto 1.15 a 1.18 – Vista do Auditório



Foto 1.19 a 1.24 – Vista das Salas do Auditório



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



Foto 1.25 a 1.30 – Vista dos banheiros



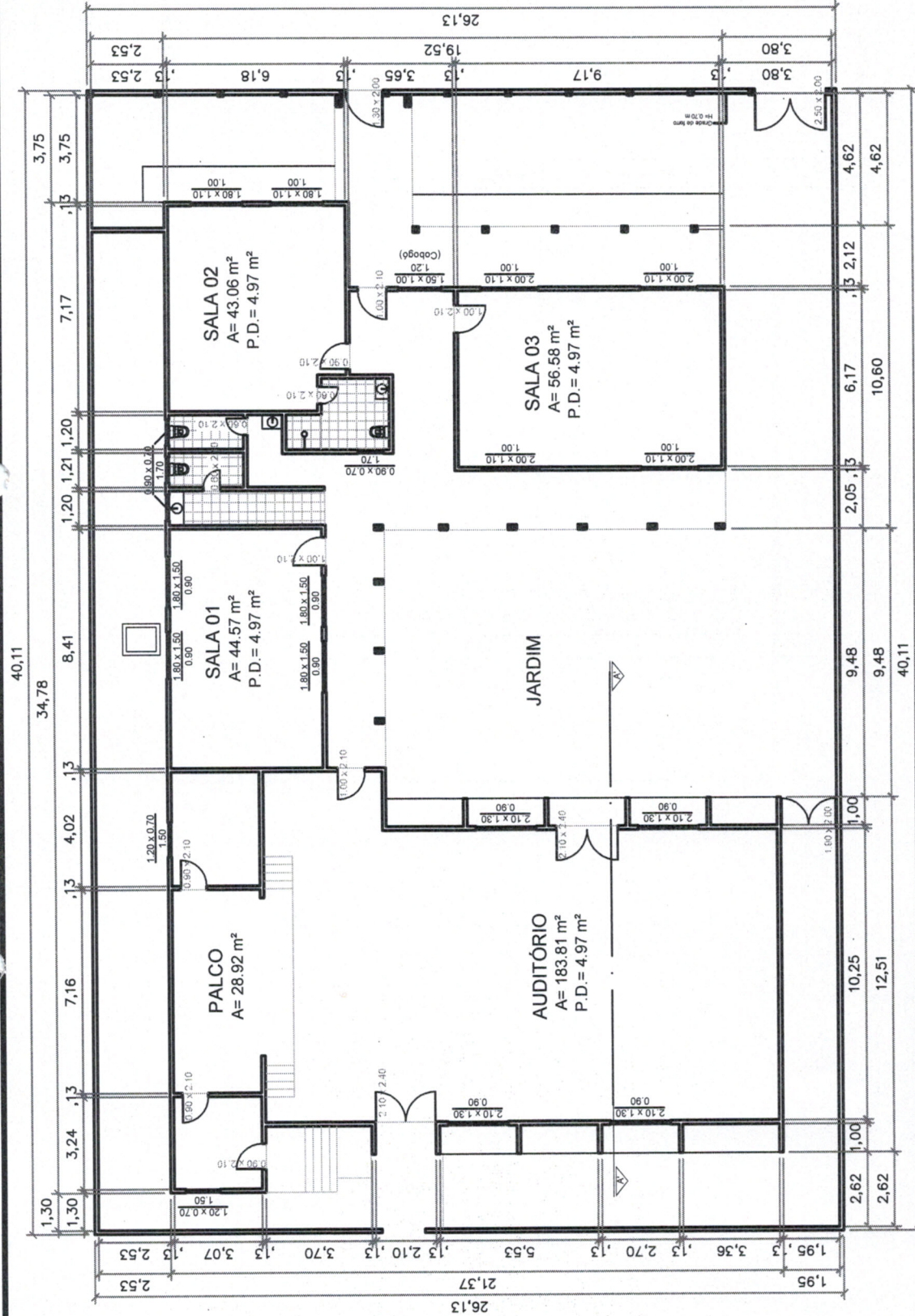


Foto 1.31 a 1.38 – Vista externa (quintal)






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



PLANTA BAIXA

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

RESP. TÉCNICO		PROJETO	LEVANTAMENTO P/ LOCAÇÃO - PRELAZIA DO XINGU	Escala: 1/200	JANEIRO 2017
ASSUNTO		PLANTA BAIXA		A. Terreno: 1035.96 m² A. Construção: 593.18 m²	01/01
PROPRIET.		INSTITUIÇÃO RELIGIOSA			
END. OBRA		VITÓRIA D XINGU / PA			



PREFEITURA MUNICIPAL DE
VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E
ARQUITETURA





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU

SEC. MUN DE PLANEJ. ORCAM TRIB E FIN - SEPOF

Boletim do Cadastro Imobiliário - BCI

Dados Gerais

INSCRIÇÃO / REDUZIDO	01.01.007.0245.003 - ANTERIOR: 01000100702450003 / 60
PROPRIETÁRIO	161 - PARÓQUIA NOSSA SENHORA AUXÍLIO DOS CRISTÃOS
CPF/CNPJ - TELEFONE	04.892.592/0001-54 - Nº TELEFONE
ENDEREÇO PROPRIET.	AVENIDA MANOEL FÉLIX DE FARIAS, nº, CENTRO - VITÓRIA DO XINGU/PA
IMÓVEL BAIXADO	0 - NÃO
TIPO IMÓVEL	1 - PREDIAL
IMÓVEL ENGLOBADO	NÃO ENGLOBADO
IMUNE / ISENTO IPTU	30 - SIM
ISENTO TAXAS	20 - SIM

Foto não disponível.

Localização do Imóvel

LOGRADOURO	1 - AVENIDA MANOEL FÉLIX DE FARIAS
BAIRRO	CENTRO
COMPLEMENTO	
EDIFÍCIO	
MUNICÍPIO / UF	VITÓRIA DO XINGU / PA

NÚMERO	SN
LOTEAMENTO	
QUADRA/LOTE	/
APTO / SALA	
NÚMERO CEP	68383000

Endereço de Correspondência

LOGRADOURO
BAIRRO
COMPLEMENTO

NÚMERO
NÚMERO CEP
MUNICÍPIO / UF

Informações do Lote

ÁREA DO LOTE	2.005,42 m²
ANO AQUISIÇÃO	
PROFUNDIDADE	25,62 m
LIMITAÇÃO	19 - MURO

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

TOPOGRAFIA	13 - PLANO	SITUAÇÃO	16 - MEIO DE QUADRA
PEDOLOGIA	10 - FIRME	PATRIMÔNIO	39 - RELIGIOSO
OCUPAÇÃO	74 - CONSTRUÍDO	FATOR LOTE	0,0000

Valores Para Cálculo

VL. VENAL TERRENO	0,00
VL. VENAL EDIFICAÇÃO	0,00

VENAL INFORMADO	0,00
VL. VENAL UNIDADE	0,00

EXERCÍCIO VENAL	0	ALÍQUOTA	0,00 %
CATEGORIA VENAL	0		

Informações da Edificação

ÁREA CONSTRUÍDA	995,66 m²
ÁREA TOTAL CONSTR.	995,66 m²
USO PRÓPRIO	23 - SIM
ALINHAMENTO	20 - RECUADO
SITUAÇÃO	17 - FRENTE
POSICIONAMENTO	14 - ISOLADO
FATOR CONSTRUÇÃO	0,0000
Nº DE PAVIMENTOS	1
DATA DO CADASTRO	

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

UTILIZAÇÃO	103 - RELIGIOSOS	PAREDES	10 - ALVENARIA
EDIFICAÇÃO	87 - ESPECIAL	REVESTIMENTO	27 - REBOCO
COBERTURA	27 - TELHA DE BARRO	CONSERVAÇÃO	32 - NORMAL
ESTRUTURA	11 - ALVENARIA	PISCINA	
INST. ELÉTRICA	43 - EMBUTIDA	ESQUADRIAS	
PISO	32 - CERÂMICA/MOSAICO	INST. SANITÁRIA	86 - INTERNA SIMPLES

Testadas do Imóvel

CÓD - LOGRADOURO	LADO	SEÇÃO	MEDIDA	BASE MONETÁRIA
00001 - MANOEL FÉLIX DE FARIAS	AMBOS	1A	25,62 m	17,0000