



PREFEITURA MUNICIPAL DE
VITÓRIA DO
XINGU
Avança Vitória

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CASA DE APOIO AOS MÉDICOS E ENFERMEIROS

Setor:
SEINFRA

Nº Documento:
004/2017

Elaboração:
Rogério Soares Pereira

Data:
05.01.2017

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 Rua Magalhães Barata nº 762 - bairro: Centro - Vitória do Xingu – Pará, 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 à Rua Magalhães Barata nº 762 - bairro: Centro - Vitória do Xingu – Pará, limitado pela direita com o Sr. Raimundo Ângelo e pela esquerda com o Sr. Carlos Gomes de Macêdo e fundos com o Sr. Leopoldino de Tal.

O terreno possui as seguintes dimensões:

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

Frente: 7,00 m
Lateral Direita: 18,80 m
Lateral Esquerda: 18,80 m
Fundos: 7,00 m
Área do Terreno: 131,60 m²

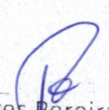
- b) De acordo com o Levantamento "in loco":

Frente: 11,65 m
Lateral Direita: 18,92 m
Lateral Esquerda: 18,92 m
Fundos: 11,65 m
Área do Terreno: 220,42 m²
Área Construída: 94,65 m²

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

Proprietários:

- GILBERTO OLIVEIRA DE MACÊDO


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

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

Vt = R\$ 26.158,76 (Vinte e Seis Mil, Cento e Cinquenta e Oito Reais e Setenta e Seis Centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 121.514,31 (Cento e Vinte e Um Mil, Quinhentos e Catorze Reais e Trinta 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 = (26.158,76 + 121.514,31) x 1

Vm = R\$ 147.673,07 (Cento e Quarenta e Sete Mil, Seiscentos e Setenta e Três Reais e Sete Centavos)

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

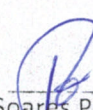
$$Va = \frac{Vixi}{12}, \text{onde :}$$

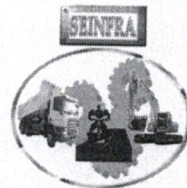
i = Taxa de juros 12% a.a.

$$Va = \frac{147.673,07 \times 0,12}{12}$$

$$Va = 1.476,73$$

Valor do Aluguel: R\$ 1.500,00 (em números redondos)


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



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 discrepância entre as dimensões do que efetivamente levantado e existente no imóvel e no Documento de Recibo de Compra e Venda do Imóvel (anexado no processo de licitação).

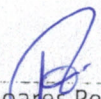
6. CONCLUSÕES:

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\$ 1.500,00 (Um Mil e Quinhentos 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 Infraestrutura
Decreto Nº 004/2017/PMVX



Ajuste - Tratamento por Homogeneização
CASA DE APOIO AOS MÉDICOS E ENFERMEIROS
END. Rua Magalhães Barata nº 762 - Bairro: Centro

Imóvel Avaliando:

Área do Terreno	Fronte	Local
220,42	11,65	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 Venda/Oferta	Comparação	Fator	De Testada Comparação	Fator	De Área Comparação	Fator	De Localização Valor	Fator	Valor Unitário Homogeneizado	Ajuste p/ Com. Fatores
1	Travessa Castelo Branco, bairro: Centro	45.000,00	345,46	6,40	130,26	0,9	Menor	1,16155	Menor	1,11889	Igual	1,00000	3	1,00000	152,36	1,16968
2	Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro	50.000,00	525,00	15,00	95,24	0,9	Menor	0,93877	Menor	1,24230	Igual	1,00000	3	1,00000	99,96	1,04961
3	Passagem Anísio Martins, bairro: Centro	40.000,00	252,00	9,00	158,73	0,9	Menor	1,06665	Menor	1,03404	Igual	1,00000	3	1,00000	157,57	0,99266
4	Rodovia PA 415 km 01, bairro: Centro	30.000,00	256,50	9,50	116,96	0,9	Menor	1,05233	Menor	1,03863	Igual	1,00000	3	1,00000	115,05	0,98368
5	Rodovia PA 415 km 01, bairro: Centro	15.000,00	200,00	10,00	75,00	0,9	Menor	1,03892	Menor	0,97599	Igual	1,00000	3	1,00000	68,44	0,91258

Fontes:

Dado	Telefone
1	(93) 9139-2245 (Katiane)
2	(93) 9105-7980 (Manoel)
3	(93) 99150-1707 (João)
4	(93) 99169-9975 (Augusto)
5	(93) 99217-8366 (Iracildo)

Média	118,68
Desvio Padrão	37,19
Coef. De Var.	31,34%
Mínimo:	100,88
Máximo:	136,48

Mínimo	22.234,94
Centrado:	26.158,76
Máximo:	30.082,57

VALOR POR M² = R\$ 118,68/m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 26.158,76


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



CASA DE APOIO AOS MÉDICOS E ENFERMEIROS
END. Rua Magalhães Barata nº 762 - bairro: Centro
Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: Salas/banheiro

Área Construída (Edificação):	113,74
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI / PARÁ	1.166,42
BDI (30%)	349,93
Total Parcial	1.516,35
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	14
Custo da Edificação (como Nova):	172.469,19
Depreciação (Ross- Heidecke 30,00% - estado e): 32,8%	56.569,90
Custo já Depreciado:	115.899,30

Benfeitoria 2: Telheiro

Área construída	53,96
Custo Unitário Estimado	110,15
TOTAL FINAL:	5.943,69
Custo da Pavimentação:(Como nova)	5.943,69
Depreciação (Ross- Heidecke 10,00% - estado b): 5,53%	328,69
Custo já Depreciado:	5.615,01

Área Construída Total	167,70
-----------------------	--------

CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	121.514,31
---	------------

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	26.158,76
$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$	147.673,07

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

R\$ 147.573,07 (Cento e Quarenta e Sete Mil, Quinhentos e Setenta e Três Reais e Sete 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:

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

i = Taxa de juros = 12% a.a

147.673,07 x 0,12

12

Valor do Aluguel = R\$ 1.476,73

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 QUINHENTOS REAIS (em números redondos)

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado à Rua Magalhães Barata nº 762 - bairro: Centro – VITÓRIA DO XINGU/PA.

Vitória do Xingu, 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.

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 Casa de Apoio dos Médicos

Foto 1.1 e 1.2 – Vista da Fachada Frontal



Foto 1.3 e 1.4 – Vista da Varanda de Entrada



Foto 1.5 e 1.6 – Vista da Sala de Estar



Foto 1.7 a 1.10 – Vista da Sala de Jantar / Cozinha



Foto 1.11 a 1.16 – Vista da Semi-Suíte / Quartos

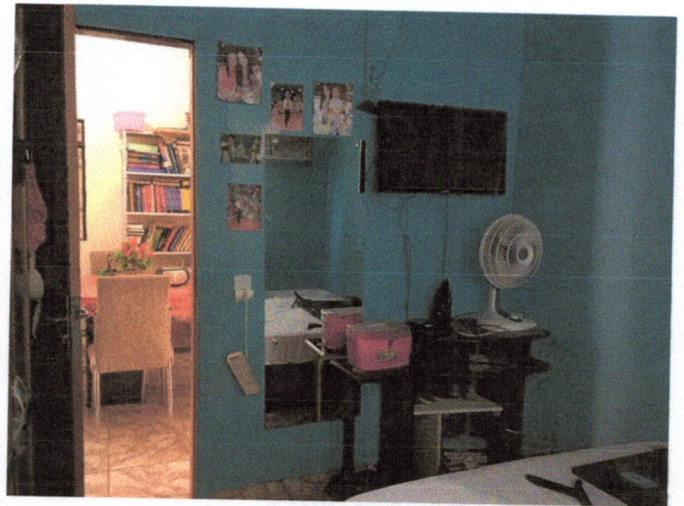
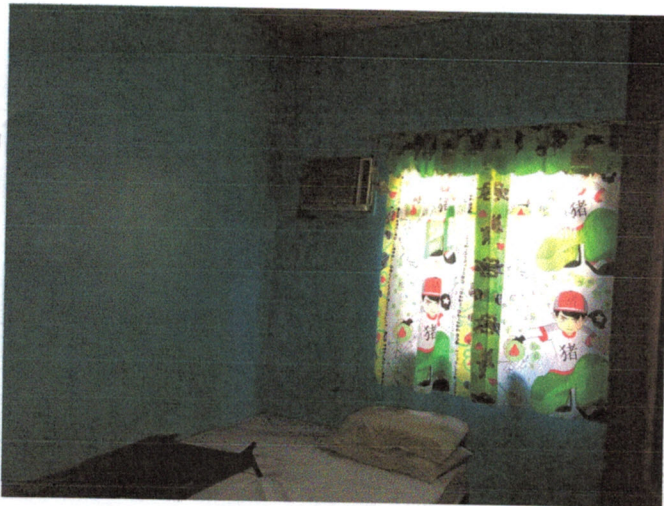


Foto 1.17 a 1.20 – Visão do Banheiro

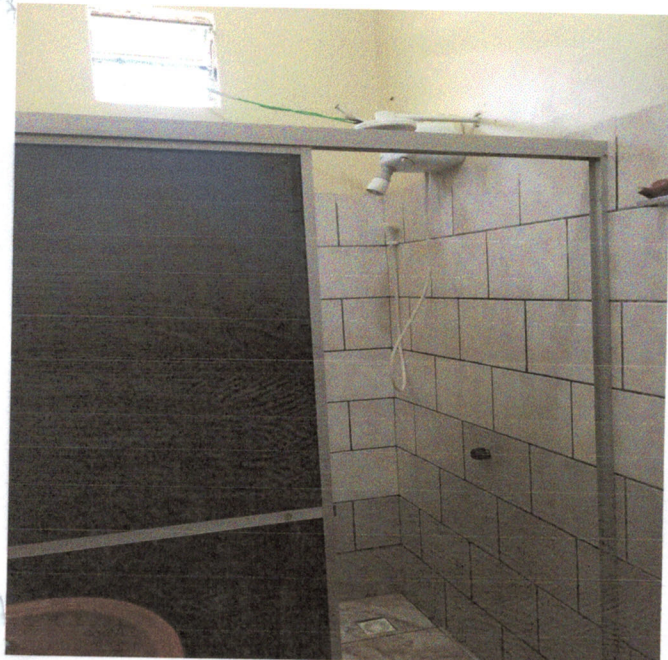
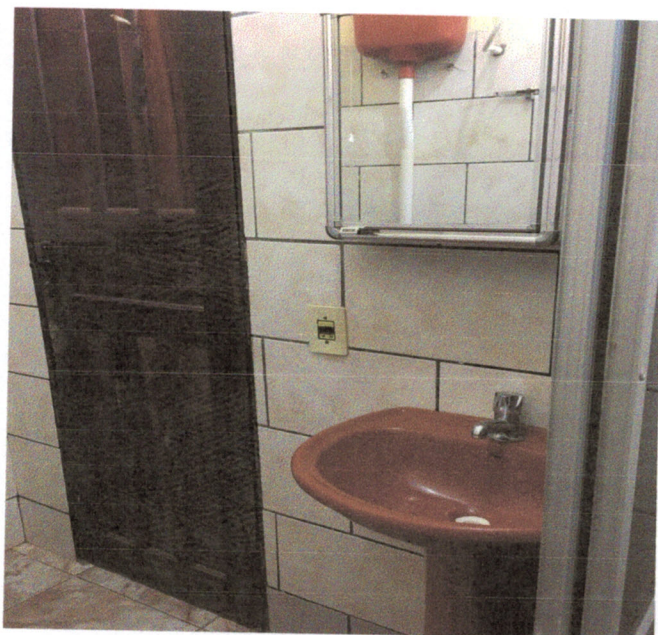


Foto 1.21 e 1.22 – Vista da Área de Serviço



Foto 1.23 a 1.26 – Vista do Quintal (lateral direita da casa)

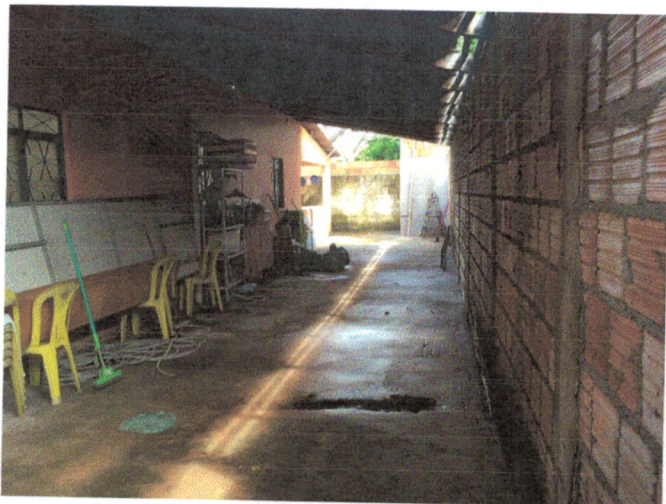
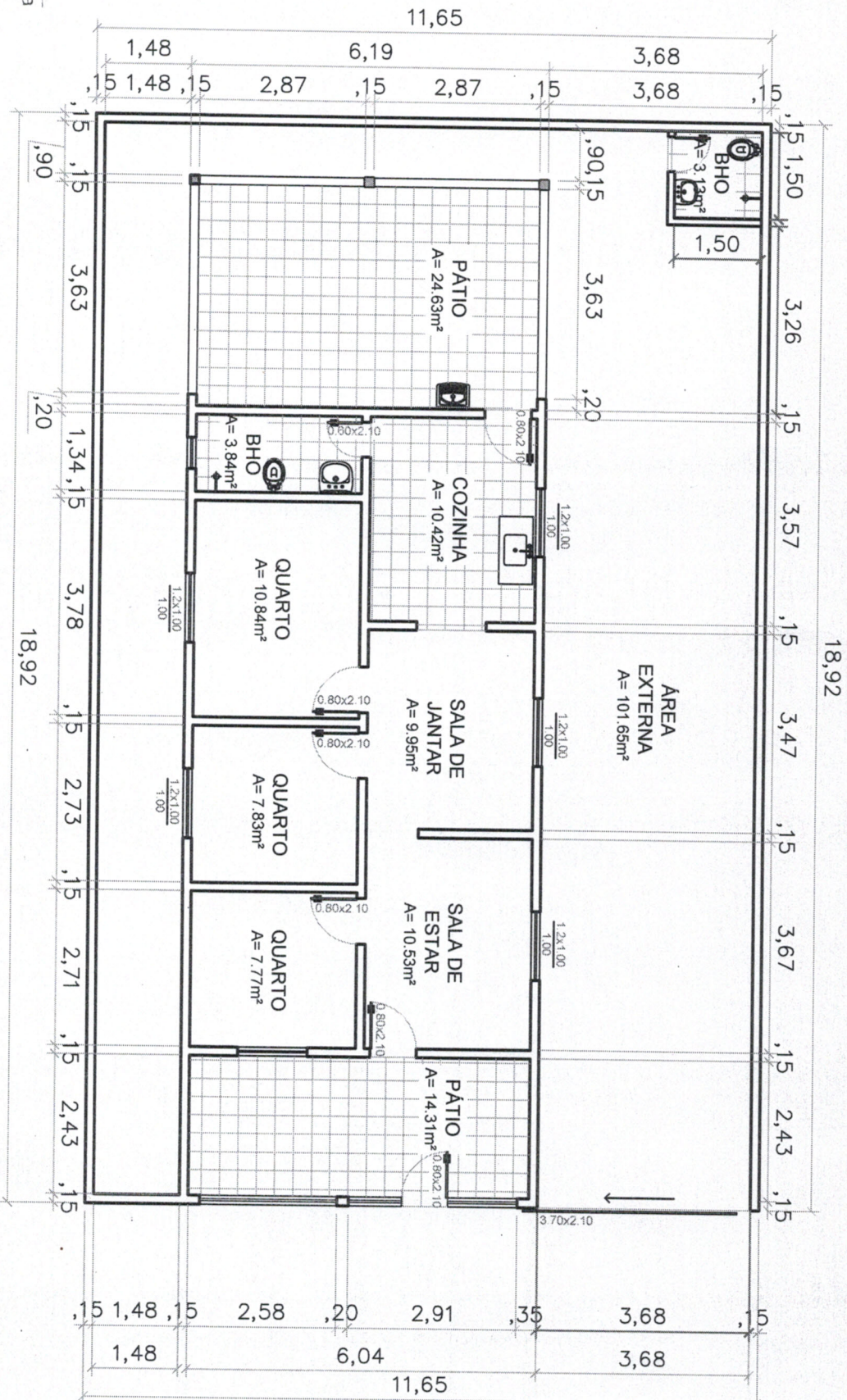


Foto 1.27 a 1.2 – Vista do Quintal (lateral esquerda e fundos da casa)





Rogério Soares Pereira
Sec. Mun. de Obras,
Viação e Infraestrutura
Protocolo Nº 034/2017/PMVX

PLANTA BAIXA

ESCALA : 1/100



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



PROJETO		RESP. TÉCNICO
ASSUNTO	LEVANTAMENTO P/ LOCAÇÃO - CASA DE APOIO AOS MÉDICOS	
PROPRIET.	PLANTA BAIXA	
END. OBRA	GILBERTO OLIVEIRA DE MACÊDO	
	RUA MAGALHÃES BARATA, Nº 762, BAIRRO: CENTRO, VITÓRIA D XINGU / PA	
		Escala: 1/100
		A. Terreno: 220.41 m²
		A. Construção: 167.71 m²

01/01

Estado do Pará
GOVERNO MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE



DESPACHO

Ao Setor Administrativo para providenciar pesquisas de preços e prévia manifestação sobre a existência de recursos orçamentários para cobertura das despesas, com vistas ao atendimento do presente processo para Locação do imóvel localizado à Rua Magalhães Barata, nº 762, Bairro Centro, Vitória do Xingu/PA, destinados a casa de apoio aos médicos e enfermeiros, contratos para prestarem serviços nas unidades de saúde e hospital municipal.

VITÓRIA DO XINGU - PA, 05 de Janeiro de 2017

FERNANDA FERREIRA DE SOUSA
Secretária Municipal de Saúde

Estado do Pará
GOVERNO MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE



DESPACHO

A(Ilma Sra.
FERNANDA FERREIRA DE SOUSA

Em atendimento ao Art. 7º, § 2º, inciso III, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, informamos a Vossa Senhoria a existência de crédito orçamentário para atender as despesas com Locação do imóvel localizado à Rua Magalhães Barata, nº 762, Bairro Centro, Vitória do Xingu/PA, destinados a casa de apoio aos médicos e enfermeiros, contratos para prestarem serviços nas unidades de saúde e hospital municipal.

A despesa será consignada à seguinte dotação orçamentária: Exercício 2017 Atividade 1309.101220005.2.025 Manutenção da Secretaria de Saúde. , Classificação econômica 3.3.90.36.00 Outros Serv. de Terceiros Pessoa Física

VITÓRIA DO XINGU - PA, 05 de Janeiro de 2017

Brampaio
JAELO BARBOSA DA COSTA SAMPAIO

Setor Contabuiliadade

Estado do Pará
GOVERNO MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE

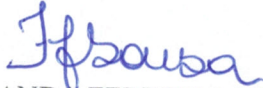


DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA
(Inciso II, Art. 16, Lei Complementar nº 101/2000)

OBJETO: Locação do imóvel localizado a Rua Magalhães Bara, nº 762, destinados a casa de apoio aos médicos e enfermeiros para prestarem serviços nas UBS e Hospital Municipal, atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Vitoria do Xingu-PA.

Na qualidade de ordenador de despesas do(a) FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE, declaro, para os efeitos do inciso II do artigo 16 da Lei Complementar nº 101 - Lei de Responsabilidade Fiscal, que a despesa acima especificada possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO).

VITÓRIA DO XINGU - PA, 05 de janeiro de 2017


FERNANDA FERREIRA DE SOUSA
Secretária Municipal de Saúde



AUTORIZAÇÃO

Na qualidade de ordenador de despesas, autorizo a presente contratação, nos termos da solicitação anexa, e instauró o presente processo administrativo com base no inciso X do Art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Cumpra-se.

VITÓRIA DO XINGU - PA, 05 de Janeiro de 2017

FERNANDA FERREIRA DE SOUSA
Secretária Municipal de Saúde