



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

Ofício Nº. 320/2013/11-GP/IR Campo Novo do Parecis, 13 de novembro de 2013.

A Sua Excelência o Senhor

LEANDRO MARTINS DOS SANTOS

Presidente do Legislativo Municipal

Campo Novo do Parecis – MT

Assunto: Indicação nº 040/2013 (Seção 04.3.13). Complemento. Encaminha

Senhor Presidente,

1. Em atendimento a indicação em epígrafe, postulado pelo Nobre Edil Leandro Martins dos Santos *versando sobre a necessidade de ser determinada a elaboração de laudo de avaliação dos terrenos onde funcionam a EMEI Hestha Beata Kettener Heidemann e a Secretaria Municipal de Trabalho e Ação Social*, encaminhamos-lhe o Laudo de Avaliação de Imóvel nº 012/2013, como complemento ao Ofício nº 040/2013/03-GP/IR.

2. Sendo o que dispomos aviventamos as nossas considerações e apreço, em tempo que nos colocamos à disposição para outros esclarecimentos, se julgar necessário.

Atenciosamente,


Mauro Valter Berfi
PREFEITO MUNICIPAL
CPF 308 107 010-49

14/12 19/11/2013 09:04:46 CAMARA MUNICIPAL DE CAMPO NOVO DO PARECIS

OBS: fls anexas numeradas de 01 a 13 *Laudo*



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei n°. 5.315 de 04 de Julho de 1988

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 012/2013

Aos trinta dias do mês Abril de 2013, reuniram-se os membros da **Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis**, nomeados pela **Portaria nº 026** de 31 de Janeiro de 2012.

01. OBJETIVO

O presente laudo de avaliação destina-se a determinar o valor atual de um imóvel para avaliação de valor de mercado, por solicitação da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico**, através do **Memorando nº 040/2013** de 09 de Abril de 2013.

2. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel localizado na Av. Brasil, Centro, Quadra 026, Lotes 03, 04, (ação social) e 05, 06, 07, e 08, (creche municipal), no Município de Campo Novo do Parecis-MT, sendo:

2.1 Creche Municipal:

a) - Um Galpão com estrutura de concreto pré moldado, aberto nas laterais, e cobertura com telhas onduladas 6mm, e piso de areia, com **331,73m²** de área coberta.

b) - Um pavilhão escolar com piso cimentado liso, forro de madeira, paredes com pintura em tinta óleo, esquadrias de ferro tipo basculante com vidros fantasia, portas de madeira, e cobertura com telhas onduladas 6mm, contendo :

Uma sala para recepção;

Três salas de aula;

Um banheiro infantil com um lavatório e um vaso sanitário;

Uma cozinha;

Uma varanda.

Recebido em
30/04/13
[Signature]



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

c) - Uma passarela com piso cerâmico, estrutura em concreto, forro de madeira e telha ondulada 6mm.

d) - Um pavilhão com piso cerâmico, forro de madeira, cobertura com telha ondulada 6mm, janelas basculantes com vidros fantasia, paredes com reboco e pintura com tinta óleo, contendo:

Um refeitório;

Duas salas de aula;

Dois banheiros infantil com 02 vasos, chuveiro e lavatório coletivo, totalizando para os dois pavilhões escolares **384,19m²** de área coberta.

2.2 Ação Social:

a) - Imóvel com **133,98m²** de área coberta, com cobertura em telha ondulada de 6mm, forro PVC, paredes em alvenaria com reboco e pintura látex, piso cerâmico, esquadrias de ferro tipo basculante, porta de entrada e fundos com vidro Blindex, portas e portais internos em madeira, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, sistema de alarme, interruptores e tomadas revisadas e em funcionamento, contendo:

Uma sala para depósito de alimentos;

05 (cinco) salas de atendimento;

Uma cozinha;

Um sala para almoxarifado;

02(dois) banheiros;

Uma sala de recepção.



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

b) – Um Galpão com **100,00m²** de área coberta, com estrutura de pré moldado, piso em concreto desempenado, paredes com acabamento em madeira, esquadrias de ferro tipo .

3. PROCEDIMENTOS ADOTADOS NA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado;

Método de custo de reprodução.

4. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios

Observando-se as Normas NB 5676/90 (avaliação de Imóveis Urbanos), NB 5140 (instalações Elétricas), os bens a avaliar, basicamente são:

- Terrenos e edificações

4.1 Avaliação dos Terrenos e das edificações

4.1.1 Terrenos

O terreno será avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação efetiva de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, com um considerável número de amostras (**pela norma no mínimo 05**), atendido aos padrões de similaridade.

4.1.2 Avaliação das Edificações

Será empregado o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**, que consiste em aplicar a área construída o custo equivalente da construção, considerando a tipologia, padrão construtivo e estado de conservação. Entende-se como área equivalente de construção (NB 140/NB 12.721) área fictícia que, ao custo unitário básico, tenha o



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

CÂMARA MUNICIPAL
Campo Novo do Parecis-MT.
FI Nº. 04

mesmo valor, em real, que o efetivamente estimado para a área real correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.

Definidos os tipos de padrão, resta-nos determinar a depreciação. Depreciação vem a ser a perda de valor de um bem associado por obsolescência, física, funcional e / ou econômica do imóvel.

5. Da Avaliação (creche municipal)

5.1 Terreno

Para encontrar o valor de mercado do terreno, objeto da presente avaliação, foram utilizados fatores, resultado de pesquisas de mercado na circunvizinhança, atendendo os padrões de similaridade. Que alcançou o seguinte valor:

5.2 Amostragem

Amostra 01

Terreno a venda na Av. Olacyr Francisco de Moraes, quadra 029, lote 02, e 27

Bairro: Centro

Informante: Albino Ramos

9987-1979

Área: 1.200,00m²

Valor: \$ 500.000,00

Valor por metro quadrado: \$ 416,66

Amostra 02

Terreno a venda na av. Mato Grosso, esquina com a Rua Natal,

Bairro: Centro

Informante: Aldino

9987-0156



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei n°. 5.315 de 04 de Julho de 1988

Área: 840,00m²

Valor: \$ 450.000,00

Valor por metro quadrado: \$ 535,71

Amostra 03

Terreno a venda na Rua Piauí, quadra 13, lote 12

Bairro: Centro

Informante: Willian

9987-3306

Área: 600,00m²

Valor: \$ 230.000,00

Valor por metro quadrado: \$ 383,33

Amostra 04

Terreno a venda na Av. Mato Grosso, esquina com a Rua São Luis,

Bairro: Centro

Informante: Nair Tomazelli

9919-1356

Área: 424,00m²

Valor: \$ 180.000,00

Valor por metro quadrado: \$ 424,52

Amostra 05

Terreno a venda na Av. Mato Grosso, quadra 020, lote 03

Bairro: centro

Informante: Imobiliária Nossa senhora Aparecida

3382-1295

Área: 450,00m²

Valor: \$ 180.000,00

Valor por metro quadrado: \$ 400,00



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei n°. 5.315 de 04 de Julho de 1988

Rol dos valores unitários (em ordem crescente)

X = 383,33; 400,00; 424,52; 416,66; 535,71.

Cálculo da média aritmética:

$$X = \frac{383,33 + 400,00 + 416,66 + 424,52 + 535,71}{5} = R\$432,04m^2$$

O valor de mercado na área de influência do imóvel é de **R\$432,04/m²**
(quatrocentos e trinta e dois reais, e quatro centavos por metro quadrado).

Resultado Final:

Valor Final (VF) = Valor unitário * área

$$VF = 432,04 * 2.400,00 = 1.036.896,00$$

Totalizando para o terreno R\$ 1.036.896,00

(um milhão e trinta e seis mil e oitocentos e noventa e seis reais)

6. Edificações

A área construída da edificação é de **384,19m²**. Para se alcançar o preço do m² do imóvel avaliado são utilizados índices obtidos pelo Sinduscon/MT, mês de referência **Março de 2013**.

Utilizando da forma matemática obtemos então o valor de mercado do imóvel como se segue:

A construção tem padrão construtivo normal com acabamento com piso cimentado liso, paredes em alvenaria com reboco e pintura em tinta óleo, forro de madeira, cobertura com telha ondulada 6,00mm.



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei n°. 5.315 de 04 de Julho de 1988

O imóvel está em bom estado de conservação, e tem **22 (vinte e dois) anos de uso aproximadamente.**

7. Cálculo do valor da edificação (escola)

$Ve = Ac \times \text{Preço}/m^2 \times (1 - K)$, onde

$Ac = 384,19m^2$

$\text{Preço}/m^2 = R\$952,79$ (Sinduscon/MT)

$K = \text{depreciação} = 15,6\%$ (entra-se na tabela de depreciação (anexo), com a % de vida útil do imóvel (regular).

Então:

$Ve = 384,19m^2 \times R\$952,79 \times (1 - 0,156)$

$Ve = R\$366.052,39 \times 0,844/$

$Ve = R\$308.938,48$

Totalizando para a edificação (creche municipal) R\$ 308.938,48

(trezentos e oito mil, novecentos e trinta e oito reais, e quarenta e oito centavos)

8. Galpão

A área construída do Galpão é de **331,73m²**. Para se alcançar o preço do m² do imóvel avaliado são utilizados índices obtidos de preço médio de mercado da região, por se tratar de Galpão sem acabamento.

Utilizando da forma matemática obtemos então o valor de mercado do imóvel como se segue:

A construção tem padrão construtivo normal com estrutura de concreto pré moldado, aberto nas laterais, e cobertura com telha ondulada 6,00mm, com piso de areia.

O imóvel está em bom estado de conservação, e tem sua aparência de **10 (dez) anos de uso.**



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei n°. 5.315 de 04 de Julho de 1988

8.1 Cálculo do valor do Galpão

$Ve = Ac \times \text{Preço}/m^2 \times (1 - K)$, onde

$Ac = 331,73m^2$

$\text{Preço}/m^2 = R\$135,00$

$K = \text{depreciação} = 7.88\%$ (entra-se na tabela de depreciação (anexo), com a % de vida útil do imóvel (regular).

Então:

$Ve = 331,73m^2 \times R\$135,00 \times (1 - 0,0788)$

$Ve = R\$44.783,55 \times 0,9212$

$Ve = R\$41.254,60$

Totalizando para o Galpão R\$ 41.254,60

(quarenta e um mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e sessenta centavos)

Cálculo do valor total do imóvel (creche municipal)

$V = Vt + VE$

$V = R\$1.036.896,00 + R\$41.254,60 + R\$308.938,48$

$V = R\$1.387.089,08$

(um milhão, trezentos e oitenta e sete mil, oitenta e nove reais e oito centavos)

9. Da avaliação (Ação Social, Lotes 03,e 04, Quadra 026)

9.1 Terreno

Área: 1.200,00m²

O valor de mercado na área de influência do imóvel é de **R\$432,04/m²**
(quatrocentos e trinta e dois reais, e quatro centavos por metro quadrado).



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei n°. 5.315 de 04 de Julho de 1988

Resultado Final:

Valor Final (VF) = Valor unitário * área

VF = 432,04 * 1.200,00 = 518.448,00

Totalizando para o terreno R\$ 518.448,00

(quinhentos e dezoito mil, quatrocentos e quarenta e oito reais)

9.2 Edificações

A área construída da edificação é de 133,98m². Para se alcançar o preço do m² do imóvel avaliado são utilizados índices obtidos pelo Sinduscon/MT, mês de referência **Março de 2013**.

A construção tem padrão construtivo normal com acabamento em piso cerâmico cobertura em telha ondulada de 6mm, forro PVC, paredes com reboco e pintura látex, piso cerâmico, esquadrias de ferro tipo basculante, porta de entrada e fundos com vidro Blindex, portas e portais internos em madeira.

O imóvel está em bom estado de conservação, e tem **22 (vinte e dois) anos de uso aproximadamente**.

Cálculo do valor da edificação

$Ve = Ac \times \text{Preço}/m^2 \times (1-K)$, onde:

$Ac = 133,98m^2$

$\text{Preço}/m^2 = R\$952,79$

$K = \text{depreciação} = 15.6\%$ (entra-se na tabela de depreciação, com a % de vida útil. Estado de conservação regular.



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei n°. 5.315 de 04 de Julho de 1988

Então:

$$Ve = 133,98m^2 \times R\$952,79 \times 1 - 0,156$$

$$Ve = R\$127.654,80 \times 0,844$$

$$Ve = R\$107.740,65$$

Totalizando para a Edificação R\$107.740,65

(cento e sete mil, setecentos e quarenta reais e sessenta e cinco centavos)

9.3 Galpão

Um Galpão com **100,00m²** de área coberta, com estrutura de madeira, piso em concreto desempenado, paredes com acabamento em madeira, esquadrias de ferro tipo de correr.

O Galpão está em bom estado de conservação, e tem **22 (vinte e dois) anos de uso aproximadamente.**

9.4 Cálculo do valor do Galpão

$$Ve = Ac \times \text{Preço}/m^2 \times (1 - K), \text{ onde}$$

$$Ac = 100,00m^2$$

$$\text{Preço}/m^2 = R\$519,96$$

K = depreciação = 15.6% (entra-se na tabela de depreciação), com a % de vida útil do imóvel (regular).

Então:

$$Ve = 100,00m^2 \times R\$519,96 \times (1 - 0,156)$$

$$Ve = R\$51.996,00 \times 0,844$$

$$Ve = R\$43.844,62$$

Totalizando para o Galpão R\$ 43.844,62

(quarenta e três mil oitocentos e quarenta e quatro reais e sessenta e dois centavos).



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

10. CONCLUSÃO

Os imóveis pertencentes a Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis-MT objeto deste laudo foram minuciosamente avaliados conforme valores abaixo arrolados:

Creche Municipal:

Terreno	R\$1.036.896,00
Edificação	R\$308.938,48
Galpão	R\$41.254,60
Total	R\$1.387.089,08

Ação Social:

Terreno	R\$518.448,00
Edificação	R\$107.740,65
Galpão	R\$43.844,62
Total	R\$670.033,27

Total Avaliado R\$ 2.057.122,35

(dois milhões e cinquenta e sete mil cento e vinte dois reais e trinta e cinco centavos)



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei n°. 5.315 de 04 de Julho de 1988

Em números redondos:


R\$ 2.057.000,00

(dois milhões e cinquenta e sete mil)

É o laudo

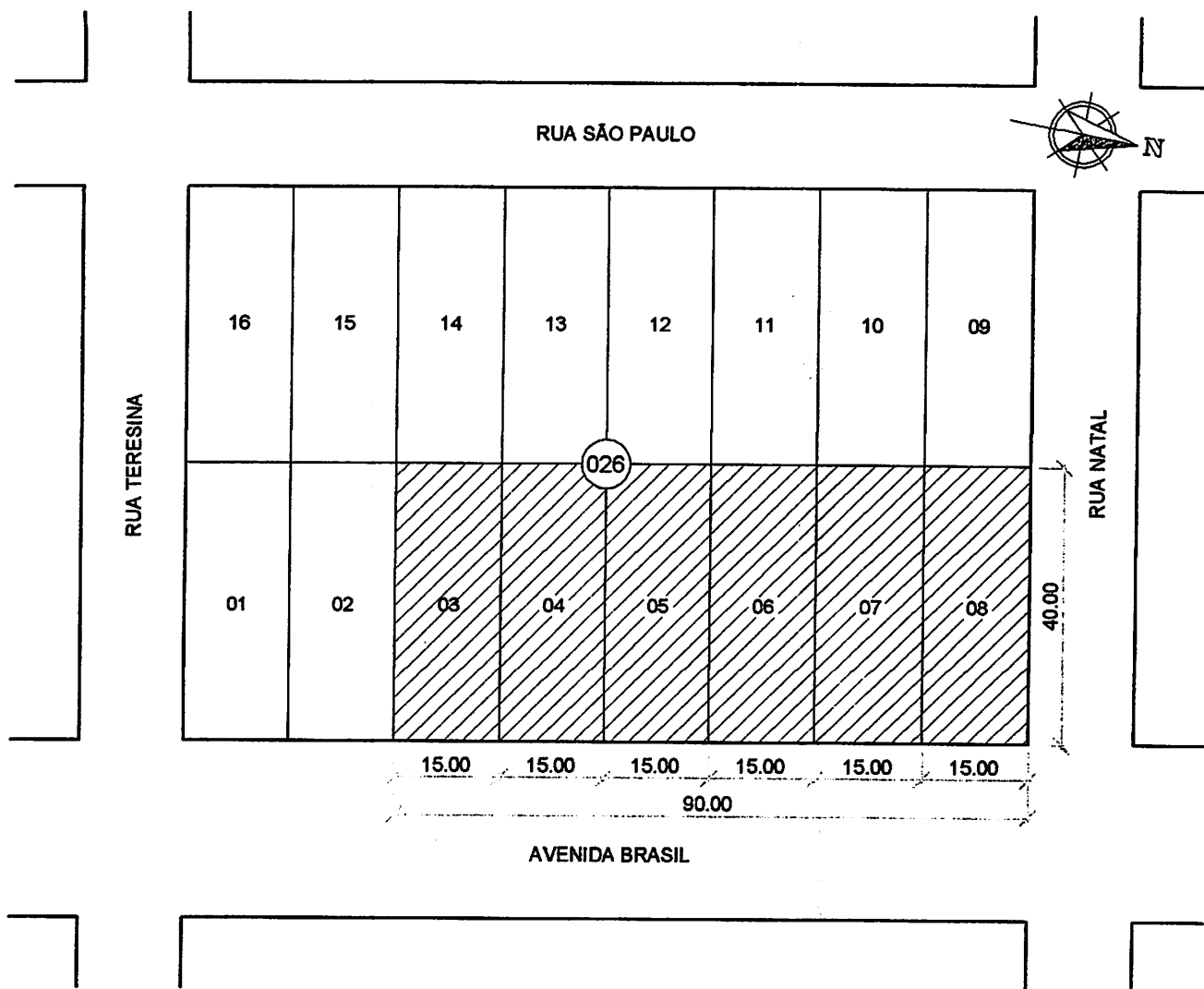
Campo Novo do Parecis-MT, 30 de Abril de 2013


Antonio César Lima Viana
Crea nº. 20011006209


Edilson José Sonsin
Crea nº. 5991/TD MT

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL
Campo Novo do Parecis-MT
FI Nº 13



1 PLANTA DE SITUAÇÃO

ESCALA 1:1000

PROJETO:

AVALIAÇÃO

TÍTULO:

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:

AVENIDA BRASIL, CENTRO, CAMPO NOVO DO PARECIS - QD 26, LTs 03, 04, 05, 06, 07 e 08.

PROPRIETÁRIO:

MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECIS-MT.

CONTEÚDO:

SITUAÇÃO ORIGINAL DOS LOTES 03, 04, 05, 06, 07 e 08 DA QUADRA 26 - CENTRO.

ESCALA:

1:1000

DATA:

ABRIL / 2013

PRANCHA:

01/01