



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

Fundação Universidade Federal do Amapá – UNIFAP

Pró-Reitoria de Administração e Planejamento - PROAD

ASSESSORIA ESPECIAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - AEEA

Rod. Juscelino Kubitschek de Oliveira, Km 02 - Campus Marco Zero do Equador - Sala Técnica|Prefeitura

Caixa Postal 261 - Macapá - Amapá - CEP: 68.906-970

Fone: (0**96) 3312-1718 - Home-page: www.unifap.br - e-mail: aecea@unifap.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA-PTAM

Imóvel Avaliando:

IMÓVEL COM SALAS ADMINISTRATIVAS CONTENDO BANHEIRO E ESTACIONAMENTO.

Finalidade do Relatório:

INFORMAR A ADMINISTRAÇÃO SUPERIOR DESTA IFES SOBRE PREÇOS PRATICADOS NO MUNICÍPIO DE OIAPOQUE.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

Fundação Universidade Federal do Amapá – UNIFAP

Pró-Reitoria de Administração e Planejamento - PROAD

ASSESSORIA ESPECIAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - AEEA

Rod. Juscelino Kubitschek de Oliveira, Km 02 - Campus Marco Zero do Equador - Sala Técnica|Prefeitura

Caixa Postal 261 - Macapá - Amapá - CEP: 68.906-970

Fone: (0**96) 3312-1718 - Home-page: www.unifap.br - e-mail: aeaa@unifap.br

1. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a formação de preço de referência para posterior processo licitatório tendo em vista a informação do preço real de mercado. Que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis ou Profissionais Capacitados para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Localizado na Av. João Alcântara do Nascimento, nº 131, Bairro Universidade.
Município: Oiapoque AP
CEP: 68.980-000

3. METODOLOGIA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. A partir de dados pesquisados no mercado, as características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

4. PESQUISA DE MERCADO

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Através de informações Coordenação de Administração e Planejamento Campus Binacional – COAP, mais precisamente pelo servidor MATHEUS AUGUSTO NASCIMENTO DE MORAES Mat. SIAPE: 3066219.

5. EXISTENCIA DO PREÇO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta. Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta".



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

Fundação Universidade Federal do Amapá – UNIFAP

Pró-Reitoria de Administração e Planejamento - PROAD

ASSESSORIA ESPECIAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - AEEA

Rod. Juscelino Kubitschek de Oliveira, Km 02 - Campus Marco Zero do Equador - Sala Técnica|Prefeitura

Caixa Postal 261 - Macapá - Amapá - CEP: 68.906-970

Fone: (0**96) 3312-1718 - Home-page: www.unifap.br - e-mail: aecea@unifap.br

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

Descrição do Imóvel:

Imóvel: IMÓVEL COM SALAS ADMINISTRATIVAS CONTENDO BANHEIRO E ESTACIONAMENTO.

Área: 360 m²

Padrão de construção: MÉDIO (1)

Instalações elétricas em condições de uso?: (X)SIM ()NÃO

Estacionamento: SIM

Andar: TÉRREO

7. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

CÁLCULO - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Planilha de Homogeneização

Imóveis de Referência	Valor R\$	Área(m ²)	Valor Unt.	fo(Oferta)	fpc(Padrão)	Fand	Vir. Homoge.
Item01 - Imóvel comercial	900,00	95,06	9,47	0,9	0,85	1,00	7,24
Item02 - Contrato 06/2011-3ªadt.- Justiça Federal	8.154,11	545,00	14,96	0,9	1	1,00	13,47
Item03 - Contrato 07/2020- Prefeitura Oiapoque	2.000,00	180,00	11,11	1	1	1,00	11,11
Item 04 - Contrato 07/2020- Unifap	13.000,00	567,00	22,93	0,9	1	1,00	20,63

*Quando houver mais de 1 elemento fora, elimina-se o mais longe da média.

Rol:	52,45
Média:	13,11 m²
S:	5,63
CV(%):	42,95 %

Méd.+15%	15,08
Méd.-15%	11,15

Valores saneados (Quando houver)

DADOS DO IMÓVEL AVALIADO:

ÁREA DO IMÓVEL: 360m²

FATOR PADRÃO: 1

NOTA: considera a área toda do lote, pois o mesmo é usado como estacionamento.

**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO**

Fundação Universidade Federal do Amapá – UNIFAP

Pró-Reitoria de Administração e Planejamento - PROAD

ASSESSORIA ESPECIAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - AEEA

Rod. Juscelino Kubitschek de Oliveira, Km 02 - Campus Marco Zero do Equador - Sala Técnica|Prefeitura

Caixa Postal 261 - Macapá - Amapá - CEP: 68.906-970

Fone: (0**96) 3312-1718 - Home-page: www.unifap.br - e-mail: aeaa@unifap.br**Valores saneados (Quando houver)**

Imóveis de Referência	VALOR r\$	AREA	V. UNT	OFERTA	fpc(Padrão)	FAND	Vlr. Homolog.
Item 01 - Imóvel comercial	900,00	95,06	9,47	0,90	0,85	1,00	7,24
Item 02 - Contrato 06/2011-3ºadt.- Justiça Federal	8.154,11	545,00	14,96	0,90	1,00	1,00	13,47
Item 03 - Contrato 07/2020- Prefeitura Oiapoque	2.000,00	180,00	11,11	1,00	1,00	1,00	11,11
Item 04 - Contrato 07/2020- Unifap	ITEM DESCONSIDERADO DA AVALIAÇÃO POIS APRESENTAVA VALORES FORA DO DESVIO PADRÃO.						
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

Rol:	31,82						
Média:(m²)	10,61						
S:	7,63						
CV(%):	71,92						
L.S.:	12,20	(Média + 15%)			V.I.:	VALOR AVALIADO	
L.I.:	9,02	(Média - 15%)				Área x Média	3.818,33
VALOR DA LOCAÇÃO DO M²	10,61					Qnt. de itens	3,00
	9,02	10,61	12,20				

8. RESULTADO OBTIDO**RESULTADOS****VALOR AVALIADO DO IMÓVEL PARA FINS DE LOCAÇÃO MENSAL:****R\$ 3.818,33 (TRÊS MIL, OITOCENTOS E DEZOITO REAIS E TRINTA E TRÊS CENTAVOS.)****INTERVALO DE CONFIANÇA:**

- **VALOR MÁXIMO PARA O ALUGUEL :**

R\$4.391,08 (QUATRO MIL, TREZENTOS E NOVENTA E UM REAIS E OITO CENTAVOS.)

- **VALOR MÍNIMO PARA O ALUGUEL:**

R\$ 3.245,58 (TRÊS MIL, DUZENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS.)



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

Fundação Universidade Federal do Amapá – UNIFAP

Pró-Reitoria de Administração e Planejamento - PROAD

ASSESSORIA ESPECIAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - AEEA

Rod. Juscelino Kubitschek de Oliveira, Km 02 - Campus Marco Zero do Equador - Sala Técnica|Prefeitura

Caixa Postal 261 - Macapá - Amapá - CEP: 68.906-970

Fone: (0**96) 3312-1718 - Home-page: www.unifap.br - e-mail: aecea@unifap.br

9. NOTA TÉCNICA E RECOMENDAÇÕES

Este Parecer Técnico não tem caráter conclusivo sobre o valor a ser praticado no certame ou em contratos de alugueis, apenas apresenta resultados de amostragem de mercado no qual demonstra suas variações e preços praticados no município de Oiapoque-AP, o mesmo está vigente no período de 01/2020 à 01/2021 e em conformidade com as recomendações da ABNT da série 14653.

Recomenda-se que os valores negociáveis estejam dentro **do Intervalo de Confiança** demonstrado nos resultados acima, pois representa o mais provável valor de mercado do imóvel avaliado.

Sem mais para o momento,

Macapá, 03 de junho de 2020.

Andrey Thiago Sousa Pinto

Chefe da Divisão de Meio Físico – DMF

Portaria N° 0545/2020