

Caixa Postal 261 - Macapá - Amapá - CEP: 68.906-970 Fone: (0\*\*96) 3312-1718 - Home-page: www.unifap.br - e-mail: aeea@unifap.br

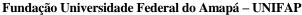
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA-PTAM

#### **Imóvel Avaliando:**

IMÓVEL COM SALAS ADMINISTRATIVAS CONTENDO BANHEIRO E ESTACIONAMENTO.

#### Finalidade do Relatório:

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



Pró-Reitoria de Administração e Planejamento - PROAD

#### ASSESSORIA ESPECIAL DE ENGENHARIA E AROUITETURA - 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: aeea@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".



#### 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:  $\underline{www.unifap.br}$  - e-mail:  $\underline{aeea@unifap.br}$ 

### 6. CARACTERISTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

#### Descrição do Imóvel:

Imóvel: IMÓVEL COM SALAS ADMINISTRATIVAS CONTENDO BANHEIRO E

ESTACIONAMENTO.

Área: 360 m<sup>2</sup>

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	Homogene	ização
-------------	----------	--------

Imóveis de Referência	Valor R\$	Área(m²)	Valor Unt.	fo(Oferta)	fpc(Padrão)	Fand	VIr. Homoge.
ltem01 - Imóvel comercial	900,00	95,06	9,47	0,9	0,85	1,00	7,24
ltem02 - Contrato 06/2011-3ºadt Justiça Federal	8.154,11	545,00	14,96	0,9	1	1,00	13,47
ltem03 - 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 %
	•

DADOS DO IMOVEL AVALIADO:

ÁREA DO IMÓVEL: 360m² FATOR PADRÃO: 1

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

Méd.+15%	15,08
Méd15%	LIMITE + e - 11.15

Valores saneados (Quando houver)

#### 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: <u>www.unifap.br</u> - e-mail: <u>aeea@unifap.br</u>

Valores saneados (Quando	houver)						
Imóveis de Referência	VALOR r\$	AREA	V. UNT	OFERTA	fpc(Padrão)	FAND	VIr. Homolog.
Item 01 - Imóvel comercial	900,00	95,06	9,47	0,90	0,85	1,00	7,24
ltem 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.						
•		1	-	-	-		-
	•	,	-	•	-	,	-
	-	,	-	•	-	,	,
		ı	-	-	-		

Rol:	31,82				
Média:(m²)	10,61				
S:	7,63				
CV(%):	71,92				
L.S.:	12,20	(Média + 15%)	V.I:	VALOR AVALIADO	
L.L.:	9,02	(Média - 15%)		Área x Média 3	2 040 22
		(Media - 15%)			3.818,33
				Qnt. de itens	3,00
VALOR DA LOCAÇÃO DO M²	10,61				
0.00	10.61	10.00			
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.)

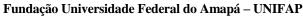
#### INTERVALO DE CONFIANÇA:

• 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.)



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:  $\underline{www.unifap.br}$  - e-mail:  $\underline{aeea@unifap.br}$ 

## 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 Nº 0545/2020