



Avanços e desafios para gestão do patrimônio imobiliário da UFPA

Pró-Reitoria de Administração – PROAD –

Professor Edson Ortiz de Matos

Palestrantes:

Maria Marlene Alvino Teixeira

Presidente CRF – PROAD – UFPA

Enga. Civil MSc. Lêda Sílvia de Aguiar Lédo Coutinho

Membros da Comissão de Regularização Fundiária – CRF-PROAD-UFPA

Barreiras (BA) – 26 à 28 de agosto de 2015



Aspectos abordados:

- Desafios enfrentados;
- Metodologia desenvolvida;
- Procedimentos de Avaliação;
- Avanços alcançados;
- Considerações finais;
- Apêndice: Passo a Passo da gestão patrimonial.



Universidade Federal do Pará

Um breve histórico



A UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ

Criada pela sanção da Lei nº 3.191 de **02 de julho de 1957**, no Governo do Presidente Juscelino Kubitschek, teve instalação solene em **1958**.



A partir de **1964**, teve início a implantação do Campus Universitário, inaugurado em 13 de agosto de **1968**, às margens do Rio Guamá em Belém (PA).



EXPANSÃO INSTITUCIONAL DA UFPA

**Nas décadas de 1950
reunia 06 faculdades**

- Direito;
- Medicina;
- Farmácia;
- Ciências Econômicas
Contábeis;
- Filosofia Ciências e
Letras; e
- Escola de Enfermagem.

**Das décadas de 1960 a
1980 agregou os Campi:**

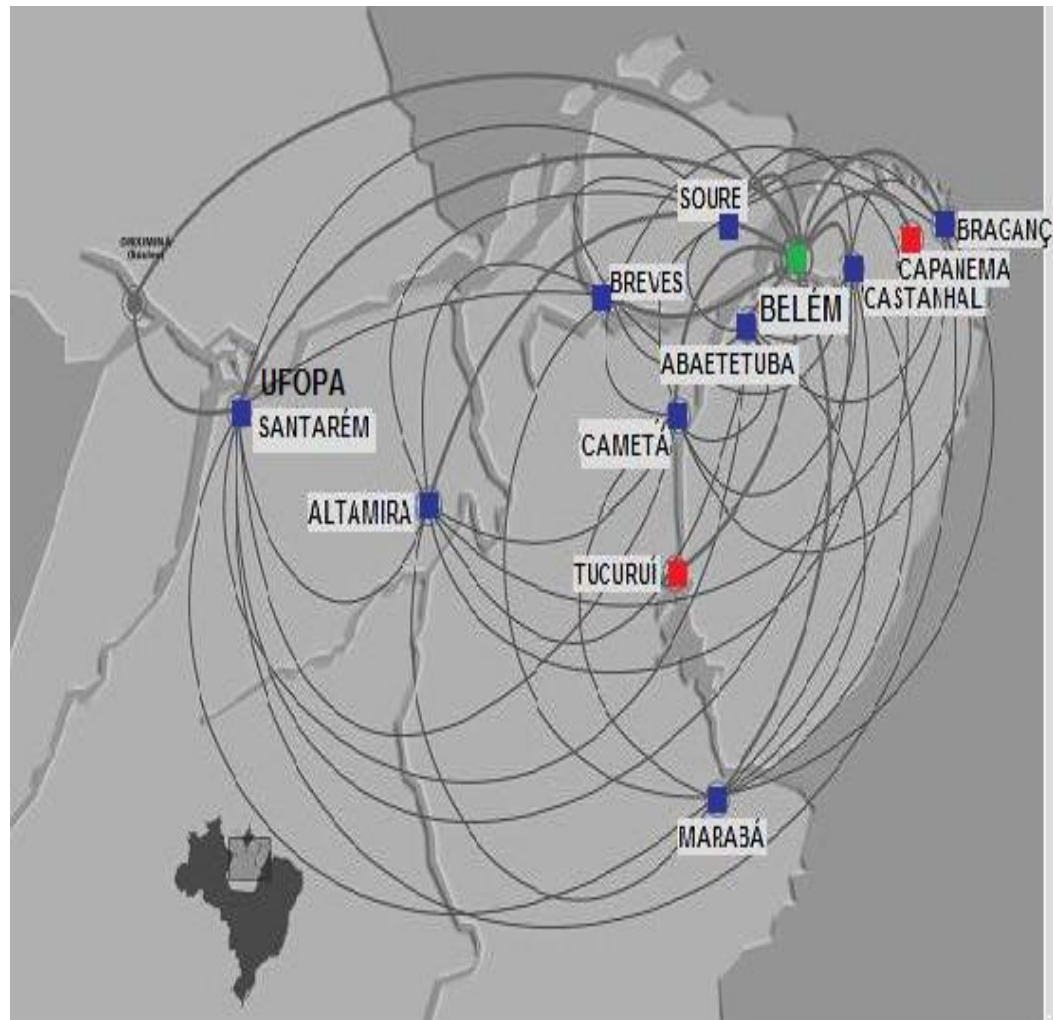
- Belém;
- Marabá (Hoje UNIFESPA);
- Santarém (Hoje UFOPA);
- Cametá;
- Bragança;
- Soure;
- Altamira; e o
- Hospital João de Barros
Barreto, situado em Belém.

**A partir de 2000
os Campi:**

- Abaetetuba;
- Breves;
- Capanema;
- Castanhal;
- Salinópolis;
- Xinguara; e
- Tucuruí.



DISTRIBUIÇÃO DOS CAMPI DA UFPA NO ESTADO





Inventário Patrimonial

O cenário em 2003



Situação observada em 2003

1. Não havia Unidade e rotinas de trabalho para Regularização e atualização avaliativa dos imóveis:

- Ausência do registro público de alguns imóveis (certidões);
- Informações fragmentadas acerca de suas incorporações na UFPA;

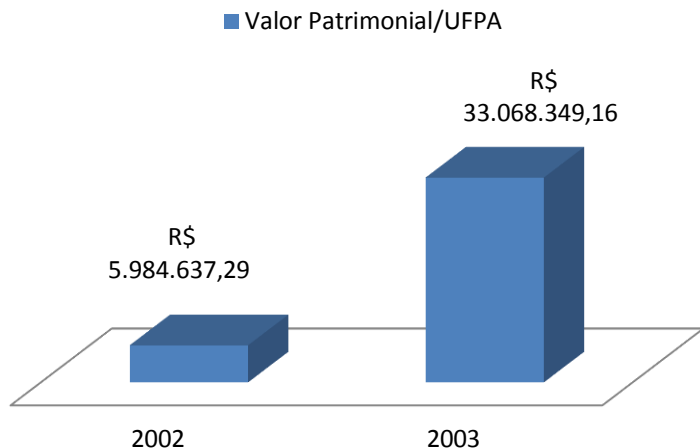
2. Designação de Comissão para elaboração do Inventário Patrimonial:

- Estudo amostral sobre valor dos imóveis;
- Simulação para atualização no Sistema de Gestão (SPIUNET);
- Elaboração de Relatório Técnico apontando **2 situações problemáticas**.

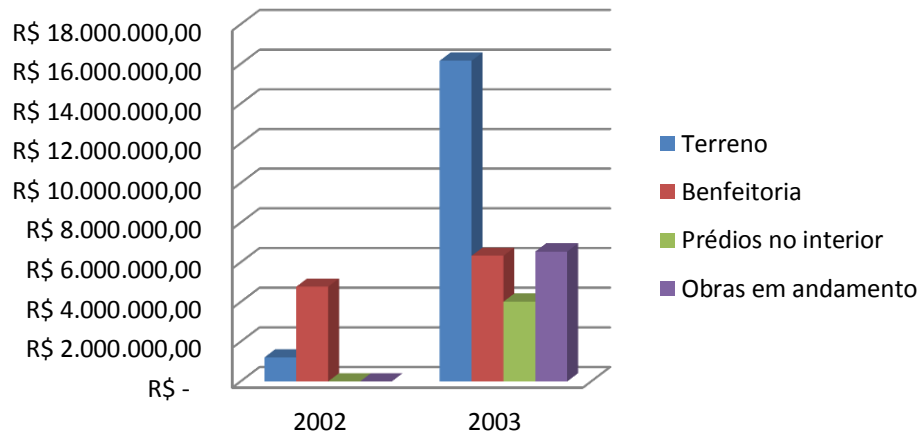


PROBLEMA 1 - Defasagem do valor venal dos imóveis e desatualização de dados no SPIUNET (Estudo amostral)

Valor Patrimonial/UFPA



Composição dos valores patrimoniais



ACORDÃO nº 116.400-CGU/PA – Auditoria 2003

Divergência entre as informações contidas no SIAFI (Sistema de Administração Financeira) e aquelas prestadas pelo Departamento de Administração de Materiais, e solicita providências em caráter de urgência para Gestão Patrimonial Imobiliária.

PROBLEMA 2 - Ocupação de 41% das terras patrimoniais do Campus Guamá por terceiros.

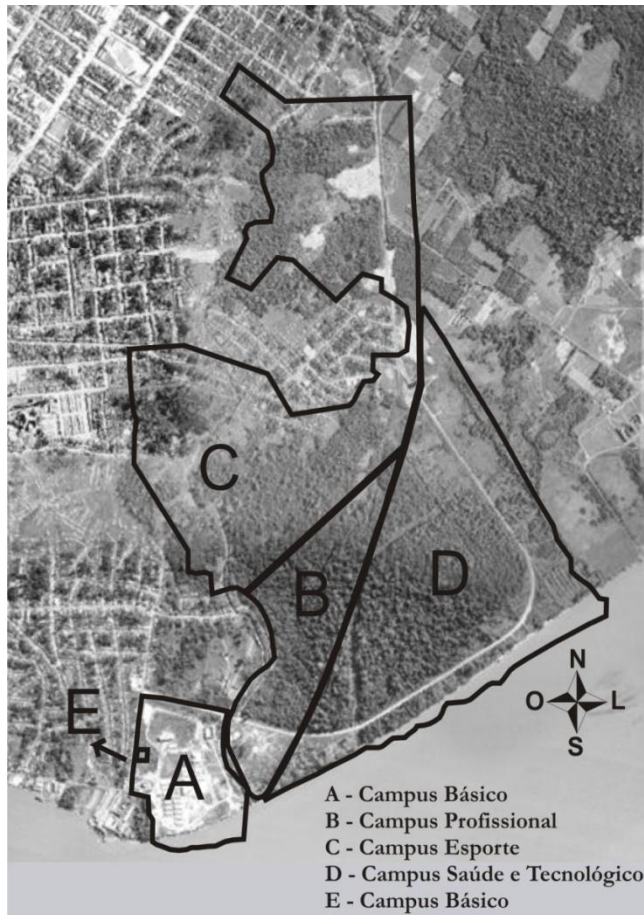


Imagem 1970

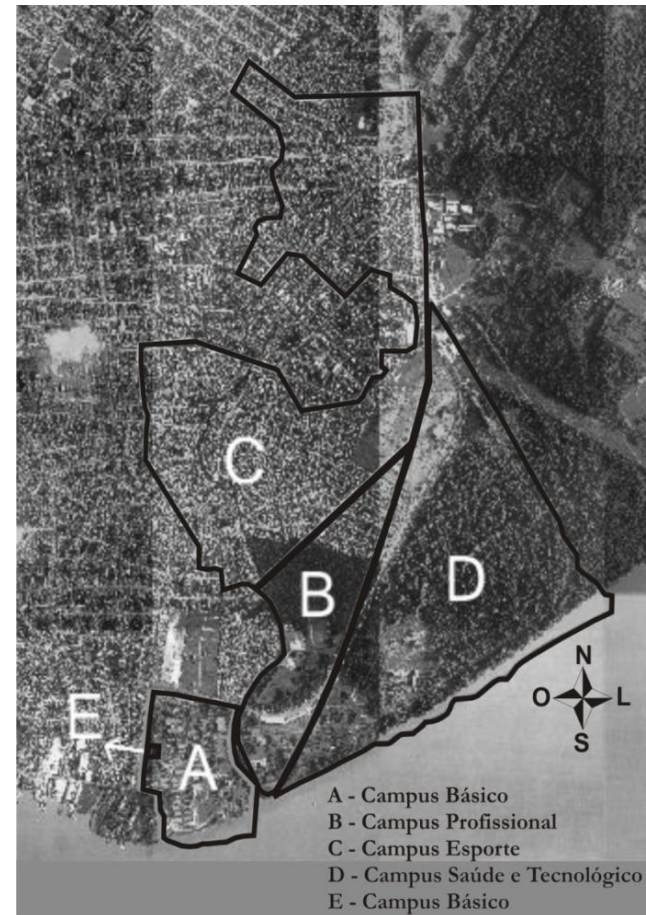


Imagem 2006



Sistema de Gestão Patrimonial

Desafios



A adequada gestão do patrimônio imobiliário sob guarda das IFES, tem sido um dos grandes desafios enfrentados pelos gestores públicos.

Refletir a regularidade do controle imobiliário, não é tarefa tão simples quanto possa aparentar.


Manter um sistema atualizado com dados concretos se revela um procedimento contínuo, exigindo de cada órgão público, a manutenção em sua **estrutura administrativa**, de **unidade específica** para cuidar do registro e atualização de seu patrimônio imóvel.



- **O enfrentamento desses desafios passa pela articulação de duas vertentes ou eixos:**
 - Técnico:
 - engenharia / arquitetura (topografia, avaliação e cadastro de edificações)
 - Jurídico (Análise documental, registro cartorial e instrução processual)
 - Administrativo e financeiro:
 - Incorporação , inventário, acompanhamento dos processos junto aos cartórios, prefeituras, SPU e outros; e
 - legalização de tributos junto a secretaria de finanças municipais.



Estratégia da UFPA para o enfrentamento desses desafios


SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ
REITORIA

PORTARIA N. 0939/2014

O REITOR DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ, no uso de suas atribuições legais e estatutárias e tendo em vista o que consta no **Processo n. 003251/2014-00** desta Universidade,

RESOLVE:

I - Designar **Comissão de Regularização Fundiária da Universidade Federal do Pará**, constituída pelos servidores abaixo relacionados, para dar prosseguimento às ações que já vêm sendo desenvolvidas com relação ao assunto e que deverão ser ampliadas no que diz respeito aos aspectos contábeis e patrimoniais de todas as unidades desta Instituição acerca de projetos e serviços de regularização de terrenos, visando à regularização de bens imóveis da UFPA:


Presidente:
MARIA MARLENE ALVINO TEIXEIRA - PROAD;

Membros:
LEDA SÍLVIA DE AGUIAR LEDO COUTINHO - Prefeitura da UFPA;
JOSÉ GATTASS FILHO - Gabinete da Reitoria;
MARIA FRANCISCA PENA LIMA - DAP/PROAD;
TELMA CRISTINA LIMA MAFRA - ICEN;
EVELYN GABBAY ALVES CARVALHO - ITEC;
MYRIAN SILVANA DA SILVA CARDOSO - ITEC;
JÚLIO CÉSAR MASCARENHAS AGUIAR - ITEC;
ANDRÉ MONTENEGRO DUARTE - ITEC;
ALBERT GABBAY - ITEC.

II - Autorizar a alocação de 20 (vinte) horas da carga horária semanal dos servidores acima relacionados para as atividades desenvolvidas na Comissão de que trata a presente Portaria.

III - Revogar a **Portaria n. 1114/2011** de 04/04/2011, da Reitoria desta Universidade e demais disposições em contrário.

Reitoria da Universidade Federal do Pará, Belém, 19 de fevereiro de 2014.


HORACIO SCHNEIDER
Vice-Reitor, em exercício

- UFPA assumiu a gestão patrimonial, através de sua administração superior (Reitoria e a Pró-Reitoria de Administração);
- Criou uma Comissão Específica para esse fim, que atua com a colaboração de professores e técnicos administrativos da instituição, com envolvimento de alunos bolsistas de graduação e pós-graduação.



**Metodologia
de trabalho**

Período 2004-2014



Estratégias de ações

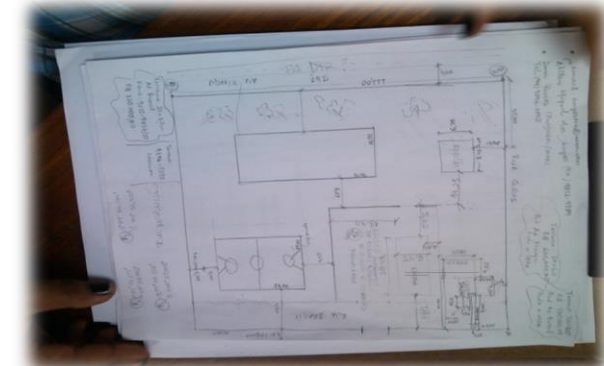
- Viabilização de recursos técnicos, materiais e financeiros;
- Definição de métodos e técnicas de trabalho;
- Resgate documental e cartorário dos imóveis (1º e 2º Ofício e Cartório de Notas).
- Atualização e manutenção continuada do Sistemas de Gestão Patrimonial da UFPA





Trabalho técnico de campo

- Coleta de dados, documentos e material cartográfico, plantas, etc;
- Vistoria de campo e medição física dos imóveis;
- Cadastramento e especificação técnica das construções; e
- Elaboração das plantas de urbanização e das benfeitorias.





Procedimentos de Avaliação

Normatização e Laudo



Procedimentos de Avaliação

Normatização e Legislação:

1.1 Às determinações do Tribunal de Contas da União – TCU;

1.2 MP-SPU (Superintendência do Patrimônio da União) / ON-GEADE-004 (Avaliação Técnica de Bens Imóveis da União ou de seu interesse; Fundamento Legal: Art.67 do Decreto-Lei nº9.760, 05/09/1946) – prazo de validade da avaliação: **24 meses (fins cadastrais e contábeis)**;

1.3 Às Normas Brasileiras – ABNT – NBR 14.653 – Parte 1 e 2

O Laudo de Avaliação é uma peça técnica sob responsabilidade de um profissional com formação superior (Engenheiros e/ou arquitetos), devidamente registrados no Conselho Profissional (CREA ou CAU).



Procedimentos de Avaliação

- A Avaliação Técnica deve ser realizada sob metodologias adequadas para cada tipologia de bem e para cada finalidade/objetivo, e deve ser inteligível / compreensível pelos interessados no trabalho, geralmente leigos (não engenheiros/arquitetos), como os gestores, contadores, auditores, juízes, etc., que se apropriarão dos valores estimados/calculados para o objetivo da avaliação.
- Os Métodos disponíveis na literatura técnica são: Comparativo de Dados de Mercado, Involutivo, Evolutivo, da Renda e de Custo.
- Os Objetivos/Finalidades podem ser: Locação, aquisição, doação, permuta, garantia, seguro, balanço, desapropriação, etc.



LAUDO DE AVALIAÇÃO - UFOPA



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ

LAUDO DE AVALIAÇÃO: UFOPA – CAMPUS RONDON

Laudo de Avaliação de imóvel situado à Avenida Marechal Rondon, s/n, bairro Caranazal, para subsidiar o balanço patrimonial da Universidade Federal do Pará.

Imagem 1 UFOPA – Campus Rondon



Fonte: Google Earth imagem, 2014.

Imagem do imóvel avaliando datada de 29/08/2014. Coordenadas de referência: 2°54'43.72" S e 54°43'52.64" O.

QUADRO RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor terreno	R\$1.694.460,80
Valor Benfeitorias	R\$9.760.397,43
Valor Total imóvel avaliando (em valores arredondados)	R\$11.454.860,00
Área Construída (m²)	7.169,98
Área Terreno (m²)	8.579,31
OBS: RIP nº	0535.00202.500-5

1. PRELIMINARES

As grandezas (áreas e dimensões), bem como a caracterização do bem consideradas neste trabalho foram obtidas das seguintes fontes:

- Documentação: certidões de Registro de Imóveis, matrículas nºs: 17.901 / Livro nº2 – L, fls 162;
- plantas da área fornecida pela prefeitura do Campus (em anexo);
- Validação através de verificação “in loco” da dimensão frontal e coleta de fotos das benfeitorias pela equipe de campo da CRF, constituída pelo Eng. José Gattass Filho e Telma Lima Maíra, tendo acompanhamento da Arquiteta Cátia Oliveira (UFOPA).

2. CARACTERÍSTICAS

Conforme Registro de Imóveis - 1º Ofício, da Comarca de Santarém - PA, matrícula nº 17.901, do livro nº 2-L “Registro Geral”, às fls.162, com as seguintes dimensões:

“Terreno urbano, de domínio do Município de Santarém, situado nesta cidade à Avenida Marechal Rondon, esquina da Travessa professor Luiz Barbosa, Bairro do Caranazal, de forma irregular, com uma área total de 8.579,31 m² e perímetro de 382,49 metros, limitando-se ao Sul para onde faz frente com a Avenida Marechal Rondon, por uma linha de 71,57 metros; ao Norte, com a Avenida Presidente Vargas, por uma linha de 72,71 metros; a Leste, com diversos proprietários, por uma linha de 119,69 metros; e a Oeste, com a ravessa Professor Luiz Barbosa, por uma linha de 118,52 metros”.

Área do Terreno (certidão): 8.579,31 m²

Área Construída – 7.169,98 m²

Área de ocupação do solo (utilizada): 3.948,34 m²

- a) De acordo com a certidão e planta, em anexo, elaborada pelo Campus Rondon e verificada “in loco” pela equipe de campo da CRF.
- Frente – 71,57m
Lateral Direita: 119,69m



Lateral Esquerda: 118,52m

Fundos: 72,71m

Proprietários:

- Universidade Federal do Pará – Santarém - Campus Rondon.

- CNPJ: 34.621.748-0001/23

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

1ª PARTE – Cálculo da Gleba Urbanizável

Tendo em vista o porte do bem e suas características e para condução dos trabalhos de avaliação, adota-se a conceituação de gleba urbanizável, por ser uma grande extensão de terras situada em zona urbana da cidade de Santarém, cujo melhor aproveitamento da área se dá por subdivisão em lotes, os quais após beneficiados com infraestrutura e urbanização, possam ser considerados para venda imobiliária em um determinado prazo.

Considerou-se como mais adequada a adoção do Método Involutivo, que consiste no estudo do melhor aproveitamento para área, considerando-se os custos para a implantação e urbanização do loteamento imobiliário, considerado para o estudo.

Para estimativa do valor total foram considerados os seguintes parâmetros, segundo a Norma Brasileira NBR – 14.653 da ABNT.

a) Da área total, foram deduzidas 35% para serem destinados ao sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tais como sistema viário e previsão de área de preservação ambiental para o loteamento, objeto do estudo, a ser implantado na gleba urbanizável.

b) foi adotado um lote padrão de 200,00m² (frente: 10,00m – fundos: 20,00m), os valores dos lotes foram calculados obedecendo as diretrizes estabelecidas pela NBR 14.653 da ABNT (Norma para Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais e Parte II – Imóveis Urbanos), foram coletadas 9 amostras com dados de mercado para terrenos não edificados na cidade de Santarém, utilizando-se o Método Comparativo de Dados de Mercado;

c) os valores dos lotes, após calculados, foram inseridos em um Fluxo de Caixa, pois os mesmos não podem ser negociados em um único período de tempo, para poder-se analisar o Valor Presente do bem. Foram também

estimados os custos necessários para a implantação dos lotes, custos estes que também fazem parte do Fluxo de Caixa.

d) O Valor Final é o resultado do Fluxo de Caixa Líquido, ou seja, é o Valor Presente das Receitas deduzido do Valor Presente dos Custos do retorno esperado pelo loteamento em análise.

e) Adota-se, como taxa de desconto, a soma do custo de oportunidade e do risco inerente ao negócio, sobre três cenários: pessimista, neutro e otimista.

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 avaliando foi utilizado o Método Comparativo de Mercado - MCDM e para as benfeitorias foi utilizado o método do custo de reedição referência no CUB/PINI - Revista Construção Mercado 163 – Fevereiro/2015.

A Homogeneização, parâmetros e resultados, estão na planilha em anexo.

2ª PARTE – Cálculo do Valor Patrimonial

Optou-se por utilizar a metodologia que tem como objetivo determinar o valor patrimonial do imóvel, considerando terreno e benfeitorias, feitas as seguintes considerações:

1 - Para as benfeitorias considerou-se como mais adequada a adoção do Método do Custo de Reedição de Benfeitorias

2 - Para o terreno foi utilizado o valor avaliado para a gleba, planilhas de cálculo em anexo.

3 - 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.

4. PESQUISA E TRATAMENTO DE DADOS

a) Período da Pesquisa: março/2015

b) Dados Amostrais: 9

Foram efetuadas pesquisas de imóveis em oferta e/ou negociados, conforme homogeneização em anexo.



Admite-se que as informações e dados coletados foram fornecidas de boa fé e por isso são confiáveis.

5. CÁLCULOS AVALIATIVOS

5.1 Determinação do Valor Patrimonial (VP) - Para a Gleba / Campus Rondon

Todos os parâmetros e procedimentos de cálculo encontram-se em anexo, ressaltando-se que neste laudo, atendendo as recomendações das Normas Técnicas, foram considerados três cenários possíveis: Pessimista, Neutro e Otimista, os quais se diferenciaram por adoção de taxas de descontos modificadas em função dos riscos e incertezas, da seguinte maneira:

- Taxa de Desconto (i): Formada pela soma de:

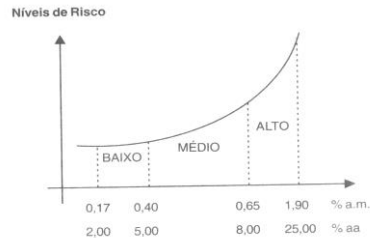
(*) Custo de Oportunidade (taxa de rendimento da Poupança: referência período-base de 08/06/2015 a 08/07/2015) = **0,7199 % a.m.**;

(*) Custos Financeiros (taxa de juros de Títulos Públicos: referência – 09/06/2015) = **1,00050788 % a.m**

TOTAL Taxa de Desconto (i) = 1,72040788 % a.m

Esta taxa deve ser aplicada aos custos. Às receitas, deve ser acrescentado ao desconto o risco inerente ao negócio.

(**) Taxa de Risco:



Do gráfico acima, extraído do texto Curso Básico de Engenharia de Avaliações – Metodologia Científica, de autoria do Engenheiro e Professor

André Zeni, publicado pela ABDE, Rio de Janeiro, em 1996, constata-se a existência de três níveis de riscos, como a seguir exposto:

Taxa de Risco (Segundo André Zeni - 1996)	Intevalo (% am)	Intevalo (% aa)
Nível Baixo	0,17 a 0,40	2,00 a 5,00
Nível Médio	0,40 a 0,65	5,00 a 8,00
Nível Alto	0,65 a 1,90	8,00 a 25,00

Há estudos mais recentes que indicam que ocorreu, nos últimos anos, uma percepção de que os riscos de empreendimento no país se reduziram, produzindo, assim, taxas de riscos menores, como divulgado por Agnaldo Benvenho, em 2014, no trabalho publicado pelo IBAPE Nacional (Boletim Técnico BTec 2014/001).

Adotando um enfoque mais conservador, no presente estudo, foi considerado, para a definição das taxas de risco, o trabalho do Professor André Zeni.

Considerando o segmento de mercado demandante pelo tipo de bem, mesmo com as circunstâncias econômicas de alta liquidez e aquecimento do mercado imobiliário, entre outros fatores será adotado o nível alto de risco, adotando-se três cenários:

RISCO

Cenário Pessimista: 1,90 % a.m + 1,72040788 % a.m.; i = 3,62040788 % a.m

Cenário Neutro: 1,275% am + 1,72040788 % a.m.; i = 2,99540788 % a.m

Cenário Otimista: 0,65% am + 1,72040788 % a.m.; i = 2,37040788 % a.m

$VP = VF / (1+i)^N$, onde:

VP = Valor Líquido Descontado;

VF = Valor Futuro;

i = Taxa de Desconto (0,0362040788 ou 0,0299540788 ou 0,0237040788);

N = número de períodos (1,....., 24).



Pela homogeneização foram obtidos os seguintes valores para o terreno.

Limite Mínimo : R\$ 666,62 / m² (amplitude -15%);
Centrado: R\$784,26 / m²; e
Limite Máximo: R\$901,89 /m² (amplitude +15%).

Foi adotado o limite centrado do intervalo de R\$784,26 / m² para elaboração do fluxo de caixa, reduzido de 10%, correspondente ao deságio, devido aos dados serem predominantemente de oferta, ficando o valor mínimo em R\$705,83.

VALORES PRESENTES FINAIS:

CENÁRIO PESSIMISTA: R\$1.529.373,49 ≈ R\$1.529.373,50
CENÁRIO NEUTRO: R\$1.694.460,80 ≈ R\$1.694.460,80
CENÁRIO OTIMISTA: R\$1.878.256,96 ≈ R\$1.878.257,00

Adota-se para o valor do imóvel avaliando, o valor calculado para o cenário neutro: Valor do Imóvel: R\$1.694.460,80 (Hum milhão, seiscentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e sessenta reais e oitenta centavos).

5.1.1 Valor Patrimonial (VP) - Para a Gleba

Vt = R\$1.694.460,80 (Hum milhão, seiscentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e sessenta reais e oitenta centavos).

5.1.2 Para as Benfeitorias (cálculos em planilhas anexas)

Vb = R\$9.760.397,43 (Nove milhões, setecentos e sessenta mil, trezentos e noventa e sete reais e quarenta e três centavo)

5.1.3 Valor Patrimonial do Imóvel (VP)

VP =(Vt + Vb) x Fc, onde Fc=1,00 por se tratar de estimativa do valor patrimonial e não de mercado.

VP = (R\$1.694.460,80 + R\$9.760.397,43) x 1

VP = R\$11.454.858,23 ou ainda

VP = R\$11.454.860,00 → valor considerando o arredondamento (Onze milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e sessenta reais).

6. Especificação da Avaliação : Conforme itens 9, da NBR – 14653 - Parte I e Parte II.

6.1.1 Quanto a Fundamentação : Grau II

6.1.2 Quanto a Precisão: Não se aplica no Método Evolutivo

7. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

Conforme análise dos relatórios gerados pelo Sistema de gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União – SPIUnet, informa-se a seguir:

- A área indicada para o terreno de 8.579,31 m², conforme consta em Escritura Pública de cessão e transferência do direito de ocupação, documentação disponibilizada pelo proprietário, a IFES, 1º Ofício, da Comarca de Santarém - PA, matrícula nº17.901, do livro nº 2-L "Registro Geral", às fls.162; a mesma constante no SPIUnet;

- A área efetivamente utilizada pelo Campus Rondon – UFOPA, constante no Memorial Descritivo, cuja elaboração ficou a cargo do Campus Rondon, cópia anexa, indica 8.558,96 m². Todavia, apresenta uma diferença a menor, de 20,35 m², correspondente a 0,2372% da área constante no registro de imóvel, o que é aceitável. No entanto, essa diferença pode ter sido ocasionada pelo erro admissível e previsível durante a utilização e manuseio do equipamento para a obtenção e leitura dos pontos da poligonal;

- A área construída a ser informada no SPIUnet é de 7.169,98 m², conforme áreas indicadas na planilha do cálculo do valor do imóvel, anexa, e plantas fornecida pela UFOPA, seguida da verificação "in loco" pela equipe de campo da CRF.

**8. CONCLUSÕES**

O valor calculado para o imóvel avaliando localizado no município de Santarém (PA), Campus Rondon – UFOPA, mediante às considerações e cálculos apresentados neste laudo de avaliação, considerando o valor para o terreno de 8.579,31m² de área e para as benfeitorias existentes, cuja área construída de 7.169,98 m², nesta data é de R\$11.454.860,00 (Onze milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e sessenta reais), considerando o arredondamento para um cenário neutro, cujo valor unitário para avaliação do terreno foi calculado em R\$197,51 / m².

Belém, 03 de julho de 2015.

Prof. André Montenegro Duarte
Eng.Civil – CREA/PA 6164 D
Faculdade de Engenharia Civil
Instituto de Tecnologia – ITEC/UFPA

Lêda Sílvia de Aguiar Léo Coutinho
MSc. Eng^o Civil – CREA/PA 6536 D
Comissão de Regularização Fundiária - CRF
Pró-Reitoria de Administração–PROAD/UFPA

Anexos:

1. Relatório fotográfico da área;
2. Tratamento estatístico a apresentação de dados imobiliários (homogeneização);
3. Cálculos do Valor do Imóvel (Gleba - Parâmetros e cenários);
4. Cálculos do Valor do Imóvel (Benfeitorias);
5. Índices econômicos (taxa poupança e Selic);
6. Tabela de Custos (Revista Construção);
7. Tabela Ross Heidecke;
8. Especificação da Avaliação;
9. Croqui da área;
10. Plantas das benfeitorias;
11. Documentação do Imóvel : Certidões de Registro nº 17.901;
12. Memorial Descritivo – Terreno;
13. Memorial Descritivo – Benfeitorias; e
14. Relatório do SPIUnet da RIPS nº: 0535 00202.500-5.

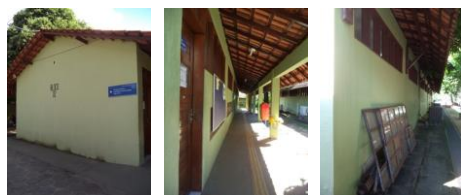
ANEXOS

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - UFOPA

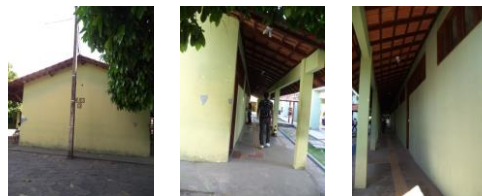
BLOCO 1



BLOCO 2



BLOCO 3



BLOCO H



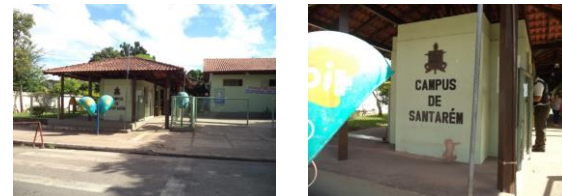




ANEXO 3 – AUDITÓRIO E BIBLIOTECA



ANEXO 3 – GUARITA





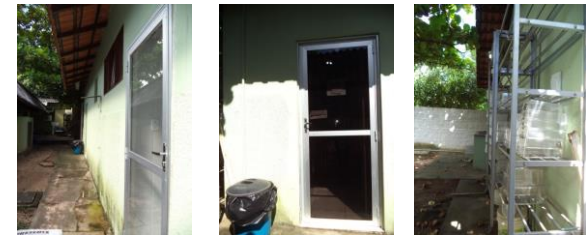
ANEXO 4 – MESTRADO PROFISSIONAL EM MATEMÁTICA (PROFMAT)



ANEXO 4 – LABORATÓRIO DE BIOLOGIA EXPERIMENTAL



ANEXO 4 – BIOTÉRIO



ANEXO 5 – SUBESTAÇÃO

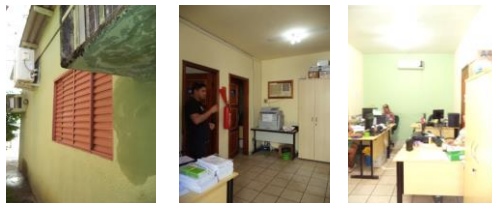


ANEXO 5 – CTIC

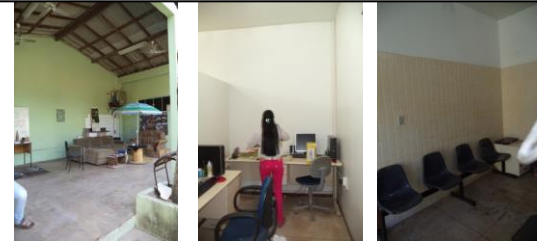




ANEXO 6 - PARFOR



ANEXO 7



PASSARELAS COBERTAS



CAIXA D'ÁGUA E CISTERNA





TRATAMENTO ESTATÍSTICO - HOMOGENEIZAÇÃO

Ajuste - Tratamento por Homogeneização														
Imóvel Avaliando: UFOPA (Santarém - CAMPUS RONDON)														
INPUT:		Área do Terreno (m²)	Fronte (m)	Local										
		200,00	10,00	2										
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 (R\$)	Área do terreno (m²)	Testada (m)	Valor Unit.(R\$)	De Fonte Venda/Oferta	De Testada Comparação	De Área Fator	De Área Comparação	De Localização Comparação	De Localização Valor	De Localização Fator	Valor Unitário Homogeneizado	Ajuste p/ Com.
1	Av. Curua Uná, bairro Centro	700.000,00	529,00	23,00	1.323,25	0,9 maior	0,81202	maior	1,27528	superior	3	0,90360	1.114,39	0,84216
2	Av. Borges Leal, bairro Santarenzinho	620.000,00	700,00	14,00	885,71	0,9 maior	0,91932	maior	1,36778	Inferior	1	1,18921	1.192,01	1,34581
3	Proximo ao Hotel Barruda, bairro Caranazal	300.000,00	580,00	10,00	517,24	0,9 igual	1,00000	maior	1,30497	regular	2	1,00000	607,48	1,17447
4	Av. Fernando Guilhon, bairro Santarenzinho	400.000,00	330,00	11,00	1.212,12	0,9 maior	0,97645	maior	1,13337	Inferior	1	1,18921	1.435,72	1,18447
5	Av. Presidente Vargas, 2131, bairro Aparecida	1.200.000,00	1.095,00	25,00	1.095,89	0,9 maior	0,79527	maior	1,52966	regular	2	1,00000	1.199,83	1,09485
6	Av. Cuiabá, bairro Salé	1.600.000,00	1.080,00	18,00	1.481,48	0,9 superior	0,86334	maior	1,52440	regular	2	1,00000	1.754,77	1,18447
7	Proximo a praça São Sebastião, bairro prainha - centro	250.000,00	224,00	7,00	1.116,07	0,9 menor	1,09327	maior	1,02874	superior	3	0,90360	1.020,80	0,91464
8	Travessa Barjonas de Miranda, 1013, bairro Aparecida	450.000,00	585,00	15,00	769,23	0,9 maior	0,90360	maior	1,30777	regular	2	1,00000	818,10	1,06353
9	Av. Curua Uná, esquina Av. Presidente Vargas, bairro Santa Clara	650.000,00	552,00	16,00	1.177,54	0,9 maior	0,88914	maior	1,28892	inferior	1	1,18921	1.444,35	1,22658
Fontes dados coletados em 18/03/2015, fornecidos pelo SPU: nome/telefone														
1	Eduardo (93) 99177-7813												Média	1.176,38
2	Lucas (93) 00177-7813												Desvio Padrão	345,41
3	Guilherme (93) 99186-1919												Coef. De Var.	29,36%
4	Carlos Silva (93) 99138-8185												Mínimo:	999,93
5	Coimbra Imobiliária (93) 3523-2939												Máximo:	1.352,84
6	Argemiro Reis (93) 99122-5653												Valor do Terreno:	
7	John Linhares (93) 99184-6368												Mínimo:	199.985,10
8	Coimbra Imobiliária (93) 3523-2939												Centrado:	235.276,59
9	Coimbra Imobiliária (93) 3523-2939												Máximo:	270.568,08
													R\$/m²	
											666,62			
											784,26			
											901,89			
											área do terreno	8.579,31 m²		



CÁLCULOS DO VALOR DO IMÓVEL (Gleba – parâmetros e cenários)

CÁLCULO DA GLEBA - UFOPA - Santarém - Campus Rondon			
Área Gleba	8.579,31 m ²		
SERVIÇOS	R\$ (valores referência -Dezembro / 2014 - Revista Construção Mercado - Fevereiro 2015)	PERCENTUAL	CUSTO URBANIZAÇÃO PARA 1000m ²
Topografia	1.720,56	100%	1.720,56
Terraplenagem	1.064,79	100%	1.064,79
Rede de Água Potável (*)	5.873,71	100%	5.873,71
Rede de Esgoto	12.061,96	0%	-
Drenagem de Águas Pluviais (galerias)	5.264,96	0%	-
Drenagem de Águas Pluviais (guias/sarjetas)	4.643,38	100%	4.643,38
Pavimentação das vias (**)	12.697,47	100%	12.697,47
Rede de Iluminação Pública (*)	2.095,14	100%	2.095,14
TOTAIS	45.421,97		28.095,05
	Área Útil (65% da total):	5.576,55	
	Número de Lotes:	27,88	
Custos Totais:	em números redondos:	27	
	156.673,49	Área Total da Gleba:	8.579,31
27 Lotes de 10m x 20m (200,00 m²)	200		
Valores dos Lotes: cálculo homogeneização	Unitário com deságio 10% (R\$/m ²)	Total (R\$)	Redondo (R\$)
Mínimo 666,62	599,96	119.992,00	119.992,00
Médio 784,26	705,83	141.166,00	141.166,00
Máximo 901,89	811,70	162.340,00	162.340,00
Corretagem/Publicidade/Cartórios/Administração: 15% dos valores de venda, conforme Fluxo de Caixa.Horizonte de 24 meses - considerou-se o valor centrado para o lote R\$ 141.166,00			
RECEITAS	MENSAIS (R\$)	TOTAIS (R\$)	
do 1° ao 17° mês: venda de 1 lote/mês	141.166,00	2.399.822,00	
do 18° ao 23° mês: venda de 1 lote/mês	141.166,00	846.996,00	
24° mês: venda de 4 lote	564.664,00	564.664,00	
		3.811.482,00	
CUSTOS			
Obras e serviços em um prazo de 18 meses, sendo os custos distribuídos igualmente ao longo deste período (já incluindo 15% das vendas):			
	MENSAIS (R\$)	TOTAIS (R\$)	
do 1° ao 17° mês:	29.878,98	507.942,71	
18° mês:	29.878,98	29.878,98	
do 19° ao 23 mês	21.174,90	105.874,50	
24 ° mês	84.699,60	84.699,60	
		728.395,79	
referência: BACEN - 09 de junho/2015			
Taxa de Desconto (i)			
Custo de Oportunidade (Poupança)	0,7199%		
Custos Financeiros (Títulos Públicos)	1,00050788%		
(i)	1,72040788%		
Taxa de Risco (Segundo André Zeni - 1996)	Intervalo (% am)	Intervalo (% aa)	
Nível Baixo	0,17 a 0,40	2,00 a 5,00	
Nível Médio	0,40 a 0,65	5,00 a 8,00	
Nível Alto	0,65 a 1,90	8,00 a 25,00	
Considerando o segmento de mercado demandante pelo tipo de bem, as circunstâncias econômicas, que embora de aquecimento do mercado imobiliário apresenta uma considerável inadimplência no segmento demandante por este tipo de bem, entre outros fatores será adotado o nível alto de risco adotando-se três cenários, variando assim esta taxa dentro do intervalo:			
	Taxa de Risco am	Tax. Desc. Total	
Cenário Pessimista:	1,9000%	3,62040788%	
Cenário Neutro:	1,2750%	2,99540788%	
Cenário Otimista:	0,6500%	2,37040788%	



Cenário otimista

TAXA DE DESCONTO 2,37040788% (Cenário Otimista)					
RECEITAS			DESPESAS		
Mês	Valor Futuro	Valor Presente	Mês	Valor Futuro	Valor Presente
1	141.166,00	137.897,27	1	29.878,98	29.373,64
2	141.166,00	134.704,23	2	29.878,98	28.876,84
3	141.166,00	131.585,13	3	29.878,98	28.388,44
4	141.166,00	128.538,25	4	29.878,98	27.908,30
5	141.166,00	125.561,92	5	29.878,98	27.436,29
6	141.166,00	122.654,51	6	29.878,98	26.972,25
7	141.166,00	119.814,42	7	29.878,98	26.516,07
8	141.166,00	117.040,09	8	29.878,98	26.067,60
9	141.166,00	114.330,00	9	29.878,98	25.626,72
10	141.166,00	111.682,67	10	29.878,98	25.193,29
11	141.166,00	109.096,63	11	29.878,98	24.767,19
12	141.166,00	106.570,48	12	29.878,98	24.348,30
13	141.166,00	104.102,81	13	29.878,98	23.936,50
14	141.166,00	101.692,29	14	29.878,98	23.531,66
15	141.166,00	99.337,59	15	29.878,98	23.133,66
16	141.166,00	97.037,40	16	29.878,98	22.742,40
17	141.166,00	94.790,48	17	29.878,98	22.357,76
18	141.166,00	92.595,59	18	29.878,98	21.979,62
19	141.166,00	90.451,52	19	21.174,90	15.313,26
20	141.166,00	88.357,10	20	21.174,90	15.054,26
21	141.166,00	86.311,17	21	21.174,90	14.799,65
22	141.166,00	84.312,62	22	21.174,90	14.549,34
23	141.166,00	82.360,34	23	21.174,90	14.303,27
24	564.664,00	321.813,08	24	84.699,60	56.245,42
TOTAIS	3.811.482,00	2.802.637,57		728.395,79	589.421,72
				Valor Presente Líquido:	2.213.215,85
				Investimento:	
				Aquisição do Terreno	1.878.256,96
				Projetos e Obras	133.757,45
				Total:	2.012.014,41
				Expectativo de Retorno:	201.201,44 10% do Investimento Total
				Valor Final do Terreno:	1.878.256,96 (VPL - Retorno)
				Zeragem	0,00 (Valor Final - Aquisição)
				ou ainda:	1.878.257,00 (em números redondos)
				Área Total do Terreno:	8.579,31
				Valor Unitário de Avaliação (R\$/m2):	218,93



Cenário neutro

TAXA DE DESCONTO 2,99540788% (Cenário Neutro)					
RECEITAS			DESPESAS		
Mês	Valor Futuro	Valor Presente	Mês	Valor Futuro	Valor Presente
1	141.166,00	137.060,48	1	29.878,98	29.373,64
2	141.166,00	133.074,36	2	29.878,98	28.876,84
3	141.166,00	129.204,17	3	29.878,98	28.388,44
4	141.166,00	125.446,53	4	29.878,98	27.908,30
5	141.166,00	121.798,18	5	29.878,98	27.436,29
6	141.166,00	118.255,93	6	29.878,98	26.972,25
7	141.166,00	114.816,70	7	29.878,98	26.516,07
8	141.166,00	111.477,50	8	29.878,98	26.067,60
9	141.166,00	108.235,41	9	29.878,98	25.626,72
10	141.166,00	105.087,60	10	29.878,98	25.193,29
11	141.166,00	102.031,35	11	29.878,98	24.767,19
12	141.166,00	99.063,98	12	29.878,98	24.348,30
13	141.166,00	96.182,91	13	29.878,98	23.936,50
14	141.166,00	93.385,63	14	29.878,98	23.531,66
15	141.166,00	90.669,70	15	29.878,98	23.133,66
16	141.166,00	88.032,76	16	29.878,98	22.742,40
17	141.166,00	85.472,51	17	29.878,98	22.357,76
18	141.166,00	82.986,72	18	29.878,98	21.979,62
19	141.166,00	80.573,22	19	21.174,90	15.313,26
20	141.166,00	78.229,92	20	21.174,90	15.054,26
21	141.166,00	75.954,76	21	21.174,90	14.799,65
22	141.166,00	73.745,78	22	21.174,90	14.549,34
23	141.166,00	71.601,03	23	21.174,90	14.303,27
24	564.664,00	278.074,66	24	84.699,60	56.245,42
TOTAIS	3.811.482,00	2.600.461,79		728.395,79	589.421,72
Valor Presente Líquido:				2.011.040,07	
Investimento:					
Aquisição do Terreno				1.694.460,80	(Icognita do Problema)
Projetos e Obras (VP)				133.757,45	
Total:				1.828.218,25	
Expectativo de Retorno:				182.821,82	10% do Investimento Total
Valor Final do Terreno:				1.694.460,80	(VPL - Custo -Retorno)
Zeragem				0,00	(Valor Final - Aquisição)
VALOR DO TERRENO:				1.694.460,80	
Área Total do Terreno:				8.579,31	
Valor Unitário de Avaliação(R\$/m²):				197,51	



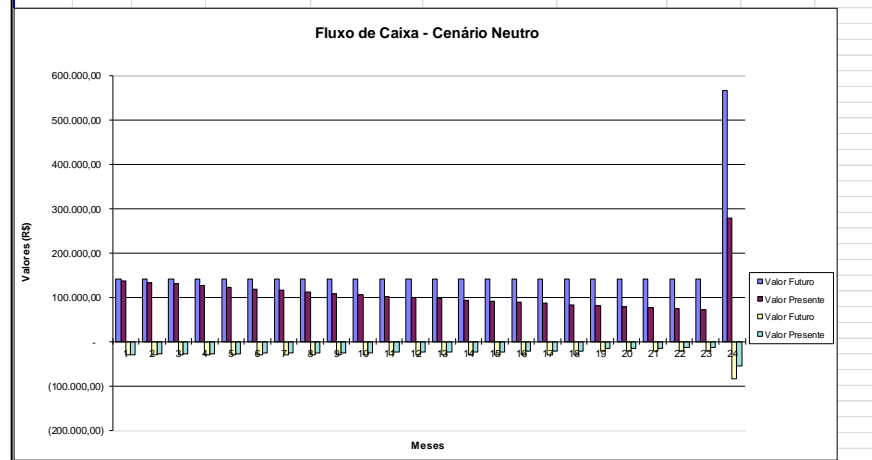
Cenário pessimista

TAXA DE DESCONTO 3,62040788% (Cenário Pessimista)					
RECEITAS			DESPESAS		
Mês	Valor Futuro	Valor Presente	Mês	Valor Futuro	Valor Presente
1	141.166,00	136.233,78	1	29.878,98	29.373,64
2	141.166,00	131.473,89	2	29.878,98	28.876,84
3	141.166,00	126.880,31	3	29.878,98	28.388,44
4	141.166,00	122.447,22	4	29.878,98	27.908,30
5	141.166,00	118.169,02	5	29.878,98	27.436,29
6	141.166,00	114.040,29	6	29.878,98	26.972,25
7	141.166,00	110.055,82	7	29.878,98	26.516,07
8	141.166,00	106.210,57	8	29.878,98	26.067,60
9	141.166,00	102.499,66	9	29.878,98	25.626,72
10	141.166,00	98.918,41	10	29.878,98	25.193,29
11	141.166,00	95.462,29	11	29.878,98	24.767,19
12	141.166,00	92.126,92	12	29.878,98	24.348,30
13	141.166,00	88.908,08	13	29.878,98	23.936,50
14	141.166,00	85.801,71	14	29.878,98	23.531,66
15	141.166,00	82.803,87	15	29.878,98	23.133,66
16	141.166,00	79.910,78	16	29.878,98	22.742,40
17	141.166,00	77.118,76	17	29.878,98	22.357,76
18	141.166,00	74.424,30	18	29.878,98	21.979,62
19	141.166,00	71.823,98	19	21.174,90	15.313,26
20	141.166,00	69.314,51	20	21.174,90	15.054,26
21	141.166,00	66.892,72	21	21.174,90	14.799,65
22	141.166,00	64.555,55	22	21.174,90	14.549,34
23	141.166,00	62.300,03	23	21.174,90	14.303,27
24	564.664,00	240.493,29	24	84.699,60	56.245,42
TOTAIS	3.811.482,00	2.418.865,75		728.395,79	589.421,72
		Valor Presente Líquido:		1.829.444,03	
		Investimento:			
		Aquisição do Terreno		1.529.373,49	
		Projetos e Obras		133.757,45	
		Total:		1.663.130,94	
		Expectativo de Retorno:		166.313,09	10% do Investimento Total
		Valor Final do Terreno:		1.529.373,49	(VPL - Retorno)
		Zeragem		0,00	(Valor Final - Aquisição)
		ou ainda:		1.529.373,50	(em números redondos)
		Área Total do Terreno:		8.579,31	
		Valor Unitário de Avaliação (R\$/m²):		178,26	



Fluxo de caixa (gráfico – cenário neutro)

Mês	Valor Futuro	Valor Presente	Valor Futuro	Valor Presente
1	141.166,00	137.060,48	(29.878,98)	(29.373,64)
2	141.166,00	133.074,36	(29.878,98)	(28.876,84)
3	141.166,00	129.204,17	(29.878,98)	(28.388,44)
4	141.166,00	125.446,53	(29.878,98)	(27.908,30)
5	141.166,00	121.798,18	(29.878,98)	(27.436,29)
6	141.166,00	118.255,93	(29.878,98)	(26.972,25)
7	141.166,00	114.816,70	(29.878,98)	(26.516,07)
8	141.166,00	111.477,50	(29.878,98)	(26.067,60)
9	141.166,00	108.235,41	(29.878,98)	(25.626,72)
10	141.166,00	105.087,60	(29.878,98)	(25.193,29)
11	141.166,00	102.031,35	(29.878,98)	(24.767,19)
12	141.166,00	99.063,98	(29.878,98)	(24.348,30)
13	141.166,00	96.182,91	(29.878,98)	(23.936,50)
14	141.166,00	93.385,63	(29.878,98)	(23.531,66)
15	141.166,00	90.669,70	(29.878,98)	(23.133,66)
16	141.166,00	88.032,76	(29.878,98)	(22.742,40)
17	141.166,00	85.472,51	(29.878,98)	(22.357,76)
18	141.166,00	82.986,72	(29.878,98)	(21.979,62)
19	141.166,00	80.573,22	(21.174,90)	(15.313,26)
20	141.166,00	78.229,92	(21.174,90)	(15.054,26)
21	141.166,00	75.954,76	(21.174,90)	(14.799,65)
22	141.166,00	73.745,78	(21.174,90)	(14.549,34)
23	141.166,00	71.601,03	(21.174,90)	(14.303,27)
24	564.664,00	278.074,66	(84.699,60)	(56.245,42)
TOTAIS	3.811.482,00	2.600.461,79	(728.395,79)	(589.421,72)
VALOR DO BEM:			1.694.460,80	
		ou ainda:	1.694.460,80	





Cálculo do valor do imóvel (benfeitorias)

UFOPA - Campus Rondon	
Avenida Marechal Rondon, s/n, bairro Caranazal, Santarém - Pará	
Planilha Orçamentária: (R\$)	
* Área (m²)	
BLOCO 1	
Área Construída (Edificação):	349,25
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente (anos):	15
Custo da Edificação (como Nova):	519.531,03
Depreciação - Ross- Heidecke 30% / estado entre novo e regular (b): depreciação k=19,50 / d=0,805	101.308,55
Custo já Depreciado:	418.222,48
BLOCO 2	
Área Construída (Edificação):	267,32
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente (anos):	15
Custo da Edificação (como Nova):	397.655,07
Depreciação - Ross- Heidecke 30% / estado entre novo e regular (b): depreciação k=19,50 / d=0,805	77.542,74
Custo já Depreciado:	320.112,33
BLOCO 3	
Área Construída (Edificação):	274,44
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente (anos):	15
Custo da Edificação (como Nova):	408.246,52
Depreciação - Ross- Heidecke 30% / estado entre novo e regular (b): depreciação k=19,50 / d=0,805	79.608,07
Custo já Depreciado:	328.638,44
BLOCO H	
Área Construída (Edificação):	4.269,95
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio com elevador - 4 pavimentos)	1.235,25
BDI (23%)	284,11
Total Parcial	1.519,36
TOTAL FINAL:	1.519,36
Idade Aparente (anos):	2
Custo da Edificação (como Nova):	6.487.580,56
Depreciação - Ross- Heidecke 4% / estado novo (a): depreciação k=2,08 / d=0,9792	134.941,68
Custo já Depreciado:	6.352.638,88

ANEXO 01	
Área Construída (Edificação):	326,36
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente (anos):	25
Custo da Edificação (como Nova):	485.480,73
Depreciação - Ross- Heidecke 50% / estado regular (c): depreciação k=39,10 / d=0,609	189.822,97
Custo já Depreciado:	295.657,77
ANEXO 02	
Área Construída (Edificação):	158,59
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente (anos):	15
Custo da Edificação (como Nova):	235.912,46
Depreciação - Ross- Heidecke 30% / estado entre novo e regular (b): depreciação k=19,50 / d=0,805	46.002,93
Custo já Depreciado:	189.909,53
ANEXO 03 - (Auditório e Biblioteca; e Guarita)	
Auditório e Biblioteca	
Área Construída (Edificação):	703,02
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio com plataforma - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente (anos):	10
Custo da Edificação (como Nova):	1.045.785,84
Depreciação - Ross- Heidecke 20% / estado entre novo e regular (b): depreciação k=12 / d=0,88	125.494,30
Custo já Depreciado:	920.291,54
Guarita	
Área Construída (Edificação):	10,93
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente (anos):	10
Custo da Edificação (como Nova):	16.259,05
Depreciação - Ross- Heidecke 20% / estado entre novo e regular (b): depreciação k=12 / d=0,88	1.951,09
Custo já Depreciado:	14.307,97



ANEXO 04 - (PROFMAT, Biologia experimental e Biotério)	
PROFMAT - Mestrado profissional em Matemática	
Área Construída (Edificação):	38,70
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente(anos):	20
Custo da Edificação (como Nova):	57.568,65
Depreciação - Ross- Heidecke 40% / estado entre novo e regular (b): depreciação k=28,8 / d=0,712	16.579,77
Custo já Depreciado:	40.988,88
Laboratório de Biologia Experimental	
Área Construída (Edificação):	28,70
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente(anos):	20
Custo da Edificação (como Nova):	42.693,03
Depreciação - Ross- Heidecke 40% / estado entre novo e regular (b): depreciação k=28,8 / d=0,712	12.295,59
Custo já Depreciado:	30.397,44
Biotério	
Área Construída (Edificação):	51,77
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente(anos):	20
Custo da Edificação (como Nova):	77.011,08
Depreciação - Ross- Heidecke 40% / estado entre novo e regular (b): depreciação k=28,8 / d=0,712	22.179,19
Custo já Depreciado:	54.831,89
ANEXO 05 - Subestação e CTIC	
Subestação	
Área Construída (Edificação):	63,75
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente(anos):	2
Custo da Edificação (como Nova):	94.832,08
Depreciação - Ross- Heidecke 4% / estado entre novo e regular (b): depreciação k=2,11 / d=0,9789	2.000,96
Custo já Depreciado:	92.831,12

CTIC	
Área Construída (Edificação):	79,30
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente(anos):	10
Custo da Edificação (como Nova):	117.963,67
Depreciação - Ross- Heidecke 20% / estado entre novo e regular (b): depreciação k=12 / d=0,88	14.155,64
Custo já Depreciado:	103.808,03
ANEXO 06 - (PARFOR)	
Área Construída (Edificação):	84,04
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente(anos):	25
Custo da Edificação (como Nova):	125.014,71
Depreciação - Ross- Heidecke 50% / estado regular (c): depreciação k=39,10 / d=0,609	48.880,75
Custo já Depreciado:	76.133,96
ANEXO 07	
Área Construída (Edificação):	192,79
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - médio)	1.209,40
BDI (23%)	278,16
Total Parcial	1.487,56
TOTAL FINAL:	1.487,56
Idade Aparente(anos):	10
Custo da Edificação (como Nova):	286.787,08
Depreciação - Ross- Heidecke 20% / estado entre novo e regular (b): depreciação k=12 / d=0,88	34.414,45
Custo já Depreciado:	252.372,63
PASSARELAS COBERTAS	
Área Construída (Edificação):	256,57
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB): PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - popular)	857,72
BDI (23%)	197,28
Total Parcial	1.055,00
TOTAL FINAL:	1.055,00
Idade Aparente(anos):	5
Custo da Edificação (como Nova):	270.680,22
Depreciação - Ross- Heidecke 10% / estado novo (a): depreciação k=5,5 / d=0,945	14.887,41
Custo já Depreciado:	255.792,81



CAIXA D'ÁGUA E CISTERNA	
Área Construída (Edificação):	14,50
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI/Pará -ref. fevereiro/2015 (prédio sem elevador - popular)	857,72
BDI (23%)	197,28
Total Parcial	1.055,00
TOTAL FINAL:	1.055,00
Idade Aparente(anos):	10
Custo da Edificação (como Nova):	15.297,44
Depreciação - Röss - Heidecke 20% / estado entre novo e regular (b): depreciação k=12 / d=0,88	1.835,69
Custo já Depreciado:	13.461,74
Área construída Total (m²)	7.169,98

* Adotou-se como área de pavimentação externa o resultado da subtração das área do terreno e das benfeitorias.

CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	R\$ 9.760.397,43
---	------------------

VALOR DO IMÓVEL (V)	
Valor do terreno (Vt)	R\$ 1.694.460,80
Valor das benfeitorias (Vb)	R\$ 9.760.397,43
V = (Vt+Vb)*1	R\$ 11.454.858,23

R\$11.454.858,23 (Onze milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e vinte e três centavos) ou em números redondos: R\$11.454.860,00 (Onze milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e sessenta reais).

Referências:
Custo Unitário PINI de Edificações (R\$/m²) - Mês de referência: Fevereiro/2015, revista
* Adotou-se como área de pavimentação externa o resultado da subtração das áreas do Avaliação pelo Método Evolutivo - Valor do Imóvel (V) (R\$)

V = (Vt + Vb) x Fc	
Vt - Valor do terreno (R\$)	
Vb - Valor da benfeitoria (R\$)	
Fc - Fator de comercialização (**)	
** neste estudo foi adotado para valor de Fc = 1, por se tratar de estimativa de valor	
*** para a descrição do conjunto de benfeitorias, observar o memorial descritivo anexo.	

Belém (PA), 03 de julho de 2015.

André Azevedo Montenegro Duarte
Engº Civil - CREA6164 D - PA

Léda Sílvia de A. Léo Coutinho
Engº Civil - CREA6536 D - PA

ÍNDICES ECONÔMICOS - TAXA SELIC

10/08/2015

Dados diários

[Sobre a Instituição](#) | [Perguntas frequentes](#) | [Glossário](#) | [Mapa do site](#) | [Sisbacen](#) | [Fale conosco](#) | [Links](#) | [English](#)



[Início](#) » [Economia e finanças](#) » [Selic - Mercado de títulos públicos](#) » [Taxa Selic](#) » [Dados diários](#)

Dados diários

Data Inicial: Exibir: em tela
 Data Final: em arquivo

Taxa Selic de 09/06/2015 a 09/06/2015

Data	Taxa (Yo.a.)	Fator diário	Base de cálculo (R\$)	Estatísticas				
				Média	Mediana	Moda	Desvio padrão	Índice de curtose
09/06/2015	13,65	1,00050788	329.727.246.849,23	13,65	13,64	13,65	0,02	583,99



ÍNDICES ECONÔMICOS – REMUNERAÇÃO POUPANÇA

10062015 Remuneração dos Depósitos de Poupança

Sobre a Instituição | Perguntas frequentes | Glossário | Mapa do site | Sítio acessível | Fale conosco | Links | Inglês

BANCO CENTRAL DO BRASIL

Início > Histórico das taxas de remuneração de poupança

Remuneração dos Depósitos de Poupança

De acordo com a legislação atual (*), a remuneração dos depósitos de poupança é composta de duas parcelas:

- I - a remuneração básica, dada pela Taxa Referencial - TR, e
- II - a remuneração adicional, correspondente a:
 - a) 0,5% ao mês, enquanto a meta da taxa Selic ao ano for superior a 8,5%; ou
 - b) 70% da meta da taxa Selic ao ano, mensalizada, vigente na data de início do período de rendimento, enquanto a meta da taxa Selic ao ano for igual ou inferior a 8,5%.

A remuneração dos depósitos de poupança é calculada sobre o menor saldo de cada período de rendimento. O período de rendimento é o mês corrido, a partir da data de aniversário da conta de depósito de poupança, para os depósitos de pessoas físicas e de entidades sem fins lucrativos. Para os demais depósitos, o período de rendimento é o trimestre corrido, também contado a partir da data de aniversário da conta.

A data de aniversário da conta de depósito de poupança é o dia do mês de sua abertura. Considera-se a data de aniversário das contas abertas nos dias 29, 30 e 31 como o dia 1º do mês seguinte.

A remuneração dos depósitos de poupança é creditada ao final de cada período de rendimento, ou seja:

- I - mensalmente, na data de aniversário da conta, para os depósitos de pessoa física e de entidades sem fins lucrativos, e
- II - trimestralmente, na data de aniversário no último mês do trimestre, para os demais depósitos.

Acesse a Correção de valores pela Caderneta de Poupança na [Calculadora do Cidadão](#), disponível pelo seguinte caminho em nosso site: Início > Perfil cidadão > Taxas de juros, cálculos, índices e cotações > Calculadora do cidadão.

Acesse as séries completas por meio do [Sistema Gerenciador de Séries Temporais](#), disponível pelo seguinte caminho em nosso site: Início > Economia e finanças > Séries temporais > Sistema gerenciador de séries temporais.

Data	Data fim	Depósitos até 04.05.2012			Depósitos a partir de 04.05.2012 (*)		
		Remuneração básica	Remuneração adicional	Remuneração total	Remuneração básica	Remuneração adicional	Remuneração total
20/04/2015	20/05/2015	0,1294	0,5000	0,6300	0,1294	0,5000	0,6300
21/04/2015	21/05/2015	0,1265	0,5000	0,6271	0,1265	0,5000	0,6271
22/04/2015	22/05/2015	0,1404	0,5000	0,6501	0,1404	0,5000	0,6501
23/04/2015	23/05/2015	0,1480	0,5000	0,6487	0,1480	0,5000	0,6487
24/04/2015	24/05/2015	0,1140	0,5000	0,6146	0,1140	0,5000	0,6146
25/04/2015	25/05/2015	0,0798	0,5000	0,5802	0,0798	0,5000	0,5802
26/04/2015	26/05/2015	0,1045	0,5000	0,6050	0,1045	0,5000	0,6050
27/04/2015	27/05/2015	0,1293	0,5000	0,6299	0,1293	0,5000	0,6299
28/04/2015	28/05/2015	0,1311	0,5000	0,6318	0,1311	0,5000	0,6318
01/05/2015	01/06/2015	0,1153	0,5000	0,6159	0,1153	0,5000	0,6159
02/05/2015	02/06/2015	0,1358	0,5000	0,6513	0,1358	0,5000	0,6513
03/05/2015	03/06/2015	0,1758	0,5000	0,6767	0,1758	0,5000	0,6767
04/05/2015	04/06/2015	0,2057	0,5000	0,7067	0,2057	0,5000	0,7067
05/05/2015	05/06/2015	0,1639	0,5000	0,6647	0,1639	0,5000	0,6647
06/05/2015	06/06/2015	0,1937	0,5000	0,6947	0,1937	0,5000	0,6947
07/05/2015	07/06/2015	0,1574	0,5000	0,6582	0,1574	0,5000	0,6582
08/05/2015	08/06/2015	0,1338	0,5000	0,6345	0,1338	0,5000	0,6345
09/05/2015	09/06/2015	0,1227	0,5000	0,6233	0,1227	0,5000	0,6233
10/05/2015	10/06/2015	0,1388	0,5000	0,6596	0,1388	0,5000	0,6596
11/05/2015	11/06/2015	0,1827	0,5000	0,6836	0,1827	0,5000	0,6836
12/05/2015	12/06/2015	0,1770	0,5000	0,6779	0,1770	0,5000	0,6779
13/05/2015	13/06/2015	0,2138	0,5000	0,7149	0,2138	0,5000	0,7149
14/05/2015	14/06/2015	0,1474	0,5000	0,6481	0,1474	0,5000	0,6481
15/05/2015	15/06/2015	0,1300	0,5000	0,6307	0,1300	0,5000	0,6307
16/05/2015	16/06/2015	0,1231	0,5000	0,6237	0,1231	0,5000	0,6237
17/05/2015	17/06/2015	0,1592	0,5000	0,6600	0,1592	0,5000	0,6600
18/05/2015	18/06/2015	0,1878	0,5000	0,6887	0,1878	0,5000	0,6887

<http://www4.bcb.gov.br/pec/poupanca/poupanca.asp>

10062015 Remuneração dos Depósitos de Poupança

19/05/2015	19/06/2015	0,1919	0,5000	0,6929	0,1919	0,5000	0,6929
20/05/2015	20/06/2015	0,1827	0,5000	0,6836	0,1827	0,5000	0,6836
21/05/2015	21/06/2015	0,1517	0,5000	0,6525	0,1517	0,5000	0,6525
22/05/2015	22/06/2015	0,1354	0,5000	0,6361	0,1354	0,5000	0,6361
23/05/2015	23/06/2015	0,1363	0,5000	0,6370	0,1363	0,5000	0,6370
24/05/2015	24/06/2015	0,1632	0,5000	0,6640	0,1632	0,5000	0,6640
25/05/2015	25/06/2015	0,2010	0,5000	0,7020	0,2010	0,5000	0,7020
26/05/2015	26/06/2015	0,1806	0,5000	0,6815	0,1806	0,5000	0,6815
27/05/2015	27/06/2015	0,1922	0,5000	0,6932	0,1922	0,5000	0,6932
28/05/2015	28/06/2015	0,1653	0,5000	0,6661	0,1653	0,5000	0,6661
01/06/2015	01/07/2015	0,1813	0,5000	0,6822	0,1813	0,5000	0,6822
02/06/2015	02/07/2015	0,1643	0,5000	0,6651	0,1643	0,5000	0,6651
03/06/2015	03/07/2015	0,1694	0,5000	0,6702	0,1694	0,5000	0,6702
04/06/2015	04/07/2015	0,1630	0,5000	0,6638	0,1630	0,5000	0,6638
05/06/2015	05/07/2015	0,1565	0,5000	0,6573	0,1565	0,5000	0,6573
06/06/2015	06/07/2015	0,1415	0,5000	0,6422	0,1415	0,5000	0,6422
07/06/2015	07/07/2015	0,1686	0,5000	0,6694	0,1686	0,5000	0,6694
08/06/2015	08/07/2015	0,2188	0,5000	0,7199	0,2188	0,5000	0,7199

Fonte: Banco Central do Brasil.

(*) - art. 12 da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, com a redação dada pela Medida Provisória nº 567, de 3 de maio de 2012, e art. 7º da Lei nº 8.660, de 28 de maio de 1993.



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - (Item 9.5 - ABNT NBR 14653-2:2011) - Método Evolutivo					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
TOTAL					6
Enquadramento do laudo, segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo					
GRAUS		III	II	I	
Pontos mínimos		8	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 e 2, com 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				II	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - (Item 9.4 - ABNT NBR 14653-2:2011) - no caso da utilização do método involutivo.					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	2
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas	3
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	3
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	2
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	3
9	Análise de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	3
TOTAL					22
Enquadramento do laudo, segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método involutivo					
GRAUS		III	II	I	
Pontos mínimos		22	13	9	
Itens obrigatórios no grau correspondente		2, 6, 7 e 8, com os demais no mínimo no Grau II	2, 6, 7 e 8, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				II	



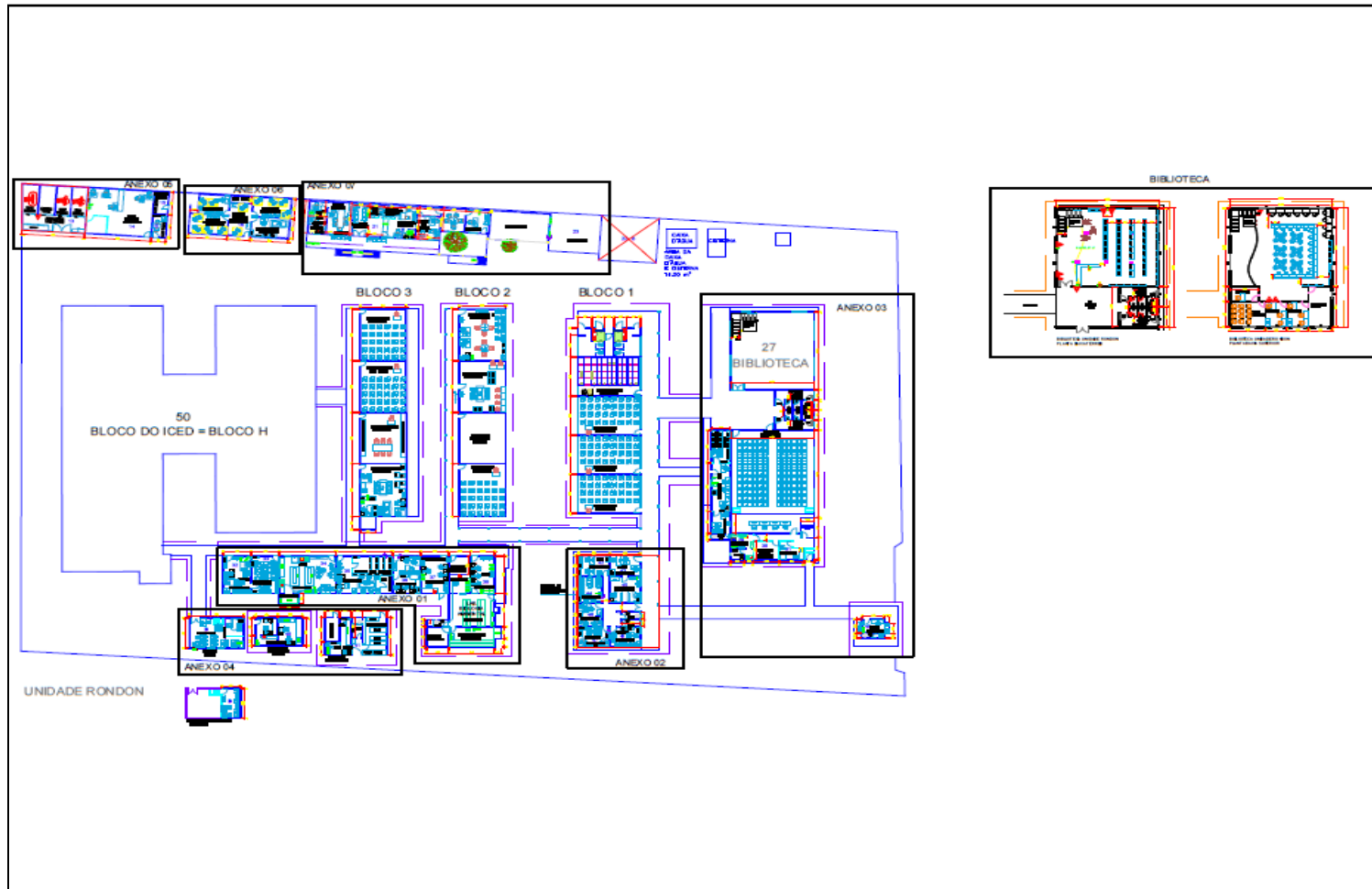
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - (item 9.3 - ABNT NBR 14653-2:2011) - Método da quantificação de custo de benfeitorias					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Caso de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL					6

Enquadramento do laudo, segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			II

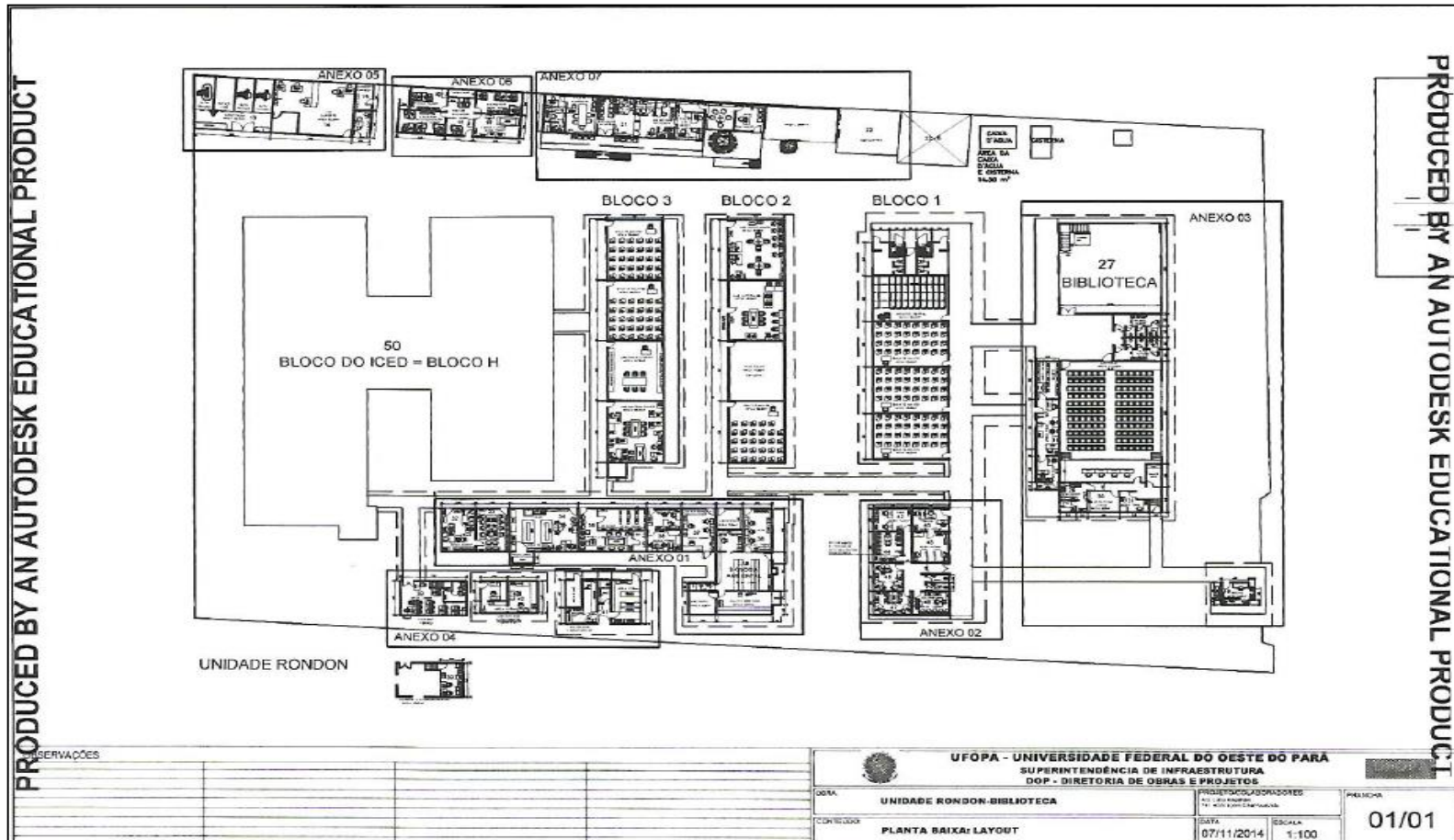


CROQUI DA ÁREA





PLANTAS DAS BENFEITORIAS





DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL – CERTIDÃO DE REGISTRO Nº 17.901

FOLHA
162

Martins

REGISTRO GERAL
Livro Nº 2 - L

Martins

REGISTRO DE IMÓVEIS
1º OFÍCIO
Santarém-Pará

MATRÍCULA Nº 17.901 **CERTIDÃO**

IDENTIFICAÇÃO NOMINAL: "Terreno urbano, de domínio do Município de Santarém, situado nesta cidade, na Avenida Marechal Rondon, esquina da Travessa Professor Luiz Barbosa, Bairro do Casenazal, de forma irregular, com uma área total de 8.579,31m² e perímetro de 382,49metros, limitando-se ao Sul para onde faz frente com a Avenida Marechal Rondon, por uma linha de 71,57metros; ao Norte, com a Avenida Presidente Vargas, por uma linha de 72,71metros; a Leste, com diversos proprietários, por uma linha de 119,69 metros; e a Oeste, com a Travessa Professor Luiz Barbosa, por uma linha de 118,52 metros".

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTARÉM, entidade jurídica de direito público, com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Anysio Chaves, nº 853, bairro do Aeroporto, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.182.233/0001-76.

REGISTRO ANTERIOR: NÃO HÁ REGISTRO ANTERIOR A ASSINALAR.

R-1. MAT-17.901, PROT-37.689, DATA: 16.03.2009. **-DOAÇÃO - DOADOR:** MUNICÍPIO DE SANTARÉM, já mencionado e individualizado, representado pela Prefeita, MARIA DO CARMO MARTINS LIMA, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade nº 1211584 SSP-PA e do CPF nº 117.863.102-87, residente e domiciliada nesta cidade. **DONATÁRIA: UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ - UFPA - SANTAREM-CAMPUS I**, estabelecida nesta cidade na Avenida Marechal Rondon, nº 3.495, bairro Rodagem, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.621.748/0001-23, representada pela professora MARIA MARLENE ESCHER FURTADO, brasileira, casada, portadora da Cédula de Identidade nº 9010812791 SEGUP-PA e do CPF nº 144.832.032-15, residente e domiciliada nesta cidade, coordenadora do referido Campus, devidamente autorizada pela portaria nº 3717/2008, datada de Belém (PA), em 16.09.2008, assinada pelo Magnífico Reitor, Professor Dr. Alex Bolonha Fiuza de Mello. **TÍTULO:** Escritura pública de doação sujeito a encargo, de 26.12.2008, lançada às fls. 056/057, do Livro nº 161, das Notas deste Cartório do 1º Ofício. **VALOR FISCAL:** R\$-169.870,34 (CENTO E SEXTENTA E NOVE MIL, OITOCENTOS E SETENTA REAIS E TRINTA E QUATRO CENTAVOS). **CONDICÃO:** a doação é feita com obrigação da donatária, fazer a implantação da UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ - UFPA-SANTAREM-CAMPUS I, ficando condicionado que a falta do cumprimento do disposto na Lei, ou modificação na finalidade da Doação, farão com que o imóvel doado, seja revertido automaticamente e de pleno direito a propriedade do município, com todas as benfeitorias e instalações nele introduzidas, sem qualquer direito a indenização ou compensação. Dou fé.

Martins

CERTIDÃO DE TEOR DE MATRÍCULA

CERTIFICO que a presente Certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei Federal nº 6.015/73. E o que tenho a certificar. Dou fé.

SANTARÉM 21 DE MAIO DE 2015

Elyzang Rocha Almeida

Elyzang Rocha Almeida
Escriturante

REGISTRO DE IMÓVEIS
1º OFÍCIO
Sebastião N. Theobaldus
Titular

Maria Luíza A. Sirotheau
Escriturante


155 - Centro - Telefex: (81) 3522-1987 - CEP 68006-020 - Santarém-Pará
CNPJ 08562411/0001-80

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
Rosa Siqueira Campos, 155
Santarém - Pará

Copete com o Original e/ou
Notas 22 MAI 2015



MEMORIAL DESCRITIVO (TERRENO)

 UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DO PARÁ SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA DIRETORIA DE OBRAS E PROJETOS	
MEMORIAL DESCRITIVO – UFOPA Unidade Rondon	
IMÓVEL:	TERRENO IRREGULAR
BAIRRO:	CARANAZAL
MUNICÍPIO/UF:	SANTARÉM / PA
ÁREA:	8.558,96 m ²
PERÍMETRO:	382,49 m
Inform. Cartog.:	Datum SIRGAS 2000, Projeção UTM, MC 57° W.Gr., Zona 21S
LIMITES E CONFRONTAÇÕES	
NORTE:	Com Avenida Presidente Vargas;
LESTE:	Com moradores de área residencial consolidada;
SUL:	Com Avenida Marechal Rondon;
OESTE:	Com Travessa Luís Barbosa.
DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO	
<p>Partindo do ponto P1, definido pela coordenada N 9.731.621,09m e E 748.828,46m, a partir deste ponto confrontando neste trecho com quem de direito, seguindo com azimute plano de 170°23'35" e com distância de 102,32 metros chega-se ao ponto P2, coordenada N 9.731.520,21m e E 748.845,54m, partindo-se deste com azimute plano de 166°24'32" e distância de 16,37m, neste trecho confrontando-se com quem de direito, chega-se ao ponto P3, coordenada N 9.731.504,29m e E 748.849,39m, partindo-se deste com azimute plano de 257°24'42" e distância de 48,16m, neste trecho confrontando-se com Avenida Marechal Rondon, chega-se ao ponto P4, coordenada N 9.731.493,80m e E 748.802,39m, partindo-se deste com azimute plano de 257°19'10" e distância de 21,08m, neste trecho também confrontando-se com Avenida Marechal Rondon, chega-se ao ponto P5, coordenada N 9.731.489,17m e E 748.781,82m, partindo-se deste com azimute plano de 257°39'43" e distância de 3,39m, neste trecho também confrontando-se com Avenida Marechal Rondon, chega-se ao ponto P6, coordenada N 9.731.488,45m e E 748.778,50m, partindo-se deste com azimute plano de 349°35'56" e distância de 118,00m, neste trecho confrontando-se com Travessa Luís Barbosa, chega-se ao ponto P7, coordenada N 9.731.604,51m e E 748.757,20m, partindo-se deste com azimute plano de 76°54'5" e distância de 73,17m, neste trecho confrontando-se com Avenida Presidente Vargas, chega-se ao ponto P1, ponto inicial da descrição deste perímetro.</p>	
Santarém - Pa, 20 de maio de 2015.	
Cátia de Oliveira Magalhães Arquiteta e Urbanista/UFOPA CAU A36161-5 – SIAPE 2091507	



MEMORIAL DESCRITIVO (BENFEITORIAS)



UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DO PARÁ
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA
DIRETORIA DE OBRAS E PROJETOS
COORDENAÇÃO DE PROJETOS

MEMORIAL DESCRITIVO DAS BENFEITORIAS

1 – BLOCO 1: Edificação térrea, isolada, com área de 349,25 m², onde existem três salas de aula, uma sala do arquivo central, três banheiros e área de circulação. Elementos construtivos: Edificação em alvenaria, pintada, forro em PVC, cobertura em telha de barro. Data de inauguração: **Início da década de 1980.**

2 – BLOCO 2: Edificação térrea, isolada, com área de 267,32 m², onde existem duas salas de aula, dois laboratórios e área de circulação. Elementos construtivos: Edificação em alvenaria, pintado, forro em PVC, cobertura em telha de barro. Data de inauguração: **Início da década de 1980.**

3 – BLOCO 3: Edificação térrea, isolada, com área de 274,44 m², onde existem duas salas de aula, dois laboratórios e área de circulação. Elementos construtivos: Edificação em alvenaria, pintado, forro em PVC, cobertura em telha de barro. Data de inauguração: **Início da década de 1980.**

4 – BLOCO H: Edificação de quatro pavimentos, isolada, área construída total de 4.269,95m², onde no térreo existem três laboratórios, uma lanchonete, dois banheiros e área de convivência; no 1º pavimento funcionam cinco laboratórios, três banheiros, quatro salas de aula, um miniauditório; no 2º pavimento funcionam três salas dos professores, três banheiros, uma sala de estudo, uma sala de aula, um laboratório, uma sala de informática e um depósito; no 3º pavimento funcionam quatorze coordenações de curso, uma sala da diretoria, uma sala de reunião, uma copa, cinco salas de aula e dois banheiros. Elementos construtivos: Edificação em alvenaria, pintado, cobertura em telha termoscútica. Área de ocupação do solo 1.062,81m². Data de inauguração: 2013.

5 – ANEXO 01: Edificação térrea com área de 326,36m², isolada, onde existem três laboratórios, uma sala de arquivo, um depósito e um centro pedagógico. Elementos construtivos: Edificação em alvenaria, pintado, cobertura em telha de fibrocimento. Data de inauguração: **Início da década de 1980.**

6 – ANEXO 02: Edificação térrea com área de 158,59m², isolada, onde funciona o conjunto de sete salas para grupos de pesquisas e área de circulação. Elementos construtivos – Edificação em alvenaria, pintado, cobertura com telha de barro. Data de inauguração: **Início da década de 1980** e data reinauguração: 1995.

7 – ANEXO 03: Composto de dois blocos, onde um é a guarita de 10,93m², com fachada principal coincidindo com o limite do terreno, e o outro é a biblioteca e auditório juntos, edificação isolada, com área de 703,02m². A biblioteca possui dois pavimentos, sendo que no térreo funciona recepção e guarda de acervo e no pavimento superior funciona sala de leitura, sala de estudo em grupo e sala para estudo individual, além de três salas para bibliotecários. O restante do bloco é térreo, contendo salas do projeto de pedagogia, dois banheiros coletivos e auditório para 132 pessoas. Elementos construtivos: edificação em alvenaria, pintado, cobertura em telha de barro. Data de inauguração: **Início da década de**



UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DO PARÁ
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA
DIRETORIA DE OBRAS E PROJETOS
COORDENAÇÃO DE PROJETOS

1980, tendo sido reformado em 2010, quando foi acrescentado o pavimento superior. Área construída total: 713,95m².

8 – ANEXO 04: composto de três edificações isoladas, onde na primeira edificação funciona sala do mestrado profissional em Matemática, sendo térrea com mezanino, totalizando 38,70m²; a segunda edificação funciona laboratório, térrea, com área de 28,70m² e a terceira, também térrea, onde funciona o biotério de camundongos com área de 51,77m². Elementos construtivos: edificação em alvenaria, pintado, cobertura em telha de barro. Data de inauguração: **Início da década de 1980.** Área construída das três edificações totalizam 119,17m².

9 – ANEXO 05: composta de dois blocos, com pouco afastamento entre eles, ambos com fundos coincidindo com o limite do terreno. Em um funciona a subestação, inaugurada em 2013, com área de 63,73m²; em alvenaria, pintada e cobertura em telha de fibrocimento com platibanda. O segundo bloco é térreo com área de 79,30m², inaugurado em 2005, onde atualmente funciona sala do CTIC suporte, arquivo e depósito; edificação em alvenaria, pintado, cobertura em telha de barro. Área construída das duas edificações totalizam 143,05m².

10 – ANEXO 06: Edificação térrea com área de 84,04m² onde funciona o PARFOR tendo uma recepção e quatro salas; fundos da edificação coincide com o limite do terreno. Elementos construtivos: Edificação em alvenaria, pintado, cobertura com telha de fibrocimento. Data de inauguração: **Início da década de 1980.**

11 – ANEXO 07: Edificação térrea com área de 192,79m², fundos da edificação coincide com o limite do terreno. Funciona a Vara de Relações de Consumo, uma área coberta e uma área destinada a reprografia. Elementos construtivos: Edificação em alvenaria, pintada, cobertura com telha de barro e fibrocimento. Data de inauguração: **2007.**

As áreas de passarela com cobertura de telha de barro somam 256,57m².

A soma das áreas construídas é de 7.155,48m² e a soma das áreas de ocupação no solo é de 3.948,34m².

Santarém /PA, 17 de junho de 2015.

Cátia de Oliveira Magalhães
Arquiteta e Urbanista/UFOPA
CAU 436161-5 – SIAPE 2091507



RELATÓRIO SPIUNET DA RIP Nº 0535.00202.500-5

520515 SPIUnet - Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União - 13055015

Relatório Consulta Menu

SPIUNET
Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União

Identificação do Imóvel

RIP: 0535 00202.500-5 Certificado: Não

Endereço do Imóvel

Tipo de Logradouro: Avenida
Logradouro: Marechal Rondon
Bairro: SJA
Complemento: Esquina Travessa Prof. Luis Barbosa
Cidade: Casanval
CEP: 68000-000 Município: 0535 - SANTAREM UF: PA - Pará

Dados do Terreno

Conexão: Acesso de rua/rua
Área Terreno (m²): 8.579,34 Nota: Urbana
Valor m² (R\$): 19,80 Valor do Terreno (R\$): 169.870,34
Fração Ideal: 1,0000000
Memorial do Terreno:
Perímetro de 392,49 metros limitando-se ao sul para onde faz frente com avenida Marechal Rondon, por uma linha de 73,57 metros, ao Norte, com Avenida Presidente Vargas, por uma linha de 72,71 metros, a Leste com diversas propriedades, por onde uma linha de 119,69 metros e a Oeste, com a Travessa Luis Barbosa, por uma linha de 118,52 metros.

Dados da Sanfeteria do Imóvel

Não há dados a apresentar

Dados do Imóvel

Tipo do Imóvel: Terreno
Fator Corretivo: 1,00 Data Avaliação: 26/06/2013
Data de Cadastro: 21/09/2012
Número de Riser: Expansão (12 meses) Prazo Validade: 26/06/2014
Valor de Terreno (R\$): 169.870,34
Valor Benfiterio Utilização (R\$): 0,00
Valor do Imóvel (R\$): 169.870,34
Tipo de Vaga: Estacionamento
Terreno Arrendado:

Registro Cartorial do Imóvel

Cartório/Ofício: Registro de Imóvel 1º Ofício Santarém - Pará
Registro/Matrícula: 17901 Data Registro: 16/03/2009
Livre Cartório: 2-4 Folhas Cartório: 62

Dados Complementares do Imóvel

Forma de Aquisição: Recebimento em Doação
Proprietário Autor: Município de Santarém
Fundamento da Incorporação:
Estatuto da Aquisição:
Imóvel São Judicial: Não
Processo Apena:
Processo Pnncipal: 02-41-882013-30
Loteado/Loteado:
Direito Adquirido: Propriedade
Situação de Incorporação: Incorporado
Data de Incorporação: 21/09/2012

Proprietário Oficial

Fundação do Astarqala (Adm. Pub. Fed. Infreta) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ

Observação

Não há dados a apresentar

520515 SPIUnet - Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União - 13055015

Identificação da Utilização

RIP Utilização: 0535 00202.500-5 Certificado: Não
Código Utilizador: 153063 / 15250 - UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ
Nº. Processo:

Dados do Terreno da Utilização

Área Terreno Utilizada (m²): 8.579,34 Valor m² (R\$): 19,80
Fração Ideal: 1,0000000 Valor do Terreno Utilizado(R\$): 169.870,34
Memorial da Utilização:

Dados da Sanfeteria da Utilização

Não há dados a apresentar

Dados de Avaliação

Tipo de Destinação: Universidade
Descrição de Destinação: ensino
Direção da Vagação:
Fator Corretivo: 1,00 Data Avaliação: 16/03/2009
Número de Riser: Expansão de Valor (24 meses) Prazo Validade: 16/03/2011
Valor da Utilização (R\$): 169.870,34

Dados da Regime: Uso em Serviço Público

Data Início: 21/09/2012
Data Fim:
Livro Registro GPPA:
Folhas Registro GPPA:
Avertação/Ratificação:
Data Avertação/Ratificação:

Observação da Utilização

Não há dados a apresentar

Informações extraídas em 13/05/2015 11:08

Imprimir

Secretaria de Patrimônio da União



Inventário Patrimonial Imobiliário

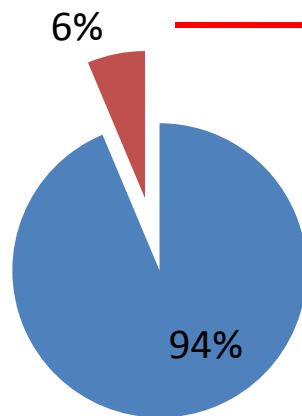
Avanços registrados



•Em 2014 o Inventário Patrimonial Imobiliário da UFPA correspondeu à R\$ 765.888.927,39.

Percentual de atualização do SPIUNET em 2014

■ Registro SPIUNET ■ Não registrados SPIUNET



Parte dos Campi não cadastrados:

- Marabá II;
- Capanema I e II; e
- Altamira I.



Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União

The screenshot displays the SPIU.net web application interface. The browser address bar shows the URL `spiu.net.spu.planejamento.gov.br/Default.asp`. The page title is "Consulta Imóvel por UG".

Parâmetros da Pesquisa

- Proprietário Oficial : **Todos**
- UF : **Todas**
- Situação : **Ativo**
- Certificação : **Ambos**

UG : 153063 - UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARA

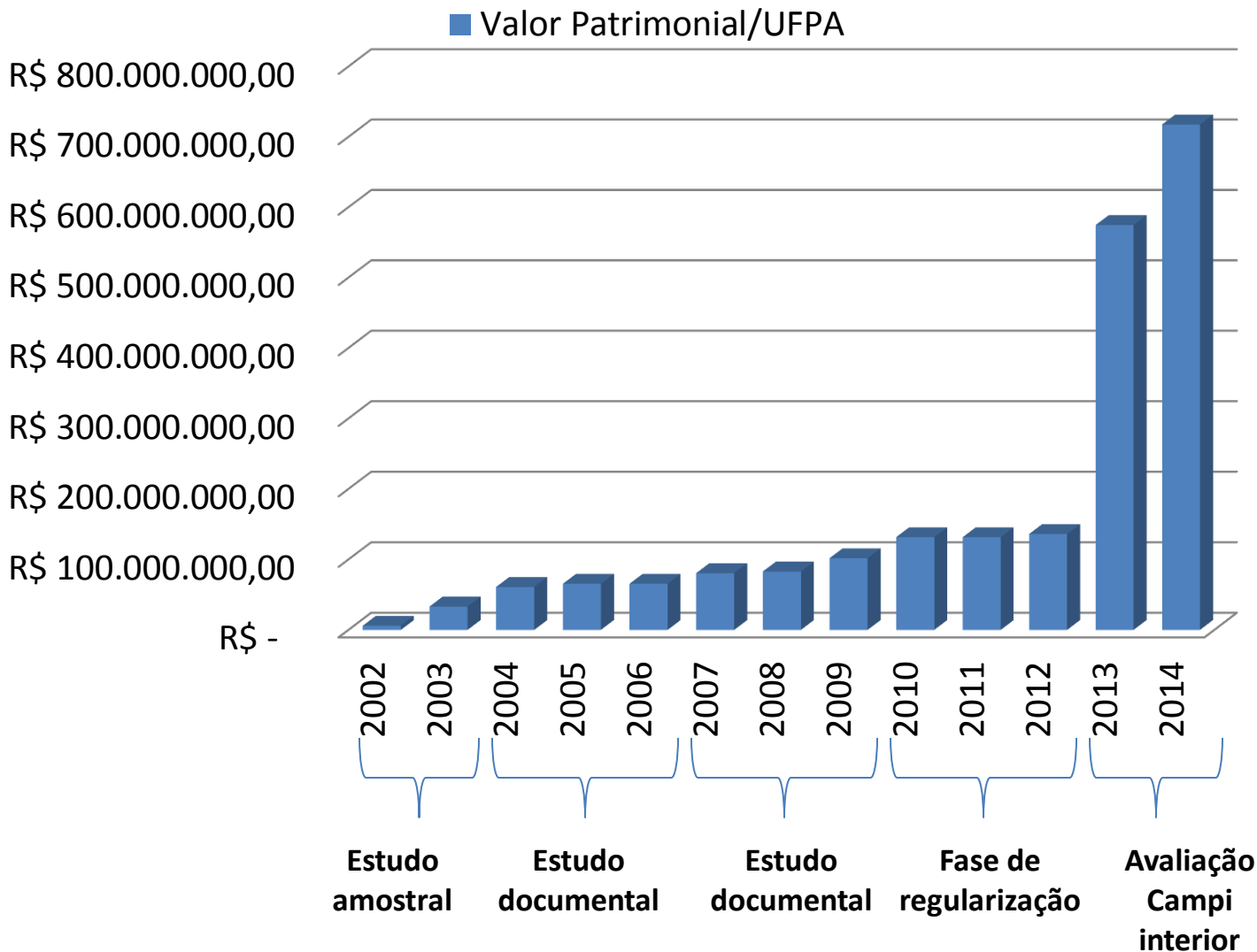
Valores em R\$	
44	Terreno : 380.589.501,77
Total de Imóveis:	Benfeitoria : 374.419.073,06
	Imóvel : 755.008.574,83

UF : PA - Pará

Valores em R\$	
44	Terreno : 380.589.501,77
Total de Imóveis:	Benfeitoria : 374.419.073,06
	Imóvel : 755.008.574,83

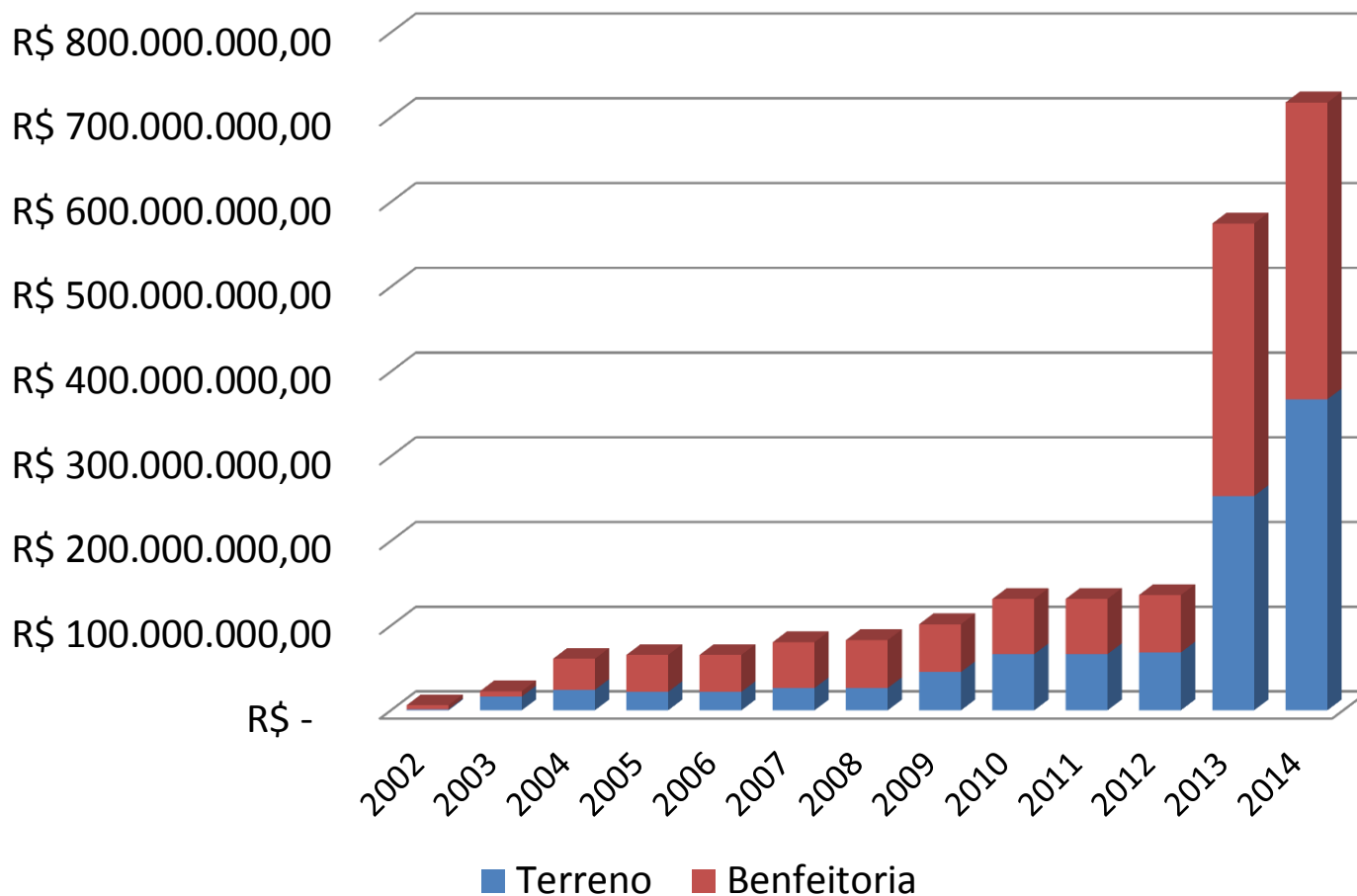


Evolução do valor patrimonial imobiliário da UFPA





Composição do valor imobiliário





Com base nesses resultados o Tribunal de Contas da União-TCU, em 2014, considerou exitosos os avanços já alcançados, com a seguinte menção:

“que o modelo de avaliação adotado pela CRF, relativamente aos bens imóveis (terrenos e benfeitorias) sob jurisdição da Ifes, merece registro pela completude (aspectos cadastrais, inventário, registros fotográficos, documentação cartorial, plantas de locação, bases técnicas de avaliação econômica e etc.) e qualidade dos laudos que as fundamentam, podendo servir de parâmetro para outras unidades jurisdicionadas ao TCU”

e apresentou novos desafios à UFPA:

- Destinação de recursos financeiros, materiais e humanos para inclusão de 100% dos imóveis no SPIUNET;
- Integração entre os dados do SPIUNET e SIAFI;
- Desmembramento dos Campi de Santarém e Marabá do patrimônio institucional ;

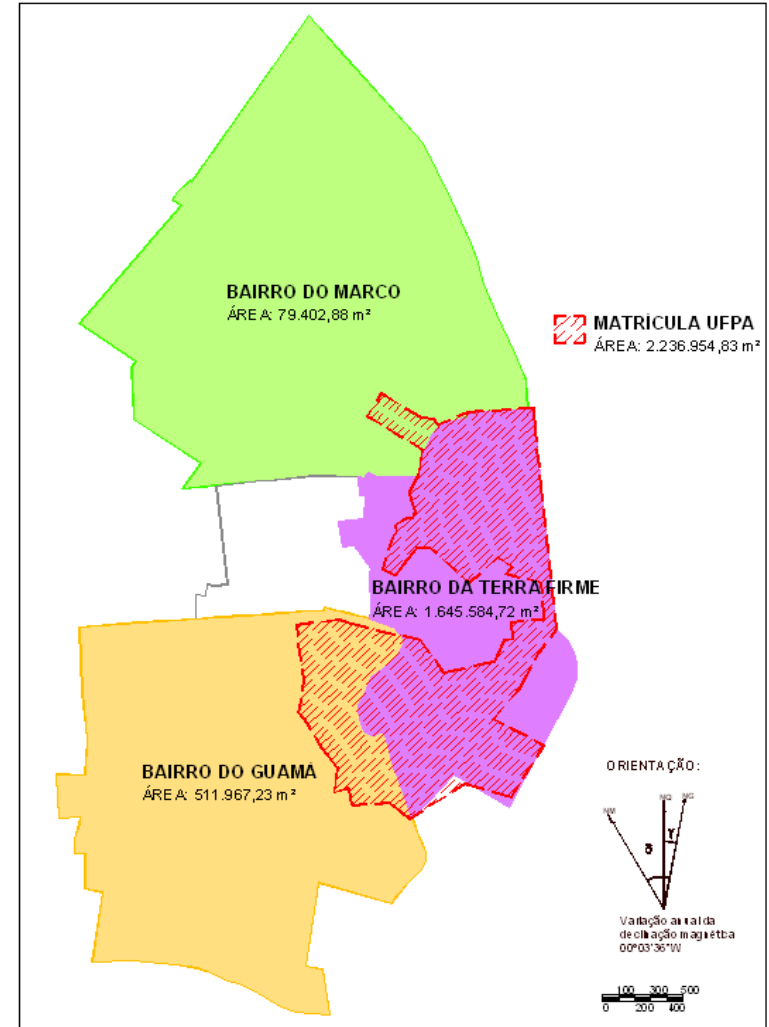
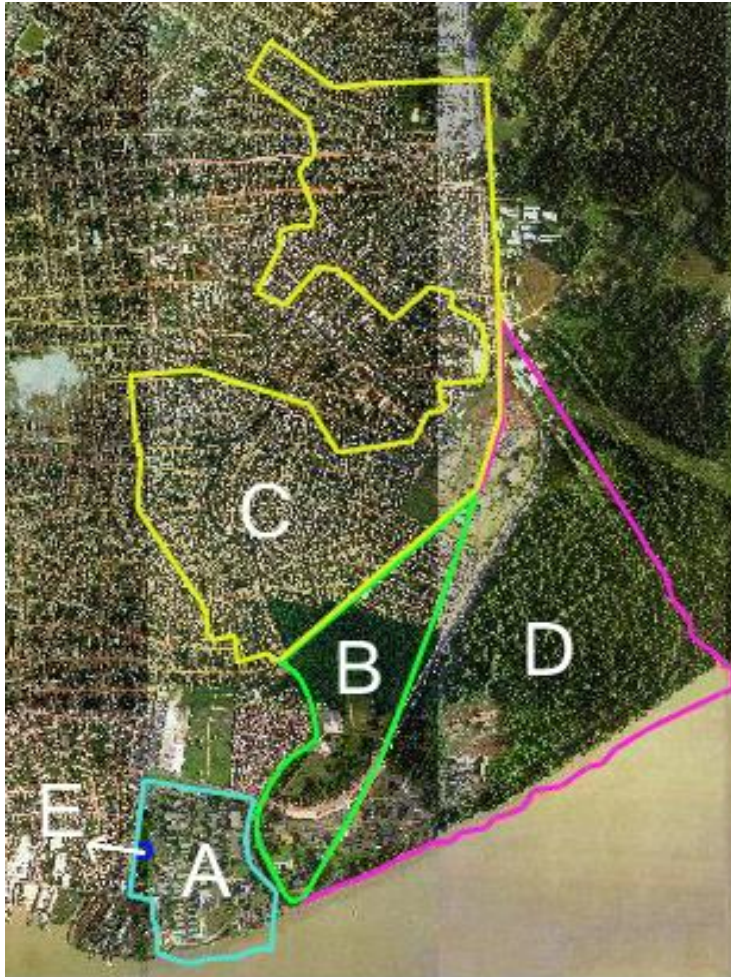


**O caso das
terras ocupadas**

Breve relato



Terras UFPA/União



Regularização Fundiária mediante Decreto Presidencial/1991.



ATIVIDADES DESENVOLVIDAS



Mobilização Comunitária



Estudo topográfico



Planta do parcelamento



**Cadastramento imobiliário
e das famílias**



Sistematização dos dados



**Atendimento e
recolhimento documental**



GARANTIA DO DIREITO À MORADIA

UFPA Universidade Federal do Pará
SPU SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIAO

PROJETO 2025 - FADESP
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIAO NO PARÁ-SPU
COMISSÃO REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA-UFPA
FORMULÁRIO MEMORIAL DESCRITIVO, BARCARENA-PA

CODIGO DA UNIDADE IMOBILIARIA

Arquitetônico	Área Base	Matrícula Original	Matrícula Nova
11111	PRONTERIO		

Arquivo da Planta: Responsável Técnico: Johann Oliveira S. Cardoso
CREA-10866D

Nome de Cadastro: CREA-10866D

Coordenadas: Latitude: 9830734,83_N
1°51'48,47" S
Longitude: 0757198,10_E
48°41'18,40" O

UTM / GEODESICAS
SIRGAS-2000




CADASTRO FÍSICO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Dimensão/Concessionária: <u>Área de Nazare Paiva Lima</u>	Data: <u>09/09/2011</u>
Endereço: <u>Rua Manoel Conceição Neves, nº 01173 - Bairro Pioneros - Vila dos Cabanos, Barcarena-PA.</u>	
Área de Lote: <u>274,50 m²</u>	Área Construída: <u>97,18 m²</u>
Dimensão de Lote: <u>Frente 9,00m, Lat. Eq. 30,50m, lat. Dtr 30,50m, Fundo 9,00m</u>	Fração Ideal: <u>100%</u>

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO
CNPJ nº 04.137.048/0001-05
Walter Costa - Oficial Titular

CERTIDÃO DIGITALIZADA - 13899KB

REGISTRO DE IMÓVEIS SEGUNDO OFÍCIO
CNPJ nº 04.137.048/0001-05
BELÉM - PARÁ

REGISTRO GERAL	Folio
Matrícula	3899KB/01
13899KB	

IMÓVEL: Área de terreno denominado Área pública, edificado situado à Passagem Taefilo Cardoso, nº 60, bairro Gramá, nesta cidade, pertencendo ao proprietário a Passagem Napoléão Lauriano e Rua dos Moura, com a seguintes descrição e dimensões: medindo de frente 4,3m, lateral direita 9,4m, lateral esquerda 9,4m, fundo 4,3m, pertencendo uma área total de 40,42m², edificação assa, de uso habitacional, com 40,42m² de área construída, sendo a Área Livre do terreno de 0,0m², com as coordenadas de referência de: Latitude 9830747,91 N e 1°27'26,84" S, Longitude 782633,24 E e 48°27'18,73" O, sendo com UTM/GEODESICAS.

PROPRIETÁRIA: UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ-UFPA, representada por seu Magnífico Reitor, Prof. Dr. Carlos Edilson de Almeida Maneschy, brasileiro, casado, CPF/MF nº 084.164.903-53, CI nº 4059419/2009/9A, residente e domiciliado nesta cidade, reconhecido por Decreto Presidencial de 17/04/2009, publicado no DOU em 15/04/2009; e a **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIAO-SPU**, representada pelo seu Superintendente, Dr. João Costa de Silva, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, CPF/MF nº 586.141.842-04, CI nº 4801/CREA/PA, residente e domiciliado nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Parte do que consta registrado no Cartório nº 129 do Livro Registro Anterior: Parte do que consta registrado no Cartório nº 129 do Livro Registro Anterior: Parte do que consta registrado no Cartório nº 129 do Livro Registro Anterior nº 194.667, Belém, 16 de setembro de 2011.

REGISTRO DE IMÓVEIS SEGUNDO OFÍCIO
R.1713899KB em 16/09/2011 - **CONCESSÃO DE USO ESPECIAL:** Pelo contrato de concessão de uso especial, dando do direito de uso especial, e adquirida desta serventia, para os devidos fins de direito, com fulcro no art. 183 "caput", §§ 1º e 2º da Constituição Federal de 1988; no art. 4º inciso IV, alínea "a" da Lei Federal nº 10.257 (ESTATUTO DA CIDADE); na Lei Federal nº 8.664/93 e suas alterações, Medida Provisória nº 2.220, de 04/09/2001; os proprietários, acima qualificados, como **CONCEDENTES**, outorgam a **SRA. LUCILENE ADRIANA DA SILVA**, brasileira, solteira, técnica de engenharia, portadora da carteira de identidade nº 1400565 e inscrita no CPF/MF sob o nº 219.327.942-04, residente e domiciliada nesta cidade, como **CONCESSIÓRIA**, o direito de concessão de uso especial para fins de moradia, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, e sob as demais condições e obrigações, ações e sanções no mencionado contrato de concessão. O presente é verdade do que dou fé. Protocolo Digital nº 194.667 - 13899KB, Belém, 16 de setembro de 2011.

CERTIFICO que a presente certidão contém fiel cópia e original que é o original deste Cartório, extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.252/73. O referido é verdade e dou fé. Belém, PA, 16 de setembro de 2011.

Walter Costa - Oficial Titular
1) Maria de Belém C. da Fonseca - Escrevente
1) Ruth Nelly C. Marquês - Escrevente
1) Karina de Souza Costa - Escrevente Autorizada

REGISTRO DE IMÓVEIS SEGUNDO OFÍCIO
Tribunal de Justiça do Estado do Pará
CNPJ nº 04.137.048/0001-05
Walter Costa - Oficial Titular
0800.043.889

Entrada por: Antônio Carlos Ramos Silva em: 19/11/2011 15:19:13
Chave de Segurança: 03a-444-370-085-1a-D-8a-2-7-0-0-0-0
172/104





Considerações finais

**Lições aprendidas e
novos desafios a vencer**



- Desafios superados
 - Resgate documental e atualização do valor patrimonial.
- Desafios a serem superados
 - Desmembramento da área ocupada e remembramento das áreas utilizadas com fins educacionais;
 - Criação da unidade específica de gestão patrimonial.
- Dificuldades institucionais
 - Dotação de recursos materiais e humanos específicos.



- Avanços e possibilidades
 - Criação de um laboratório a céu aberto para o envolvimento de docentes e discentes em práticas :
 - Jurídicas;
 - Engenharia e avaliação;
 - Serviço Social (mobilização e moderação de conflitos familiar e comunitários); e
 - Processos de regularização ambiental e urbana.
 - Produção de TCCs, dissertações e teses; e
 - Publicações de artigos científicos.



Apêndice

O passo a passo da Gestão Patrimonial da UFPA



ROTEIRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA UFPA - *Passo a Passo*

Tipos de doação

- Doação da União, Estados e Municípios; e
- Doação de Particulares.

Exemplo: doação de um terreno de propriedade particular à IFES.

- Disponibilização do bem imóvel a ser doado (ofício do proprietário manifestando interesse na doação da área (terreno) para UFPA; e
- Havendo interesse pela Instituição no recebimento da doação, o processo é encaminhado à **Comissão de Regularização Fundiária-CRF da UFPA** para os procedimentos legais cabíveis.



Etapas para Regularização Fundiária do Imóvel (doação)

1. Visita ao cartório local para conhecimento da Certidão de Registro do Imóvel, comprovando que o doador é realmente o proprietário do imóvel;
2. Visita a Prefeitura Municipal local, a fim de verificar se não existe pendências de impostos;
3. Vistoria Técnica do Terreno e coleta de dados “in loco”;
4. Levantamento de dados e informações oficiais do bem imóvel existentes e coleta de dados necessários à regularização fundiária:
 - Coleta de dados econômicos (6 referências de valores imobiliários nas proximidades) para avaliação do imóvel;
 - Registro fotográfico da área a ser doada e das benfeitorias, quando for o caso;



5. Elaboração de uma Planta de Urbanização, georreferenciada, com memorial descritivo do terreno e das benfeitorias, quando for o caso;
6. Elaboração do laudo técnico de avaliação;
7. Encaminhamento do processo com as peças técnicas acima à Procuradoria Geral da UFPA, para elaboração de parecer jurídico, que sendo favorável é encaminhado ao Gabinete do Reitor para homologação; e
8. Ao Conselho Superior de Administração - CONSAD com apreciação da Câmara de assuntos econômico e financeiro, a fim de aprovação, com respectiva resolução.



9. Ofício do Reitor à Prefeitura Municipal solicitando a viabilização da alteração cadastral do referido imóvel, uma vez que o mesmo é de expansão urbana e não rural como consta em sua documentação, quando for o caso;
10. Publicação da mudança acima no diário oficial do Município;
11. Encaminhamento do processo ao cartório de registro de notas para lavratura da minuta da escritura, e devolução para aprovação da Procuradoria Geral, sendo esta necessária para obtenção da Escritura Pública;
12. Diante da escritura pública original, a UFPA encaminha a mesma para o cartório de registro de imóvel que produzira a certidão/matrícula do imóvel; e
13. Inserção de dados no SPIUNET/SIAFI.



Agradecimentos

MariaMarleneAlvinoTeixeira

Presidente CRF

e-mail: alvino@ufpa.br

Enga. Civil MSc.Lêda Sílvia de Aguiar Lédo Coutinho

e-mail: ledaledo@ufpa.br

Fone: (091) 3201-8308