



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA
GOVERNO POR UMA NOVA VITÓRIA
CNPJ: 34.887.935. /0001-53

OFÍCIO Nº 415/2023 – SEINFRA

Vitória do Xingu, 28 junho de 2023.

Ao senhor:

SAMUEL PORTILHO

SECRETARIO MUNICIPAL DE SAUDE DE VITÓRIA DO XINGU/PA

Prezado senhor,

Ao cumprimentá-lo cordialmente, venho através deste, encaminhar o laudo de avaliação imobiliária com vistas a subsidiar a locação do imóvel para a locação, para atender a secretaria Municipal de Saúde de vitória do Xingu –PA.

Documentos anexos elaborados pelo engenheiro Civil Arildson joandrewy dos Santos Santos.

- 01: laudo de Avaliação de imóvel;
- 02: Planilha Orçamentária – Lote;
- 03: Planilha Orçamentária – Edificação;
- 04: Planta Baixa;
- 05: Relatório fotográfico;
- 06: Documentos do terreno.



Sem mais para o momento, deixo meus votos de estima e consideração.

Diego Fernandes Rocha de Almeida
Secretário Municipal de Obras
Viação e Infraestrutura
Decreto nº 005/2021

Diego Fernandes Rocha de Almeida
Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura
005/2021





LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESIDÊNCIA Nº1 Rua Djair Bartolomeu, Nova Vitória 1 – Vitória do Xingu/PA.

Setor: SEINFRA	Elaboração: Arildson Joandrewy dos Santos Santos
Nº Documento: Laudo de Avaliação 004/2023	Data: 28.06.2023



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação de imóvel situado na Rua Djair Bartolomeu, Nº1 - Bairro: Nova Vitória 1 - Vitória do Xingu - Pará, para subsidiar o procedimento licitatório de locação do mesmo.

1. PRELIMINARES:

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

- Levantamento "in loco" para verificação das dimensões.
- Registro Fotográfico.
- Documento de Recibo de Compra e Venda do Imóvel.

2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno urbano edificado, situado na Djair Bartolomeu, Nº1 - Bairro: Nova Vitória 1 - Vitória do Xingu - Pará, limitado pela frente com as Rua Djair Bartolomeu, pelo lado direito, pelo lado esquerdo e fundos com outros lotes.

O terreno possui as seguintes dimensões:

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

Frente: 10,00 m
Lateral Direita: 25,00 m
Lateral Esquerda: 25,00 m
Fundos: 10,00 m
Área do Terreno: 250,00 m²

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

Frente: 10,00 m
Lateral Direita: 24,14m
Lateral Esquerda: 25,00
Fundos: 8,95 m
Área do Terreno: 336,87 m²
Área Construída: 110,36 m²

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

Proprietários:

- José Milton do Nascimento Neto

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.

Optou-se por utilizar a metodologia que tem como objetivo determinar o valor mercado do mesmo, considerando terreno e benfeitorias. Para tanto, inicialmente foram realizadas pesquisas na região visando à obtenção de elementos comparativos, similares ao imóvel avaliando que estejam à venda ou já transacionados. Esses elementos encontram-se devidamente caracterizados nas planilhas em anexo do presente trabalho.

Para a obtenção do valor final do imóvel utilizou-se o Método Evolutivo (NBR 14653-2:2011 item 8.2.4) que consiste na composição binomial terreno + benfeitorias, para o terreno foi utilizado o MCDM (Método Comparativo De Mercado) e para as benfeitorias foi utilizado o método do custo de reedificação.

A Homogeneização, parâmetros e resultados, estão nas planilhas em anexo.

A segunda metodologia teve por objetivo determinar o valor de mercado do conjunto (terreno e benfeitorias), e, com isto calcular o fator de comercialização do imóvel.

4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

4.1. Determinação do Valor Mercado (Vm)

a) PARA O TERRENO

Vt = R\$ 32.768,64 (Trinta e Dois Mil, Setecentos e Sessenta e Oito Reais e Sessenta e Quatro Centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 367.466,50 (Trezentos e Sessenta em Sete mil e Quatrocentos e Sessenta e Seis reais e Cinquenta centavos)

c) VALOR MERCADO DO IMÓVEL (Vm)

$Vm = (Vt + Vb) \times Fc$, onde $Fc=1,00$ por se tratar de estimativa do valor mercado

$Vm = (32.768,64 + 367.466,50) \times 1$

Vm = R\$ 400.235,13 (Quatrocentos mil e Duzentos e Trinta e Cinco reais e Treze Centavos)

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

$$Va = \frac{Vm \times i}{12}, \text{ onde:}$$

i = Taxa de juros 6% a.a.

$$Va = \frac{400.235,13 \times 0,06}{12}$$

$$Va = 2.001,17$$

Valor do Aluguel: R\$ 2.000,00 (em números redondos)



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.

Esta avaliação expressa uma taxa de remuneração que pode variar de 6% a 12% ao ano, sobre o valor de reprodução do imóvel nas condições que ora se encontra. Assim outros fatores tais como, localização, tipo do imóvel e conjuntura de mercado também devem ser levados em consideração.

5. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

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

6. CONCLUSÕES:

Diante das considerações e cálculos já expostos, o valor do aluguel mensal do imóvel, objeto do presente trabalho, localizado no Município de Vitória do Xingu (PA), nesta data, é de **R\$ 2.000,00 (Dois mil Reais)** em números redondos.

Vitória do Xingu/PA, 28 de junho de 2023.

ARILDSON JOANDREWY DOS SANTOS
SANTOS:01303065258

Assinado de forma digital
por ARILDSON
JOANDREWY DOS SANTOS
SANTOS:01303065258

Arildson Joandrtewy dos Santos Santos
Engenheiro Civil
Crea/PA 151915579-4
FISCAL PMVX

Anexos:

1. Pesquisa/Tratamento Estatístico;
2. Documentação Fotográfica;
3. Planta Baixa.



RELATÓRIO FOTAGRÁFICO

RESIDÊNCIA Nº 1 Rua DJAIR BARTOLOMEU, NOVA VITÓRIA 1 – Vitória do Xingu/PA.

Setor:

SEINFRA

Elaboração:

ARILDSON JOANDREWYS DOS
SANTOS SANTOS

Nº Documento: Laudo de Avaliação 004/2023

Data: 28.06.2023



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.



VITÓRIA DO XINGU
POR UMA NOVA VITÓRIA

SEINFRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Comissão de Licitação

Fls. 09

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação de imóvel situado na Djair Bartolomeu, Nº 1 - Bairro: Nova Vitória 1 - Vitória do Xingu – Pará, para subsidiar o procedimento de locação do mesmo.

Foto 1.1 a 1.2 – Fachada.



Foto 1.3 a 1.4 – Hall e Sala.



Foto 1.5 a 1.6 – Banheiro.



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.



Foto 1.7 a 1.8 – Copa/Cozinha.



Foto 1.9 a 1.10 – Quarto e Suíte.





ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.



Foto 1.10 a 1.11 – Área de lazer e Área de serviço



Fonte Eng.º Civil Arildson Joandrewy dos Santos Santos, Junho 2023.

Vitória do Xingu/PA, 28 de junho de 2023.

ARILDSON JOANDREWY Assinado de forma digital
DOS SANTOS por ARILDSON JOANDREWY
SANTOS:01303065258 DOS SANTOS
SANTOS:01303065258

Arildson Joandrewy dos Santos Santos
Engenheiro Civil
Crea/PA 151915579-4
FISCAL PMVX



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

RESP. TÉCNICO

PROJETO

LAUDO PARA LOCAÇÃO

Escala: SEM

JUNHO 2023

ASSUNTO

PLANTA BAIXA

PROPRIET.

JOSÉ MILTON DO NASCIMENTO NETO

END. OBRA

VITÓRIA DO XINGU / F

01/01



Ajuste - Tratamento por Homogeneização

END. Djair Bartolomeu, Nº1, Nova Vitória 1 no Município Vitória do Xingu /PA

Imóvel Avaliado:
INPUT:

Área do Terreno Frente Local
250,00 10,00 1

Fatores: Comparativamente ao Avaliando Superior (Maior), Igual ou inferior (menor)
Valores de Oferta: 0,90 se oferta e 1,0 se venda efetiva
Valores de Localização: 1 se inferior, 2 se regular e 3 se superior

Dado	Endereço	Valor Global	Área do terreno	Testada	Valor Unit.	De Frente	De Testada	De Área	De Localização	Valor	Fator	Valor unitário Homogeneizado	Ajuste p/ Com. Fatores
1	Travessa Castelo Branco, bairro: Centro	85.000,00	500,00	10,00	170,00	1,0	1,00000	1,18921	1	1	1,00000	202,17	1,18921
2	Travessa Castelo Branco, bairro: Centro	45.000,00	345,46	6,40	130,26	1,0 Menor	1,11803	1,08421	3	3	0,75984	119,98	0,92106
3	Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro	300.000,00	2.462,00	25,00	121,85	1,0 Menor	0,79527	1,77148	3	3	0,75984	130,44	1,07046
4	Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro	50.000,00	525,00	15,00	95,24	1,0 Menor	0,90360	1,20380	3	3	0,75984	78,72	0,82652
5	Passagem Anísio Martins, bairro: Centro	40.000,00	252,00	9,00	158,73	1,0 Menor	1,02669	1,00199	3	3	0,75984	124,07	0,78167

Fontes:

Dado	Telefone
1	(93) 9222-8886 (Antonia)
2	(93) 9139-2245 (Katiane)
3	(93) 99226-2523 (Ribama)
4	(93) 9105-7980 (Manoel)
5	(93) 99150-1707 (João)

VALOR POR M² = R\$ 131,07

VALOR DO TERRENO: R\$ 32.768,64

Vitória/PA, 09 de fevereiro de 2021.

ARILDSON JOANDREWY Assinado de forma digital
DOS SANTOS
SANTOS01303065258
SANTOS01303065258
Eng.º Civil Arildson Joandrewy dos Santos Santos
CREA-PA 151915579-4

Máximo	27.853,34
Centrado	32.768,64
Mínimo	37.683,93

Média	131,07
Desvio Padrão	44,63
Coef. De Var.	34,05%
Mínimo	111,41
Máximo	150,74



END. Djair Bartolomeu, N°1, Nova Vitória 1 no Município Vitoria do Xingu /PA
Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: Area residencial/ Sala/ banheiro social/ 1 suíte/1 quarto/ cozinha/ lavabo/ área de serviço.

Área Construída m² (Edificação):	110,36
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
SINDUSCON / PARÁ (Padrao Alto : R -1)	2.814,63
BDI (30%)	844,39
Total Parcial	3.659,02
TOTAL FINAL:	3.659,02
Idade Aparente (anos):	0
Custo da Edificação (como Nova):	403.809,34
Depreciação (Ross- Heidecke - estado d): 2,00%	36.342,84
Custo já Depreciado:	367.466,50

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	32.768,64
$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$	400.235,13

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

R\$ 400.235,13 (Quatrocentos mil e Duzentos e Trinta e Cinco reais e Treze centavos)

VALOR DO ALUGUEL MENSAL - A metodologia adotada corresponde a estipular-se um valor mensal de aluguel que remunera aproximadamente o capital empregado. Neste caso o capital corresponde ao valor do imóvel e a taxa de juros a adotar, deverá refletir a taxa de mercado. Assim sendo:

i = Taxa de juros = 6% a.a

$$\frac{400.235,13 \times 0,06}{12}$$

Valor do Aluguel = R\$ 2.001,17

Esta avaliação expressa uma taxa de remuneração que pode variar de 6% a 12% ao ano, sobre o valor de reprodução do imóvel nas condições que ora se encontra. Assim outros fatores tais como, localização, tipo do imóvel e conjuntura de mercado também devem ser levados em consideração.

2.000,00 (em números redondos)

Vitória do Xingu, 28 de junho de 2023

ARILDSON JOANDREWY DOS SANTOS SANTOS:01303065258
Assinado de forma digital por
ARILDSON JOANDREWY DOS SANTOS SANTOS:01303065258

Eng.º Civil Arildson Joandrewy dos Santos Santos
CREA-PA 151915579-4

O presente laudo foi elaborado com base em normas técnicas e utilizando-se dados pesquisados nos meios de comunicação. Os resultados obtidos podem servir de base para negociações imobiliárias, uma vez que refletem o mais aproximado possível os valores correntes de mercado.