

CNPJ: 27.325.594/0001-67
Endereço: Rua Lauro Sodré 574
Bairro: Centro
Cidade/Estado: Tucuruí-PA

e-mail(1): valdisarjunior@gmail.com
e-mail(2): diegocostarpmg@gmail.com
Contato: (94) 98150-0055
Contato: (94) 98119-7881

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Bem Avaliado: Imóvel Comercial Maria Sônia Bastos de Sousa

Solicitante: Sra. Maria Sônia Bastos de Sousa

Proprietário: Sra. Maria Sônia Bastos de Sousa

Objetivo: Definição do valor venal para a edificação.

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Jacundá/PA CEP: 68590-000

Rua Getúlio Vargas nº s/n

Bairro: Centro

Área privativa do imóvel (m²): 2.855,55m².

Método(s) utilizado(s): Método Comparativo de Dados de Mercado

Resultados da avaliação:

Valor de mercado de venda do bem:

R\$ 3.951,696,00 (três milhões novecentos e cinquenta e um mil seiscentos e noventa e seis reais)

Classificação quanto à liquidez: Normal

Grau de Fundamentação do Laudo: II

Grau de Precisão do Laudo: III

Identificação e assinatura do Avaliador:

José Valdisar Souza Pereira Júnior

Eng. Civil – CREA:

151625324-8

Jacundá, ____ de ____ de ____.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1 SOLICITANTE.....	3
2 PROPRIETÁRIO.....	3
3 FINALIDADE.....	3
4 OBJETIVO.....	3
5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	3
7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	5
8 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS.....	5
9 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....	5
10 DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.....	6
11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	9
12 ENCERRAMENTO.....	11
13 ANEXOS.....	11

1 SOLICITANTE

Sra. Maria Sônia Bastos de Sousa.

2 PROPRIETÁRIO

Sra. Maria Sônia Bastos de Sousa.

3 FINALIDADE

Venda do bem avaliando.

4 OBJETIVO

Determinação técnica do valor de mercado para venda do imóvel.

5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A documentação do imóvel avaliando foi disponibilizada aos avaliadores. Portanto, não há ressalvas ou fatores limitantes à esta avaliação.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 REGIÃO

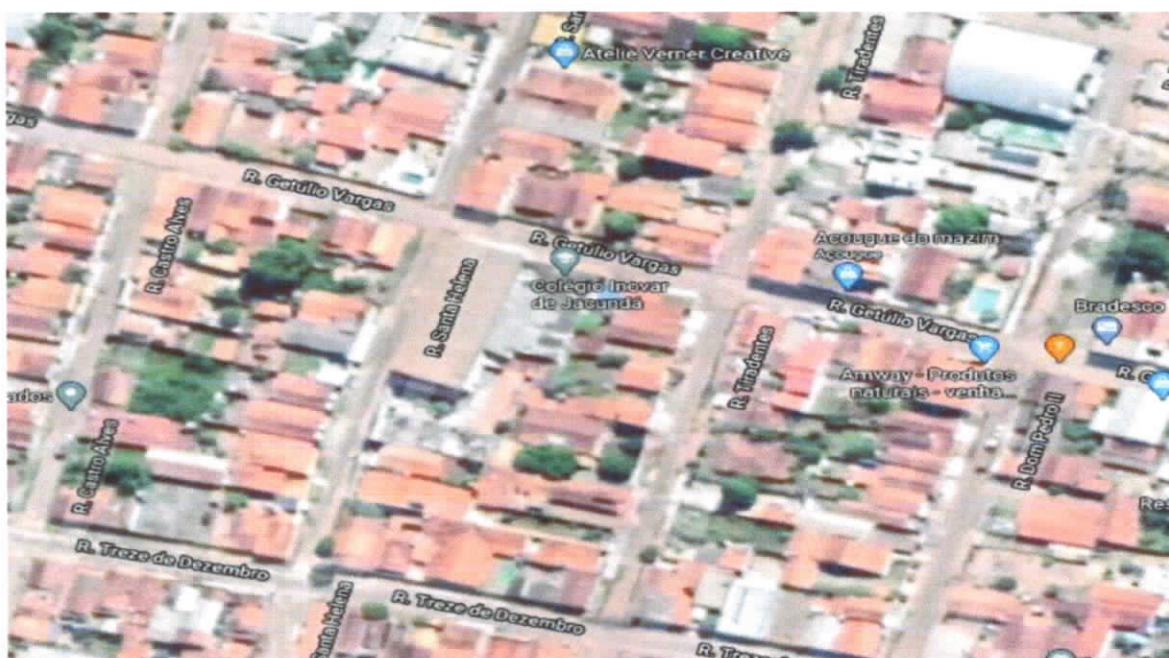
- Vocação predominante: residencial e comercial;
- Classe social predominante: média;
- Relevo: predominante plano;
- Solo: siltico-argiloso;
- Polos de atratividade da região: Centro Comercial, Igreja Matriz; Praças.
- Melhoramentos públicos no entorno: pavimentação; rede energia; ligação domiciliar de energia; rede de água tratada; drenagem; telefone; arborização; comércios e serviços diversos.

6.2 TERRENO

- Uso: comercial;
- Topografia: plana;
- Solo: siltico-argiloso;
- Formato: retangular;
- Frente: 42,86 m para a Av. Getúlio Vargas;
- Fundos: 72,30 m para Rua Santa Helena;

- Profundidade: 34,20 m
- Área: 172,00 m²
- Ao nível do logradouro;
- Infraestrutura: via pavimentada, coleta regular de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais;
- Coeficiente de aproveitamento: as construções e benfeitorias ocupam aproximadamente 90% da área do terreno.

Figura 5.1. Localização do imóvel avaliando.



6.3 IMÓVEL COMERCIAL

O imóvel objeto deste laudo é localizado à Rua Getúlio Vargas nº s/n, no bairro Centro, em Jacundá-PA. Consiste num imóvel utilizado para fins comercial, com área privativa de 2.855,55 m², com 19 (dezenove) salas no pavimento térreo, 12 (doze) salas no pavimento superior, 2 (duas) recepções, 2 (duas) salas para depósito, 2 (duas) cozinhas (sendo uma com cantina), 5 (cinco) banheiros e 1 (uma) garagem.

O imóvel, em estilo arquitetônico convencional, possui 02 pavimento (terreo + 1 pav) e padrão construtivo classificado como normal, com estrutura de concreto, paredes em alvenaria de tijolos furados revestidas com reboco e emboço, pisos cerâmicos nas suas dependências, louças e metais sanitários completos, pintura de paredes com tinta látex. O imóvel não apresenta danos visíveis e apresenta bom estado de conservação.

6.4 VISTORIA

A vistoria ao imóvel, para fins deste Laudo, foi realizada pelos profissionais que o assinam, no dia 01 de setembro de 2020, tendo sido acompanhada pela Senhora

Maria Sônia Bastos de Sousa,

7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Os imóveis semelhantes ao avaliando na região estão sendo vendidos atualmente sem maiores dificuldades e o segmento (venda de casa térrea residencial e imóveis comerciais) apresenta, na região, certo equilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda de imóveis semelhantes. Portanto, considera-se que o imóvel avaliando possui uma **liquidez normal** para venda.

A região onde se situa o imóvel apresenta densidade urbana que pode ser classificada entre média e alta e possui alto potencial de ocupação; a quantidade de ofertas de imóveis similares é boa. Existem cerca de 05 a 07 empresas imobiliárias atuando na região.

8 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

A presente avaliação foi realizada pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de *Regressão Linear*. O cálculo do Intervalo de Confiança foi realizado com a planilha eletrônica "Calculadora do IC em função do IP" desenvolvida e fornecida pela CERTIFIC NET Treinamentos a título de material didático do curso Avaliação de Imóveis Urbanos por Inferência Estatística.

9 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A presente avaliação possui grau II de Fundamentação e grau III de Precisão e as Tabelas 8.1 e 8.2, a seguir, demonstram detalhadamente o enquadramento deste Laudo no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2:2011/ABNT.

Grau de Fundamentação: apesar da pontuação atingida, como não foi adotado na avaliação o valor da estimativa de tendência central, a presente avaliação fica classificada no Grau II.

Grau de Precisão: III

Tabela 8.1. Grau de Fundamentação para a avaliação do imóvel

Item		Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	X			3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X			3
3	Identificação dos dados de Mercado		X		2
4	Extrapolação	X			3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X			3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X			3
Total – Pontuação Atingida		17			

Tabela 11.2. Grau de Precisão

Item	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X ($\leq 30\%$)		

Obs.: a amplitude total do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa encontrada no modelo foi de 2,08%.

10 DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Foram pesquisados 10 dados amostrais na mesma região do imóvel avaliando, relacionados e descritos nos anexos deste Laudo. Depois de gerado o modelo, não se observaram pontos influenciadores; portanto, todos os 10 dados foram considerados no tratamento estatístico.

Para o tratamento dos dados pesquisados fora utilizado o método por regressão linear simples, mas também foram observados as variáveis explicativas mais importantes e determinantes do valor de mercado do imóvel avaliando: Área Privativa, Padrão Construtivo, Idade do Imóvel e Proximidade do centro da cidade.

As demais variáveis apresentaram significâncias altas (acima de 30%) ou alta correlação com outra variável independente; portanto, foram descartadas do modelo.

As variáveis independentes (explicativas) analisadas são descritas a seguir.

Variável *Área privativa*

Variável quantitativa correspondente à área interna do imóvel. A variação (espectro) amostral quanto à esta variável é de 1.000,00 m² a 2.980,00 m².

Variável *Proximidade do Centro Comercial*

A variável corresponde a proximidade ao centro comercial da cidade, onde encontra-se Igrejas, Supermercados, Escolas, Feira Municipal, além de diversos pontos importantes.

Variável *Idade real (Idade)*

Variável quantitativa correspondente à idade real da construção do imóvel, contada desde a data de sua construção. Variação amostral de 15 a 20 anos.

Variável *Padrão construtivo*

Variável de códigos alocados, cuja escala foi adotada segundo os critérios adotados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), da seguinte forma:

- 1 = padrão construtivo baixo
- 2 = padrão construtivo normal
- 3 = padrão construtivo alto

Modelo de Regressão Linear

A partir dos dados pesquisados pelo avaliador e das variáveis explicativas adotadas, foi gerado e ajustado o seguinte modelo matemático:

Informações complementares:

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 61
- Número de dados considerados: 23

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,934324
- Coeficiente de determinação: 0,872961
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,852902
- Fisher-Snedecor: 43,52
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,834326

Normalidade dos resíduos

- 82% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 86% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento
Não-Linear				
• ÁREA CONSTRUÍDA	$x^{1/2}$	8,87	0,01	11,30 %
• PADRÃO DE ACABAMENTO	x	1,37	18,76	1,69 %
• Setor Urbano	x^2	1,72	10,18	2,59 %
• VALOR UNITÁRIO	y^2			

VALOR UNITÁRIO = (-1,7660239e+08 + 10362258 * ÁREA CONSTRUÍDA $^{1/2}$ + 13227125 * PADRÃO DE ACABAMENTO + 3465835,6 * Setor Urbano 2) 0,5

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 61	Total	: 9
Utilizados	: 23	Utilizadas	: 4
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 19

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y^2

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,93432	Total	: 179902029595108672,00000
Determinação	: 0,87296	Residual	: 22854587874795872,00000
Ajustado	: 0,85290	Desvio Padrão	: 34682460,20746
F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 43,52009	D-Calculado	: 2,42209
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	82
-1,64 a +1,64	90	86
-1,96 a +1,96	95	95

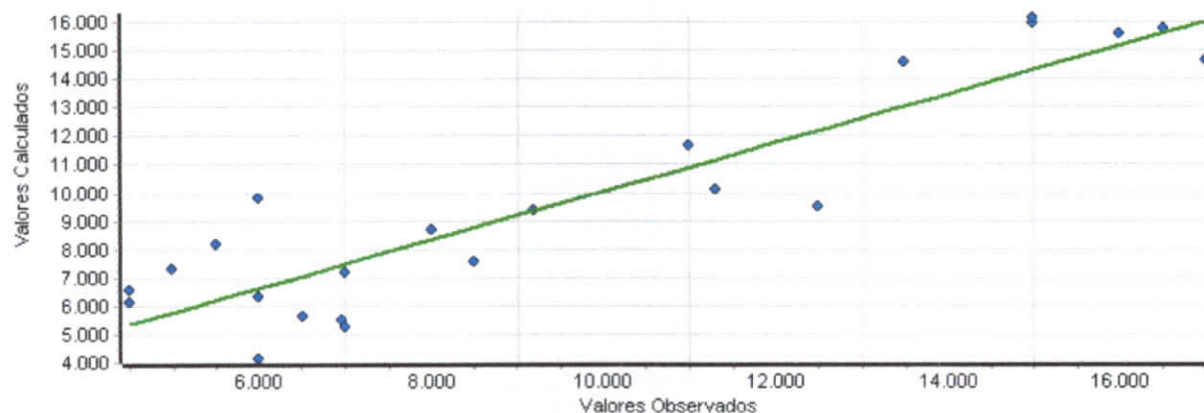
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (-176602387,332628 + 10362257,872710 * X_1^{1/2} + 13227124,773125 * X_2 + 3465835,583134 * X_3^2)^{0,5}$$

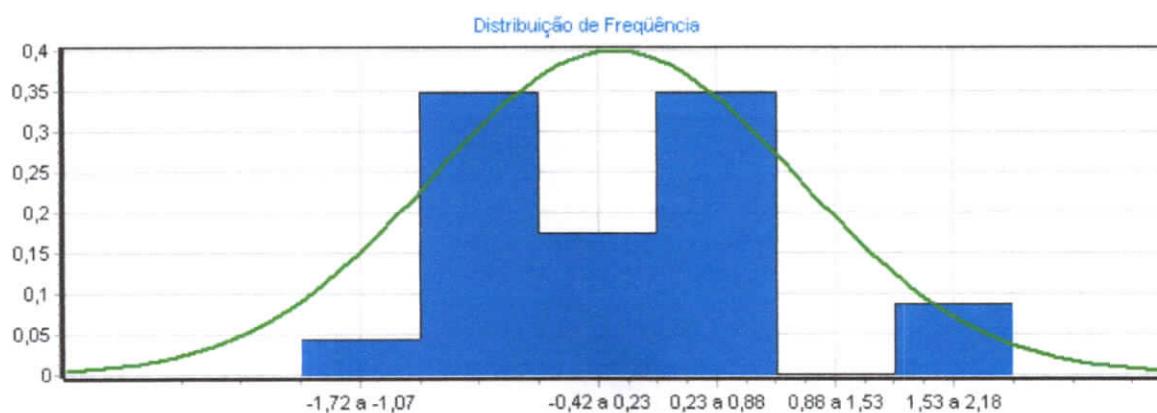
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 9497,83	Coefic. Aderência	: 0,83433
Variação Total	: 392832391,30	Variação Residual	: 65082068,00
Variação	: 17079669,19	Variação	: 3425372,00
Desvio Padrão	: 4132,76	Desvio Padrão	: 1850,78

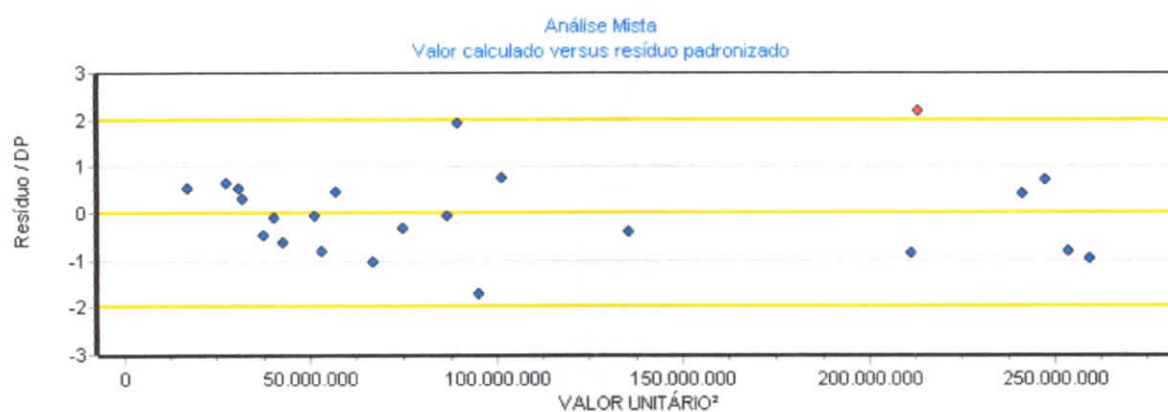
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* ÁREA DO TERRENO

Importada do excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 0

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₁ ÁREA CONSTRUÍDA

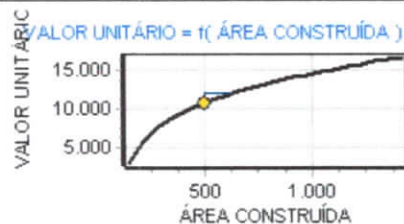
Importada do excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 144,00 a 1416,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: 11,30 % na estimativa



X₂ PADRÃO DE ACABAMENTO

Importada do excel

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,69 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



*** ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Importada do excel

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0 a 0

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** DORMITÓRIOS**

Importada do excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 0

Impacto esperado na dependente: Positivo

*** BANHEIRO PRIVATIVO**

Importada do excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 0

Impacto esperado na dependente: Positivo

*** VAGA DE GARAGEM**

Importada do excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 0

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₃ Setor Urbano

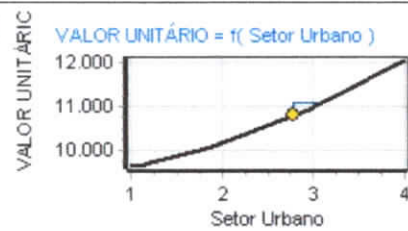
Atratividade do imóvel no contexto urbano, medida através do nível de renda do entorno (IBGE - 2000)

Tipo: Proxy

Amplitude: 1 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,59 % na estimativa



Y VALOR UNITÁRIO

Importada do excel

Tipo: Dependente

Amplitude: 4500,00 a 17000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,85290)
X ₁ ÁREA CONSTRUÍDA	x ^{1/2}	8,87	0,01	0,28178
X ₂ PADRÃO DE ACABAMENTO	x	1,37	18,76	0,84652
X ₃ Setor Urbano	x ²	1,72	10,18	0,83852

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA CONSTRUIDA	PADRÃO DE ACABAMENTO	Setor Urbano	VALOR UNITÁRIO
X ₁	x ^{1/2}		44	13	90
X ₁	x	-12		48	30
X ₂	x ²	32	59		37
Y	y ²	88	17	55	

Os resultados acima demonstram o atendimento do modelo de regressão à norma técnica NBR 14.653-2/2011/ABNT e a sua consistência e adequação para a avaliação do imóvel.

Intervalo de Confiança em torno da estimativa de tendência central / m²:

Limite Superior = 1.427,16

Valor de Tendência Central = 1.383,87

Limite inferior = 1.030,84

Dessa forma, conforme os dados analisados, bem como todos os parâmetros considerados, chegou-se a um valor médio de venda para este imóvel avaliando.

Assim,

Valor unitário de venda (R\$/m ²) imóvel:	R\$ 1.383,87
---	--------------

11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

O preço de venda do imóvel objeto deste Laudo fica avaliado em **R\$ 3.951,696,00 (três milhões novecentos e cinquenta e um mil seiscentos e noventa e seis reais)**

Observadas as características do mercado imobiliário analisado, a presente avaliação pode ser válida até no máximo seis meses depois data deste laudo.

12 ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 11 (nove) páginas impressas, sendo a última assinada.

**JOSE VALDISAR SOUZA
PEREIRA
JUNIOR:96236183287**

Assinado de forma digital por JOSE VALDISAR SOUZA PEREIRA JUNIOR:96236183287
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1, ou=VALID, ou=AR PRIMUS, ou=20553246000106, cn=JOSE VALDISAR SOUZA PEREIRA JUNIOR:96236183287
Dados: 2020.09.17 19:52:54 -03'00'



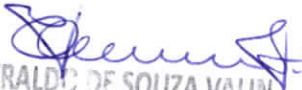
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Objetivo: destinado a abrigar as instalações definitivas da Secretaria Municipal de Educação – SEMED – Município de Jacundá - Pará




ERALDO DE SOUZA VALIN
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEMAT
PORTARIA Nº 961/2019 - GP


Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matrícula 400158/05


Josyfran Barbosa Pedroso
Engenheiro Civil
CREA/PA 1517932459



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETO: Imóvel sito a Rua Getúlio Vargas, S/N, Bairro Centro, Município de Jacundá – PA.

OBJETIVO: Determinação do atual valor venal do imóvel para a destinação à abrigar a Secretaria Municipal de Educação – SEMED, deste Município.

RESPONSÁVEL PELA LOCAÇÃO: Prefeitura Municipal de Jacundá – PA, com sede situada à Rua Pinto Silva, s/n, Bairro Centro – CNPJ: 05.854.633/0001-80.

DATA BASE: setembro de 2020.

PROPRIETÁRIO: Sra. Maria Sônia Bastos de Sousa, brasileira, casada, comerciante, portadora da cédula de identidade N°. 959.892/MA, e CPF N°. 251.491.483-34, residente e domiciliada à Rua Paulo Kall, n°. 483, nesta cidade de Jacundá, Estado do Pará.

1. OBJETO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor venal para a edificação, imóvel sito a Rua Getúlio Vargas, S/N, Bairro Centro, Município de Jacundá – PA.

2. METODOLOGIA

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O referido imóvel possui uma área edificada de 2.855,27 m² (Dois mil, oitocentos e cinquenta e cinco, vírgula vinte e sete metros quadrados), sendo que 1.860,89 m² foram contabilizados nos pavimentos térreo e superior e 994,38 m² é a área que abrange a garagem. Logo, a referida área edificada está distribuída em dezenove (19) salas no pavimento térreo, doze (12) salas no pavimento superior, duas (02) recepções, duas (02) salas para depósitos, duas (02)



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80



cozinhas (sendo uma c/cantina), cinco (05) banheiros e uma (01) garagem. A referida edificação está executada em um terreno de área de 2.642,46 m² (Dois mil seiscentos e quarenta e dois vírgula quarenta e seis metros quadrados).

Desta forma segue abaixo as características construtivas do imóvel:

- ✓ Vedações internas e externas em alvenaria – com tratamento de pintura;
- ✓ Sistema de esgotamento sanitário – fossa séptica;
- ✓ Possui instalação hidráulica com captação advinda do sistema público e poço;
- ✓ Instalações elétricas se encontram em funcionamento;
- ✓ Cobertura em telhas cerâmicas e forro em gesso/pvc;
- ✓ Cobertura da garagem em estrutura metálica e telhas metálicas;
- ✓ Piso em cerâmico.

Obs.: Para maiores compreensão do real estado da edificação, segue anexo o registro fotográfico da referida edificação. Segue ainda como parte deste trabalho o Memorial de Cálculo de Depreciação e a Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – agosto/2020.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado em uma área no Bairro Centro da cidade de Jacundá e próximo ao comércio local. Tal localidade não possui rede de tratamento de esgoto, Arruamento possui pavimentação, possui rede elétrica de energia e sistema hidráulico público.

5. MEMORIAL DE CÁLCULO

5.1 Determinação do valor da edificação

Para a determinação do valor do imóvel recém-construído foi baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil (NBR 12.721: 2006 - CUB 2006) – Referência: agosto/2020. Cujo foi utilizada a referência CLS-8 – Edifício Comercial, com lojas e salas e GI – Galpão Industrial para a garagem. Assim, a partir dos dados da tabela de Custos Unitários Básicos de Construção (Referência: agosto/2020), cujos custos médios para a execução de uma obra no estado do Pará



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80



estão em torno de R\$ 1.328,07/m² para a edificação e para a garagem foi adotado o valor de R\$ 755,61/m² (em anexo). Assim, desta forma, o valor da referida edificação recém-construída foi de R\$ 3.222.755,65 (Três milhões, duzentos e vinte e dois mil e setecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos).

Logo para a determinação da depreciação, conforme vistoria in loco, através do método de HEIDECKE, levou-se em consideração que o estado da edificação se encontra no seguinte item: REGULAR, com o percentual de depreciação de 2,52 %.

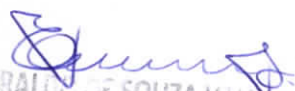
Para definir o valor da edificação foram realizados os cálculos de depreciação das edificações e benfeitorias existentes, obtivemos a idade aparente "in loco", levamos em conta a idade (definida em 20 anos) e as condições atuais da edificação, onde resumimos os resultados depreciados na tabela abaixo:

EDIFICAÇÃO	Superior	Inferior	Adotado
Prédio Residencial	R\$ 2.879.667,03	R\$ 2.254.717,78	R\$ 2.567.192,40

5.2 Determinação do valor do terreno

Para a realização do levantamento do valor do m² de terrenos na região foram levantadas informações *in loco* para que se obtivessem dados reais sobre a especulação imobiliária daquela localidade. Assim, considerando que o referido terreno se situa na área central desta cidade (próximo a bancos, comércio, hospitais e órgãos públicos), foi adotado o valor do m² de terreno para aquela região em torno de R\$ 540,32. Assim, o valor calculado e arredondo para o referido terreno foi de **R\$ 1.427.775,00 (Hum milhão, quatrocentos e vinte e sete mil e setecentos e setenta e cinco reais).**

A composição do valor total do imóvel avaliado foi obtida através da conjugação de métodos, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:


ERALDO DE SOUZA VAIN
SECRETÁRIO DE REGISTRO E IMOBILIZAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PO: TARIFFA Nº 961/2019 - GP


Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matrícula 400158/05


Josifran Barbosa Pedroso
Engenheiro Civil
CREA/PA 1617932459



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80



$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Logo:

$$VI = (1.427.775,00 + 2.567.192,40) \cdot 0,96 = 3.835.168,70$$

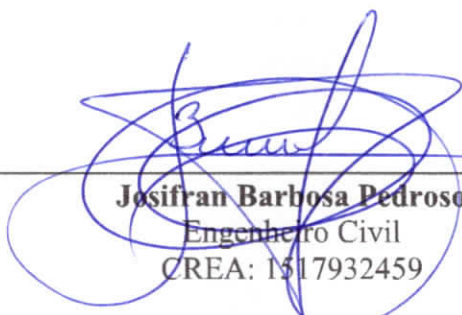
Baseado nos itens anteriores, o valor total do imóvel após arredondamento é:

R\$ 3.835.000,00 (Três milhões e oitocentos e trinta e cinco mil reais)

6. AVALIAÇÃO FINAL

Levado em consideração para determinação do valor venal do imóvel após ampla pesquisa no mercado imobiliário. Considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção ao seguinte valor para fins de locatícios, sendo o valor final arredondado de:

R\$ 3.835.000,00 (Três milhões e oitocentos e trinta e cinco mil reais)


Josifran Barbosa Pedrosa
Engenheiro Civil
CREA: 1517932459



REGISTRO FOTOGRÁFICO DA EDIFICAÇÃO



Figura 1 – Vista frontal da edificação



Figura 2 – Sala de entrada da edificação - recepção


ERALDO DE SOUZA VAIN
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PO: TAT/IF Nº 061/2019 GP


Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matrícula 400158/05


Josifran Barbosa Pedrosa
Engenheiro Civil
CREA/PA 1517932459



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80



Figura 3 – Vista da cozinha/cantina



Figura 4 – Vista de banheiros

[Signature]
ERALDO A. SOUZA VASIN
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PO: TAC/PA Nº 561/2019 - GP

[Signature]
Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matrícula 400158/05

[Signature]
Josifran Barbosa Pedroso
Engenheiro Civil
CREA/PA 1517932459



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80

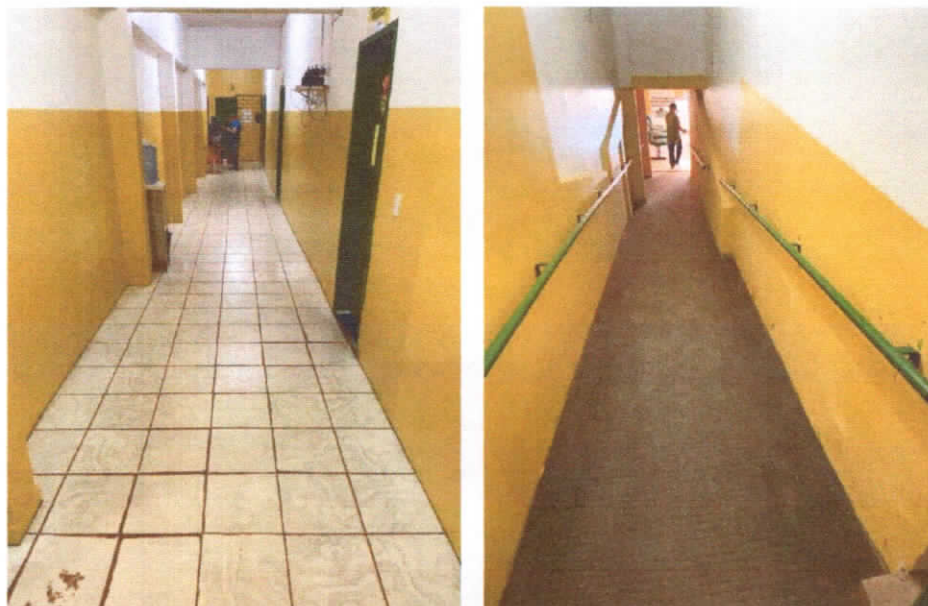


Figura 5 – Corredor de acesso às salas/rampa de acesso ao pavimento superior



Figura 6 – Vista de salas

Quem
FRANCISCO DE SOUZA V. JUNIOR
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PO: TARIÁ Nº 061/2019 - GP

Silvano
Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matricula 400158/05

Josifran
Josifran Barbosa Pedroso
Engenheiro Civil
CREA/PA 1517932459



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80

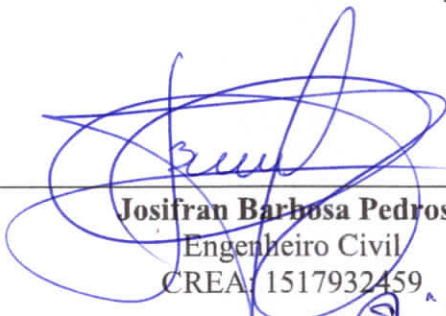


Figura 7 – Portão de acesso à garagem

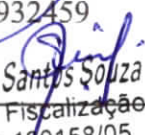


Figura 8 – Vista da área da garagem

Jacundá – PA, 15 de setembro de 2020.


Josifran Barbosa Pedroso
Engenheiro Civil
CREA: 1517932459


SILVANO DOS SANTOS SOUZA
SECRETÁRIO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PO: TATIA, Nº 361/2019 GP


Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matricula 400158/05

MEMORIAL DE CÁLCULO DE DEPRECIAÇÃO

OBJETO: Imóvel sito a Rua Getúlio Vargas, S/N, Bairro Centro, Município de Jacundá – PA

OBJETIVO: Determinação do atual valor venal do imóvel para a destinação à abrigar a Secretaria Municipal de Educação – SEMED, Município de Jacundá - Pará

OBSERVAÇÃO: INSERIR OS VALORES EM VERMELHO

VALOR DO ORÇAMENTO: R\$ 3.222.755,65

PARÂMETROS DOS MÉTODOS UTILIZADOS

PARÁBOLA DE KUENTZLE (α): 0,089106705

IDADE DA EDIFICAÇÃO: 20

LINHA RETA(α): 0,298507463

VIDA ÚTIL: 67

MÉTODO DE ROSS(α): 0,193807084

ESTADO DE CONSERVAÇÃO(%): 2,52

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

D_PARÁBOLA: 0,8879

D_LINHA RETA: 0,6838

D_ROSS: 0,7859

CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

V_MÁXIMO_PARÁBOLA: R\$ 2.879.667,03

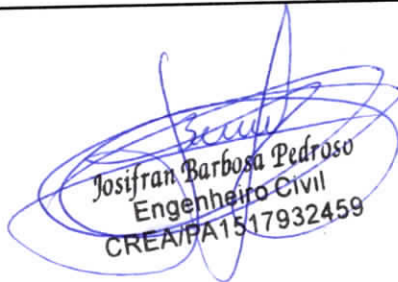
95% DO IMÓVEL: R\$ 3.061.617,87

V_MÁXIMO_LINHA RETA: R\$ 2.254.717,78

5% DO IMÓVEL: R\$ 161.137,78

V_MÁXIMO_ROSS: R\$ 2.567.192,40


ERALDO DE SOUZA VALIM
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PORTARIA Nº 961/2019 - GP


Josifran Barbosa Pedrosa
Engenheiro Civil
CREA/PA1517932459


Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matrícula 400158/05

Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) – AGOSTO/2020

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **AGOSTO/2020**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006". Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

Projetos - Padrão Residencial	AGOSTO/2020 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
R - 1	1.347,34	1,34%	2,64%	4,39%
PP - 4	1.269,78	1,32%	2,91%	4,58%
R - 8	1.207,78	1,32%	2,89%	4,48%
PIS	897,34	1,39%	2,69%	4,70%
R-1	1.601,32	1,51%	2,47%	4,40%
PP-4	1.501,11	1,48%	2,57%	4,40%
R-8	1.335,00	1,48%	2,55%	4,30%
R-16	1.294,45	1,48%	2,57%	4,34%
R-1	1.970,43	1,48%	2,56%	4,40%
R-8	1.603,56	1,45%	2,67%	4,39%
R-16	1.690,73	1,44%	2,66%	4,38%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

Projetos - Padrão Comercial	AGOSTO/2020 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
CAL-8	1.530,73	1,45%	2,51%	4,14%
CSL-8	1.328,07	1,47%	2,44%	4,02%
CSL-16	1.778,99	1,46%	2,50%	4,12%
CAL-8	1.630,66	1,43%	2,60%	4,23%
CSL-8	1.436,33	1,46%	2,51%	4,09%
CSL-16	1.921,11	1,45%	2,57%	4,18%

**SINDUSCON-PA**

Sindicato da Indústria da Construção do Estado do Pará

PREPARADO
PARA O AGORA.
PRONTO
PARA O FUTURO.**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

Projetos - Padrão Residência Popular	AGOSTO/2020 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
RP1Q	1.363,01	1,54%	2,18%	4,28%
GI	755,61	1,47%	2,32%	3,91%

CUB - Padrão do mês de AGOSTO/2020 (R\$/m ²)	No mês (R\$)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
R-8	1.335,00	1,48%	2,55%	4,30%