



LAUDO DE AVALIAÇÃO

DEPOSITO – EDIFICAÇÃO DA ANALIA DA SILVA ALMEIDA

Setor: SEINFRA	Elaboração: Kássio Rene Gomes
Nº Documento: 003/2022	Data: 06.04.2022



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação de imóvel situado na rua Antônio Meireles Nº 805 - Bairro: Centro - 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 rua Antônio Meireles Nº - Bairro: Centro - Vitória do Xingu – Pará, limitado com quem de direito.

O terreno possui as seguintes dimensões:

a) De acordo com o Levantamento "in loco":

Frente: 7,2m
Lateral Direita: 10,64 m
Lateral Esquerda: 10,64m
Fundos: 7,2 m
Área do Terreno: 75,97 m²
Área Construída: 75,97 m²

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

Proprietários:

- Anália da Silva Almeida

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

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 mais benfeitorias, para o terreno foi utilizado o MCDM (Método Comparativo De Mercado) e para as benfeitorias foi utilizado o método do custo de reedificação.



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53



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\$ 13.666,82 (Treze mil, seiscentos e sessenta e seis reais, e oitenta e dois centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 163.005,79 (Cento e sessenta e três mil, cinco reais e setenta e nove centavos)

c) VALOR MERCADO DO IMÓVEL (Vm)

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

Vm = (13.666,82 + 163.005,79) x 1

Vm = R\$ 176.672,61 (Cento e setenta e seis mil, seiscentos e setenta e dois reais e sessenta e um centavos)

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

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

i = Taxa de juros 12% a.a.

$$Va = \frac{176.672,61 \times 0,12}{12}$$

$$Va = 1.766,73$$

Valor do Aluguel: R\$ 1.760,00 (em números redondos)

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).





ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53



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\$ 1.760,00 (Um mil, setecentos e sessenta reais)** em números redondos.



Vitória do Xingu/PA, 06 de abril de 2022.

Eng.º Civil Kássio Renê Gomes
CREA-PA 150691974-0

Anexos:

1. Pesquisa/Tratamento Estatístico;
2. Documentação Fotográfica.



Ajuste - Tratamento por Homogeneização

DEPOSITO DE MATERIAS EM GERAL E MATERIAIS ELETRICOS
CASA DA ANALIA DA SILVA ALMEIDA
RUA ANTONIO MEIRELES Nº 805 - Bairro: Centro - Vitória do Xingu/PA

Imóvel Avaliando:
INPUF:

Área do Terreno: Frente: 6,95 Local: 3
75,97

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	Valor Global	Área do terreno	Testada	Valor Unit.	De Fonte	De Testada	De Área	De Localização	Valor Unitário	Ajuste p/ Com.
1 Traveessa Castelo Branco, bairro: Centro	45.000,00	345,46	6,40	130,26	0,9 Menor	1,02082 Menor	1,46029 Igual	2	110668	193,41
2 Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro	50.000,00	525,00	15,00	95,24	0,9 Menor	0,82504 Menor	1,62136 Superior	3	1,00000	114,66
3 Passagem Antônio Martins, bairro: Centro	40.000,00	252,00	9,00	158,73	0,9 Menor	0,93742 Menor	1,34953 Igual	1	1,31607	237,85
4 Rodovia PA 415 km 01, bairro: Centro	30.000,00	256,50	9,50	116,96	0,9 Menor	0,92484 Menor	1,35554 Interior	1	1,31607	173,67

Fontes:

Dado	Telefone
1	(93) 9139-2245 (Katlene)
2	(93) 9105-7980 (Manoel)
3	(93) 99150-1707 (João)
4	(93) 99169-9975 (Augusto)

Média	179,90
Desvio Padrão	51,11
Coef. De Var.	28,41%
Mínimo:	152,91
Máximo:	206,88
Mínimo	11.616,80
Centrado:	13.666,82
Máximo:	15.716,84

VALOR POR M² = R\$ 179,90 /m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 13.666,82

2



DEPOSITO - CASA DA ANALIA DA SILVA ALMEIDA
RUA ANTONIO MEIRELES Nº 805 - Bairro: Centro - Vitória do Xingu/PA
Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: DEPOSITOS TIPO SalaS E Banheiro

Área Construída (Edificação):	75,97
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI / PARÁ - Padrão Normal - R-1 Desonerado - Janeiro 2021	1.725,57
BDI (30%)	517,67
Total Parcial	2.243,24
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	4
Custo da Edificação (como Nova):	170.419,02
Depreciação (Ross- Heidecke 8,00% - estado b): 4,35%	7.413,23
Custo já Depreciado:	163.005,79

CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	163.005,79
---	------------

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	13.666,82
$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$	176.672,61

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

R\$ 176.672,61 (Cento e setenta e seis mil e seiscentos e setenta e dois reais e sessenta e um 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:

$$\text{Aluguel} = \frac{V \times i}{12}, \text{ onde:}$$

i = Taxa de juros = 12% a.a

176.672,61 x 0,12

12

Valor do Aluguel = R\$ 1.766,73



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.

Um mil e setecentos (em números redondos)

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado na Travessa Castelo Branco S/Nº - Bairro: Centro – VITÓRIA DO XINGU/PA.

Vitória do Xingu, 06 de abril de 2022.

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.

Eng.º Civil Kassio Rene Gomes
CREA-PA 150691974-0
Fiscal PMVX



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação de imóvel, situado na rua Antônio Meireles, Nº 805 - Bairro: Centro – Vitória do Xingu – Pará, para subsidiar o procedimento de locação do mesmo.

Foto 1.1 e 1.7 – Vista da Fachada Frontal e vista interna.





ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53



Vitória do Xingu/PA, 06 de abril de 2022.

Eng.º Civil Kássio Rene Gomes
CREA-PA 150691974-0
Fiscal PMVX