



LAUDO DE VISTORIA/AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

**OBJETO: IMÓVEL DESTINADO ÀS INSTALAÇÕES DO DEPARTAMENTO DE
ILUMINAÇÃO PÚBLICA - DIP**

NOVEMBRO de 2023
ALTAMIRA/PA

1. IMÓVEL

O Imóvel avaliado consiste em um terreno edificado, situado em perímetro urbano do município de Altamira-PA, localizado na Rua Tomé-açu a mesma Rua Dragão do mar nº3189, Bairro Premém, CEP 68372-566, Acesso através da Rua Acesso Dois, Avenida Xingu e pela Avenida Via Oeste.

Latitude: -3°21'46.46"S; **Longitude:** -52°22'19,92"W (Sistema de Referência: **WSG – 84**)

2. OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo sugerir o valor para locação do imóvel situado em perímetro urbano do município de Altamira-PA, localizado na Rua Tomé-açu a mesma Rua Dragão do mar nº3189, Bairro Premém, CEP 68372-566.

3. INTERESSADO

Secretaria Municipal de Obras, Viação e Infraestrutura (SEMOVI), de Altamira/PA.

4. PROPRIETÁRIO

Maria de Lourdes da Rocha Gomes, CPF 613.115.102-49 e RG 5999335.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Tabela 01: Caracterização da região

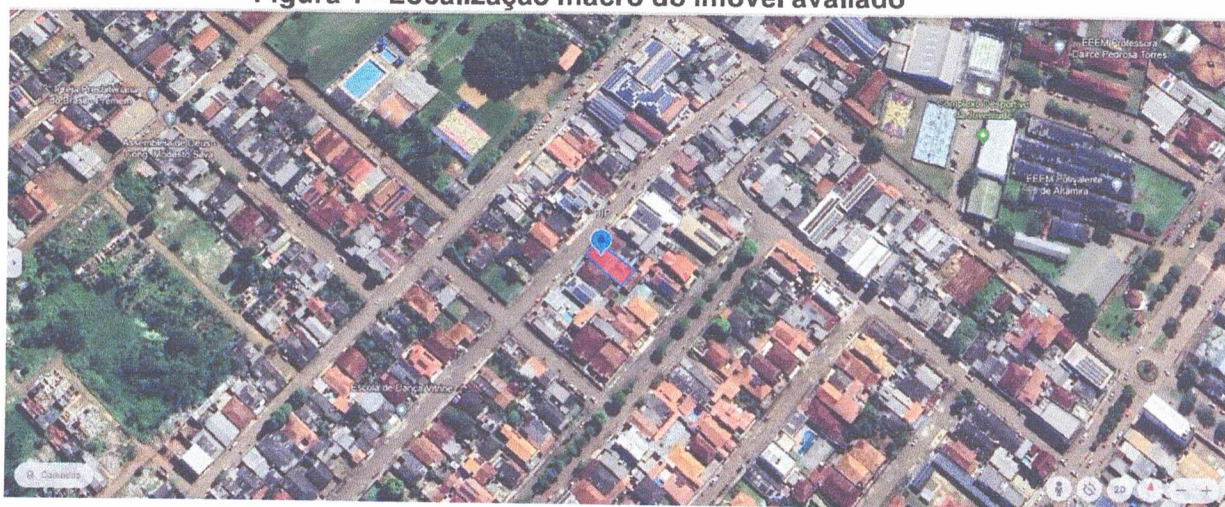
- USOS PREDOMINANTES	() INDUSTRIAL	(X) UNIFAMILIAR	(X) MULTIFAMILIAR	(X) COMERCIAL
- PADRÃO CONST. PREDOMINANTE	() POPULAR	() BAIXO	(X) NORMAL	(X) ALTO
- ACESSO	() DIFÍCIL	() RAZOÁVEL	(X) BOM	(X) ÓTIMO
- FACILIDADE DE ESTACIONAMENTO	() NENHUMA	() POUCA	(X) RAZOÁVEL	() GRANDE
- VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	() RUIM	() POUCA	() RAZOÁVEL	(X) GRANDE
	() NO POLO PRINCIPAL, EM LOGRADOURO PRINCIPAL (CONSIDERADO PARA COMÉRCIO/ESCRITÓRIO)			
	() NO POLO PRINCIPAL, EM LOGRADOURO SECUNDÁRIO (CONSIDERADO PARA COMÉRCIO/ESCRITÓRIO)			

- LOCALIZAÇÃO	☐ NO POLO SECUNDÁRIO, EM LOGRADOURO PRINCIPAL		
	☐ NO POLO SECUNDÁRIO, EM LOGRADOURO SECUNDÁRIO		
- INFRA-ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS DA MICRORREGIÃO			
☒ COMÉRCIO ☐ BANCOS ☒ SUPERMERCADOS	☒ TRANSPORTE COLETIVO ☐ HOSPITAL ☐ SEGURANÇA PÚBLICA	☒ ENSINO FUNDAMENTAL ☒ ENSINO SUPERIOR ☐ CORREIOS	☒ ARBORIZAÇÃO ☒ LAZER E RECREAÇÃO ☐ METRÔ

FONTE: SEPLAN, 2023.

O mapa a seguir mostra a localização geográfica do avaliando:

Figura 1 - Localização macro do imóvel avaliado



FONTE: GOOGLE EARTH

6. VISTORIA

No dia 22 de novembro, pelo turno da tarde, ocorreu uma visita *in loco* ao imóvel para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, possibilitando uma avaliação por parte dos profissionais envolvidos, a fim de constatar o valor para locação do imóvel.

7. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELA AVALIAÇÃO

- Rolf Bory Coordenador de Engenharia
- Larissa Mendes Engenheiro Civil

8. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ÁREA DO TERRENO

TERRENO [M²]	360,00
--------------	--------

DIMENSÕES DA ÁREA CONSTRUÍDA

FRENTE [M]	12,00
FUNDOS [M]	12,00
LATERAL DIREITA [M]	30,00
LATERAL ESQUERDA [M]	30,00

8.1 VALOR MENSAL E COMPATIBILIDADE DE MERCADO

VALOR DO ALUGUEL = ÁREA TERRENO X VALOR UNITÁRIO (PADRÃO NORMAL/CUB OUTUBRO – 2023) X COEFICIENTE DE AVALIAÇÃO (0,5% a 1,0%)

VALOR DO ALUGUEL = 360,00M² X R\$2.431,37/M² X 0,54%

VALOR DO ALUGUEL = **R\$ 4.726,44**

8.2 VALOR DO ALUGUEL COM DEPRECIAÇÃO

MÉTODO ROSS-HEIDECKE

A tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: novo, entre novo e regular, regular, entre regular e reparos simples, reparos simples, entre reparos simples e importantes, reparos importantes e entre reparos importantes e sem valor, classificados pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a IDADE EM % DE VIDA, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliando, numa escala de 2% a 100%, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Tabela 2 - Método Ross-Heidecke

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e o valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	1,51	9,01	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,00	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,0	100,0	100,0	100,0

Como utilizar a tabela: como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil dos imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliando:

Encontrando idade em percentual de vida:

$$\frac{VU}{IR} = \frac{100}{x}$$

Onde:

VU = Vida útil (de acordo com a NBR 15575/2015 a vida útil está no intervalo de 40 a 60 anos).

IR = Idade Real do imóvel

$$\frac{50}{10} = \frac{100}{x}$$

$$50X = 1000$$

$$X = 1000/50$$

$$X = 20$$

Após consultar a tabela a cima, utilizando a idade em percentual de vida de 20%, encontrou-se o fator de estado de conservação [D].

DEPRECIAÇÃO = VALOR DO ALUGUEL x D

DEPRECIAÇÃO = R\$4.726,44 X 14,20%

DEPRECIAÇÃO = **R\$671,15**

VALOR REAL = VALOR DO ALUGUEL – VALOR DEPRECIAÇÃO

VALOR REAL = R\$4.726,44 – R\$671,15

VALOR REAL = **R\$4.055,29**

9. CONCLUSÕES

CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: o imóvel encontra-se em bom estado, necessitando apenas de reparos simples.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS: o imóvel encontra-se em bom estado, necessitando apenas de reparos simples.

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, situado em perímetro urbano do município de Altamira-PA, localizado na Rua Tomé-açu a mesma Rua Dragão do mar nº3189, Bairro Premém, CEP 68372-566.

VALOR DO ALUGUEL

R\$4.055,29 (QUATRO MIL E CINQUENTA E CINCO REAIS E VINTE E NOVE CENTAVOS)

10. REFERÊNCIAS PARA ANÁLISE:

Utilizando a tabela SINDUSCON – PA atualizada disponível até a data deste laudo.

Figura 2 (Tipificação da edificação (cub/m²) - OUTUBRO/2023

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL				
Projetos - Padrão Residencial	OUTUBRO/2023 (R\$/m²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	1.985,67	0,37%	7,45%	8,80%
PP - 4	1.845,50	0,29%	3,69%	3,19%
R - 8	1.751,66	0,22%	3,45%	2,79%
PIS	1.345,91	0,64%	5,68%	5,49%
Padrão Normal				
R-1	2.431,37	0,79%	7,38%	8,49%
PP-4	2.254,79	0,45%	4,82%	5,66%
R-8	1.987,91	0,25%	3,66%	4,03%
R-16	1.941,73	0,35%	4,44%	4,64%
Padrão Alto				
R - 1	3.071,89	0,83%	5,70%	6,97%
R - 8	2.473,61	0,47%	4,78%	5,29%
R-16	2.603,24	-0,32%	5,15%	6,14%



SIGLA	NOME DA DESCRIÇÃO
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)
RP1Q	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos/tipo Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição. Pavimento-tipo: Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-N	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavimentos-tipo. Pilotis: Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.
R8-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo Pavimento térreo: Hall de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.

FONTE: SINDUSCON - PA, 2023

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Imagem 1 - Fachada Frontal



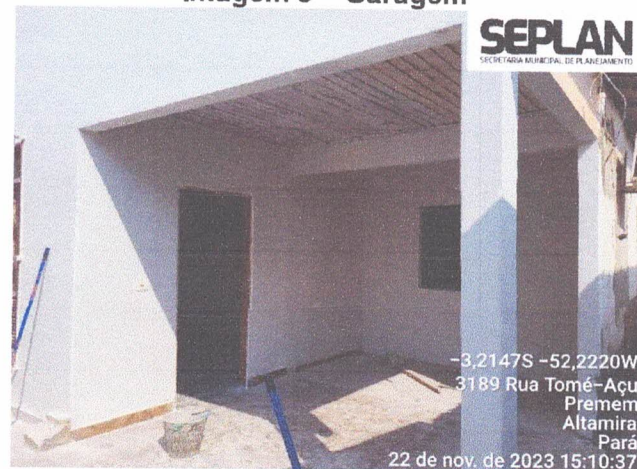
Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 2 - Fachada Lateral



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 3 – Garagem



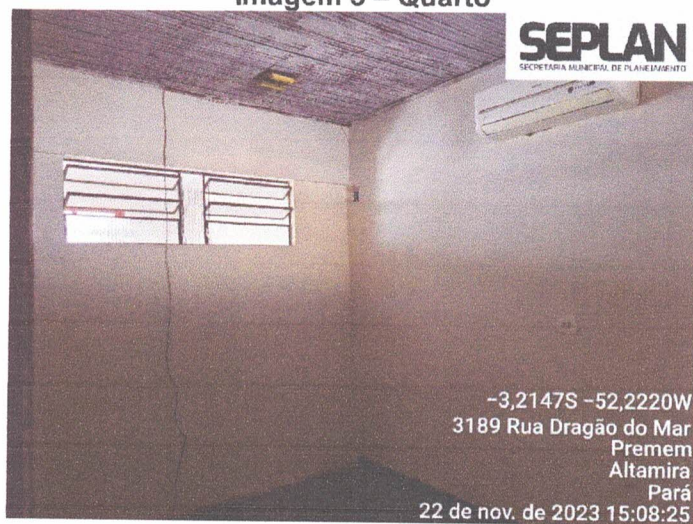
Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 4 – Sala



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 5 – Quarto



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 6 – Quarto



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 7 – Banheiro



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 8 – Banheiro



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 9 – Área de Serviço



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 10 – Área de Serviço



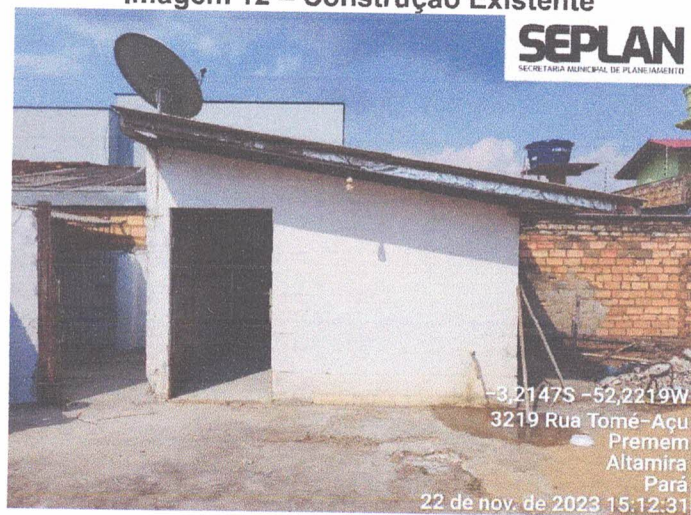
Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 11 – Área dos Fundos



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 12 – Construção Existente



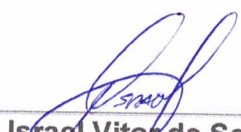
Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 13 – Interior da Construção Existente



Fonte: SEPLAN, 2023.

Altamira – PA, 23 de novembro de 2023.


Israel Vitor de Souza Oliveira

Engenheiro Civil – SEPLAN

Mat. N° 157168-0

CREA/PA N° 152143098-5


Rolf Pedrosa Bohry

Coordenador de Engenharia Civil - SEPLAN

Mat. N° 155511-1

CREA-PA N° 151533305-1