



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Obra:

SEMED - Galpão para Depósito de Merenda

Setor:

SEINFRA

Elaboração:

Kássio Rene Gomes

Nº Documento: 006 2021

Data: 12.02.2021



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 à Rua Isabel Leocádia L 11 Q 12 - bairro: Jardim Dall'Acqua – Vitória do Xingu/PA, para subsidiar o procedimento licitatório.

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 (em anexo ao processo de licitação).

2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno urbano edificado, situado à Rua Isabel Leocádia L 11 Q 12 - bairro: Jardim Dall'Acqua – Vitória do Xingu/PA, limitado pela direita com o lote nº 09, pela esquerda com o lote nº 13 e fundos com o lote nº 10.

O terreno possui as seguintes dimensões:

- a) De acordo com o Recibo de Compra e Venda do Imóvel Urbano (Documento emitido pelo Cartório 3º Ofício de Registro Civil e Notas – Altamira/PA):

Frente: 10,00 m
Lateral Direita 30,00 m
Lateral Esquerda: 30,00 m
Fundos: 10,00 m
Área do Terreno: 300,00 m²

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

Frente = 10,00 m
Lateral Direita: 30,00 m
Lateral Esquerda: 30,00 m
Fundos: 10,00 m
Área do Terreno: 300,00 m²
Área Construída: 157,47 m²

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

Proprietário:

- MARIA EDINAR DO CARMO DA SILVA



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



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 + 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

$V_t = R\$ 36.019,90$ (Trinta e seis mil, dezenove Reais e noventa Centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

$V_b = R\$ 169.092,49$ (Cento e sessenta e seis mil e novecentos e dois reais e quarenta e nove centavos).

c) VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (Vm)

$V_m = (V_t + V_b) \times F_c$, onde $F_c = 1,00$ por se tratar de estimativa do valor mercado

$V_m = (36.019,90 + 169.092,49) \times 1$

$V_m = R\$ 205.112,39$ (Duzentos e cinco mil e cento e doze Reais e trinta e nove centavos).

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

$$V_a = \frac{V_m \times i}{12}, \text{ onde :}$$

i = Taxa de juros 12% a.a.

$$V_a = \frac{205.112,39 \times 0,12}{12}$$

$$V_a = 2.050,13$$

Valor do Aluguel: R\$ 2.050,00 (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. 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\$ 2.050,00 (Dois mil e cinquenta reais)** em números redondos.

Vitória do Xingu/PA, 12 de fevereiro de 2021.

Anexos:

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



Ajuste - Tratamento por Homogeneização

END. Rua Isabel Leocádia da Silva, Nº724, Jardim Dall'Acqua- Depósito de Meranda Escolar

Imóvel Avaliando:
INPUT:

Área do Terreno 300,00 Frente 10,00 Local 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	Valor Global	Área do terreno	Testada	Valor Unit.	De Fonte	De Testada	De Área	De Localização	Valor Unitário	Ajuste p/ Com.
1 Travessa Castelo Branco, bairro: Centro	85.000,00	500,00	10,00	170,00	1,0 Menor	1,00000 Maior	1,3622 Melhor	2	162,43	0,95544
2 Travessa Castelo Branco, bairro: Centro	45.000,00	345,46	6,40	130,26	1,0 Menor	1,11803 Maior	1,03580 Melhor	2	126,86	0,97391
3 Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro	300.000,00	2.462,00	25,00	121,85	0,9 Maior	0,79527 Maior	1,69255 Melhor	3	112,16	0,92049
4 Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro	50.000,00	525,00	15,00	95,24	0,9 Maior	0,90360 Maior	1,15016 Melhor	3	67,69	0,71072
5 Passagem Anísio Martins, bairro: Centro	40.000,00	252,00	9,00	158,73	1,0 Menor	1,02669 Maior	0,95735 Melhor	2	131,19	0,82652

Fontes:

Dado	Telefone
1 (93) 9222-8886 (Antonia)	
2 (93) 9199-2245 (Katlaine)	
3 (93) 99226-2523 (Ribeimar)	
4 (93) 9105-7980 (Manoel)	
5 (93) 99150-1707 (João)	

VALOR POR M² = R\$ 120,07

VALOR DO TERRENO: R\$ 36.019,90

Vitória/PA, 12 de fevereiro de 2021.

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

Kassio Rene Gomes

Média	120,07
Desvio Padrão	34,53
Coef. De Var.	28,76%
Mínimo:	102,06
Máximo:	138,08

Mínimo	30.616,92
Centrado:	36.019,90
Máximo:	41.422,89



END. Rua Isabel Leocádia da Silva, Nº724, Jardim Dall'Acqua- Depósito de Meranda Escolar
Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: Galpão.

Área Construída m² (Edificação):	157,47
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
SINDUSCON / PARÁ (Galpão: GI)	853,40
BDI (30%)	256,02
Total Parcial	1.109,42
TOTAL FINAL:	1.109,42
Idade Aparente (anos):	5
Custo da Edificação (como Nova):	174.700,37
Depreciação (Ross- Heidecke - estado b): 6,00%	5.607,88
Custo já Depreciado:	169.092,49

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	36.019,90
$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$	205.112,39

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

R\$ 205.112,39 (Duzentos e cinco mil e cento e doze reais e trinta e nove centavos)

Vitória do Xingu / PA, 12 de fevereiro de 2021.

Kássio René Gomes

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

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.

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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação

Foto 1.1 a 1.4 – Visão externa da fachada e lateral do galpão

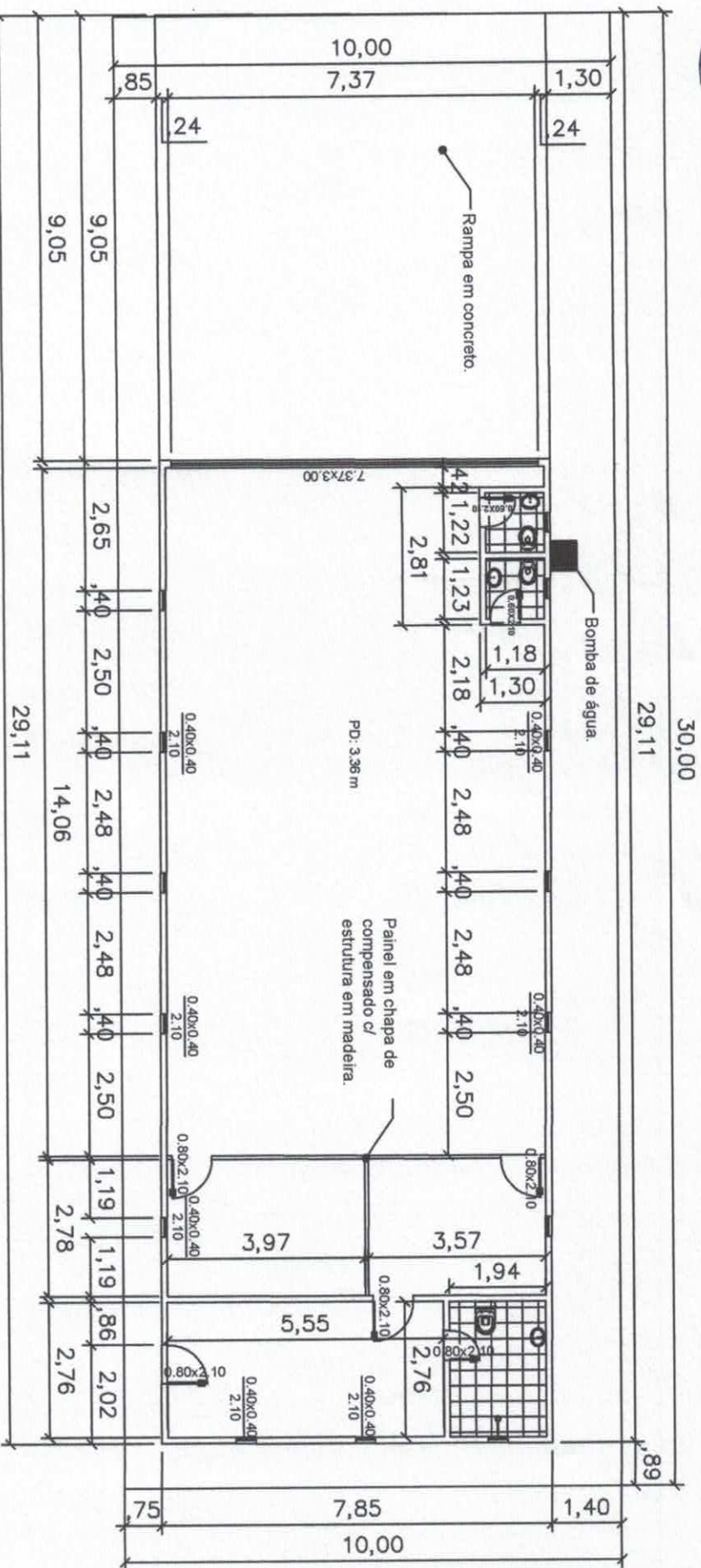


Foto 1.5 a 1.14 – Vista interna do galpão





PRODUTIVO POR UMA VERSÃO DO AUTODESK PARA ESTUDANTES



PLANTA BAIXA

ESCALA : 1/125

RESP. TÉCNICO

PROJETO

LEVANTAMENTO P/ LOCAÇÃO, DEPÓSITO DE MERENDA - SEMED

Escala: 1/125

ASSUNTO

PLANTA BAIXA

Á. Terreno: 300.00 m²

Á. Construção: 157.47 m²

PROPRIET.

MARIA EDINAR DO CARMO DA SILVA

END. OBRA

RUA ISABEL LEOCÁDIA DA SILVA - 11, Q. 12 BAIRRO: JARDIM DALL'ACQUA, VITÓRIA D XINGU / PA

JANEIRO 2017

01/01