



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 Nº564/2025 – SEINFRA

Vitória do Xingu, 27 de maio de 2025

Ao Sr,
DANILSON GILIARD ALMEIDA DE LIMA
Secretário Municipal de Administração

Prezado senhor,

Honrado em cumprimentar a vossa senhoria, venho através deste encaminhar os laudos solicitados pela SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO deste município para ciência e despacho;

- 1- Documentos anexos e elaborados pela Engenheira Civil, Maria Helena Oliveira Uchoa Duarte.

01: Laudo de Avaliação – Rua Anfrísio Nunes, n 1314, Bairro Centro, Vitória do Xingu/PA.

Sendo o que tínhamos para tratar no momento, colocamos os bons serviços desta secretaria a inteira disposição para maiores esclarecimentos e designações.

Atenciosamente,

Diego Fernandes Rocha de Almeida
Secretário Municipal de Obras,
Viação e Infraestrutura
Decreto 007/2025

Diego Fernandes Rocha de Almeida
Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura
0007/2025-PMVX





LAUDO DE AVALIAÇÃO



RUA ANFRISIO NUNES – Nº1314, Centro – Vitória do Xingu/PA.

Setor: SEINFRA	Elaboração: MARIA HELENA OLIVEIRA UCHOA DUARTE
Nº Documento: 09/2025	Data: 27.05.2025



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 do imóvel situado na Rua. Afrísio Nunes Nº 1314 - 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. Anfrísio Nunes Nº 1314 - 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: 37,77 m
Lateral Direita: 43,45 m
Lateral Esquerda: 42,38 m
Fundos: 33,08 m
Área do Terreno: 1.420,96 m²
Área Construída: 362,16 m²

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

Proprietários:

- Paulo Ronaldo Azevedo Fonseca

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.





SECRETARIA DE CULTURA
RUA. ANFRISIO NUNES Nº 1314 - Bairro: Centro - Vitória do Xingu/PA
Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: Galpão	
Área Construída (Edificação):	362,16
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
SINDUSCON / PARÁ.- Padrão Galpão - GL Desonerado.- Abril 2025	1.209,33
BDI (30%)	362,80
Total Parcial	1.572,13
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	20
Custo da Edificação (como Nova):	569.362,24
Depreciação (Ross- Heidecke 34,00% - estado C): 24,7	140.632,47
Custo já Depreciado:	428.729,77
CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	428.729,77

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	118.650,17
$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$	547.379,94

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

R\$ 547.379,94 (Quinhentos e quarenta e sete mil, trezentos e setenta e nove reais e noventa e quatro 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 = 12% a.a

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

$$547.379,94 \times 0,12$$



Valor do Aluguel = R\$ 5.473,80

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.

Cinco mil e quinhentos reais (em números redondos)

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado na Rua Anfrísio Nunes, nº 1314- Bairro: Centro – VITÓRIA DO XINGU/PA.

Vitória do Xingu, 27 de maio de 2025.

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.

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\$ 118.650,17 (Cento e dezoito mil, seiscentos e cinquenta reais e dezessete centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 428.729,77 (Quatrocentos e vinte e oito mil, setecentos e vinte e nove reais e setenta e sete 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 = (118.650,17 + 428.729,77) x 1

Vm = R\$ 547.379,94 (Quinhentos e quarenta e sete mil, trezentos e setenta e nove reais e noventa e quatro centavos)

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

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

i = Taxa de juros 12% a.a.

Va = (547.379,94 x 0,12) / 12

Va = 5.473,80

Valor do Aluguel: R\$ 5.500,00 (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.



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

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\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)** em números redondos.

Vitória do Xingu/PA, 27 de maio de 2025.



Maria Helena Oliveira Uchoa Duarte
Engenheira Civil
CREA - PA 152107142-0

Anexos:

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





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

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\$ 118.650,17 (Cento e dezoito mil, seiscentos e cinquenta reais e dezessete centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 428.729,77 (Quatrocentos e vinte e oito mil, setecentos e vinte e nove reais e setenta e sete 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 = (118.650,17 + 428.729,77) x 1

Vm = R\$ 547.379,94 (Quinhentos e quarenta e sete mil, trezentos e setenta e nove reais e noventa e quatro centavos)

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

$$Va = \frac{Vxi}{12}, \text{ onde :}$$

i = Taxa de juros 12% a.a.

Va = (547.379,94 x 0,12) / 12

Va = 5.473,80

Valor do Aluguel: R\$ 5.500,00 (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.



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação de imóvel situado na Rua Anfrísio Nunes Nº1314 – Centro no Município de Vitória do Xingu/PA, para subsidiar o processo de locação do mesmo – Secretaria de Cultura.

Foto – Fachada frontal e vistas internas.



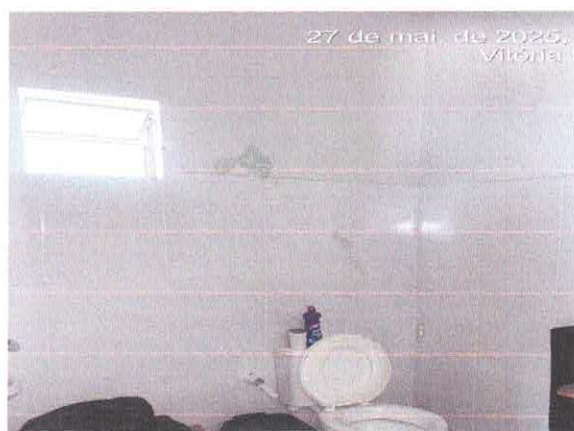
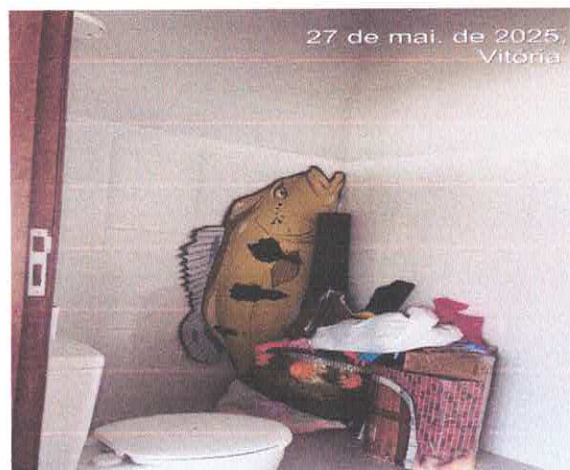


ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.





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



Fonte Engª Civil Maria Helena Oliveira Uchoa Duarte

Vitória do Xingu/PA, 27 de maio de 2025.


Maria Helena Oliveira Uchoa Duarte
Engenheira Civil
CREA/PA 152107142-0
FISCAL PMVX

