



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEMPPLAN
ESTADO DO PARÁ

SEMPPLAN
Secretaria Municipal de Planejamento

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

Augusto Corrêa – PA
Novembro/ 2021



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEMPAN
ESTADO DO PARÁ**

SEMPAN
Secretaria Municipal de Planejamento

SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO: FRANCISCO EDINALDO QUEIROZ DE OLIVEIRA -
PREFEITO MUNICIPAL

DO OBJETO

Imóvel: Terreno em Área Urbana.
Endereço: Rua Sem Denominação, S/Nº., Bairro São João - Augusto Corrêa -
PA, coordenada -1º.03390-46º.63573, 1º.03396-46º.63626, 1º.03462-
46º.63564 e 1º.03465-46º.63617.
Bairro: Bairro São João.
Município: Augusto Corrêa - PA
Proprietários: Maria da Conceição Fernandes Borges e Hermínio Ferreira Brito de
Oliveira
Documentação: DECLARAÇÃO DE POSSE - CARTÓRIO RABELO OFÍCIO
ÚNICO

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Terreno 77,20m(frente) x 60,00m lado direito com 80,00m(fundos) x 60m
lado esquerdo.
Área total 4.716,00 m²

AVALIAÇÃO

METODOLOGIA UTILIZADA

Parâmetro alcançado pela comercialização de lotes, conforme ao avaliado, onde foram vendidos 80%. Devido ao município não possuir um cadastro de valores que permita a aplicação da fórmula.

MCDDM : Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para o valor do terreno.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

GRAU DE PRECISÃO: II

Dentro de determinados limites estabelecidos pela NBR 14653-2 da ABNT.

**Augusto Corrêa - PA
Novembro/ 2021**

Francisco C. Filho
Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6
1



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEMPLAN
ESTADO DO PARÁ**

SEMPLAN
Secretaria Municipal de Planejamento

VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).
VALOR MÍNIMO (-15%) R\$ 76.500,00 (setenta e seis mil e quinhentos reais).
VALOR MÁXIMO (+15%) R\$ 103.500,00 (cento e três mil e quinhentos reais).

INFORMAÇÕES RELEVANTES

O IMÓVEL APRESENTA média liquidez e atualmente encontra-se desocupado.

01. INTERESSADO Prefeitura Municipal de Augusto Corrêa-Pa.

02. PROPRIETÁRIO: Maria da Conceição Fernandes Borges e Hermínio Ferreira Brito de Oliveira

03. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

(x) Determinação do valor de mercado. () Valor em risco () Custo de reedificação

04. FINALIDADE:

() ALI-alienação () DPG-dação em pagamento () PER-permuta
(x) AQUIL- aquisição/compra () GAR-garantia de operação () TOF- taxa de ocupação funcional
() ARD- () LOC- locação ()
() DOA- doação () LAP-levantamento patrimonial ()


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEMPAN
ESTADO DO PARÁ

SEMPAN
Secretaria Municipal de Planejamento

05 – ENDEREÇO COMPLETO:

Rua Sem Denominação, S/Nº., Bairro São João - Augusto Corrêa – PA, coordenada -1º.03390-46º.63573, 1º.03396-46º.63626, 1º.03462-46º.63564 e 1º.03465-46º.63617.

**06 – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL: DECLARAÇÃO DE POSSE - CARTÓRIO
RABELO OFÍCIO ÚNICO**

07 – VISTORIA

7.1- Data da vistoria: 04.11.2021

7.2- Dados do imóvel: A= 4.716,00 m²

características	☐ retangular ☐ trapezoidal ☒ irregular ☐ quadrada	Dimensões(m)	-frente: 77,20 m -laterais: 60,00 m -fundos: 80,00 m
	☐ acidentado sem regularização topográfica ☐ acidentado com regularização topográfica		☐ sujeito a inundação ☒ não sujeito a inundação
	☒ declive ☐ aclave ☐ plano	☐ acentuado ☐ acentuado	☒ suave ☐ suave

Característica p/ fundação:	☐ material orgânico ☐ arenoso com água ☐ argiloso com água	☐ argiloso sem água ☒ arenoso sem água ☐ rochoso
-----------------------------	---	--

Posição do logradouro:	☒ meio da quadra	☐ esquina- 2 frentes	☐ esquina- 3 ou 4 frentes
Delimitação:	☒ nenhum	☐ cerca de arame	☐ muro: m de altura

Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

Augusto Corrêa – PA
Novembro/ 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEMPLAN
ESTADO DO PARÁ

SEMPLAN
Secretaria Municipal de Planejamento

ocupação:	☒ desocupado			
	☐ ocupação pelo proprietário			
	☐ locado/arrendado	Prazo restante:	Pagamento em dia: ☐ sim ☐ não	
	☐ cedido/comodato	Prazo restante:		
	☐ invadido			
Informações complementares (tais como: dados conflitantes em relação às áreas de registro e real): (atender ao disposto no item 7.2 da NBR 14.653-1). Conforme as orientações do item supra citado, documentação fornecida pelo interessado é suficiente. Sendo assim, para efeito de cálculo, está sendo considerado a área do terreno documentada e confirmada "in loco".				
7.3- Microrregião do avaliando				
- usos predominantes:	☐ industrial	☒ unifamiliar	☐ multifamiliar	☐ comercial
- padrão const. Predominante:	☒ popular	☐ baixo	☐ médio	☐ alto
- acesso:	☐ difícil	☐ razoável	☒ bom	☐ ótimo
- facilidade de estacionamento:	☐ nenhuma	☐ pouca	☒ razoável	☐ grande
- valorização imobiliária:	☐ ruim	☐ razoável	☒ boa	☐ ótima
-Localização:	☐ no polo principal, em logradouro principal (considerando p/ comércio/escritório).			
	☐ no polo, em logradouro secundário (considerando p/ comércio/escritório).			
	☒ no polo, em logradouro principal.			
	☐ no polo secundário, em logradouro secundário.			
	☐ região mista ou de transição de uso.			
	Escala da localização ()1; ()2; ()3; ()4; ()5; ()6; ()7; (x)8; ()9; ()10.			
	Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.			

Augusto Corrêa – PA
Novembro/ 2021


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6
4



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEMPLAN
ESTADO DO PARÁ**

SEMPLAN
Secretaria Municipal de Planejamento

-infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ comércio | ☐ transporte coletivo | ☐ ensino fundamental | ☒ arborização |
| ☐ bancos | ☐ hospitais | ☐ ensino superior | ☒ lazer e recreação |
| ☐ supermercados | ☒ segurança pública | ☐ correios | ☐ metrô |
| ☐ água potável | ☐ esgoto sanitário | ☒ energia | ☒ telefonia |
| ☒ coleta de lixo | ☐ pavimentação | ☒ terra batida | ☐ água pluvial |

-Informações complementares:

07.4- Diagnóstico de mercado de avaliando

- | | | | |
|---|---|--|--|
| -desempenho de mercado: | ☐ recessivo | ☒ normal | ☐ aquecido |
| - número de ofertas: | ☐ baixo | ☒ médio | ☐ alto |
| - liquidez: | ☐ baixa | ☒ média | ☐ alta |
| -absorção pelo mercado: | ☐ sem perspectivas | ☐ difícil | ☒ demorada |
| - índice fiscal ou outro parâmetro para cobrança de tributos: não contempla | | | |
| - informações complementares: | | | |

08 - METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S):

- | | |
|--|---|
| ☐ - MCDDM - | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado |
| ☐ - DCRD - | Direto Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias com fator de comercialização. |
| ☒ - STDN - | Sem Tratamento Definido em Norma. |

09 - TRATAMENTO DE DADOS:

- | |
|--|
| ☐ Estatísticas Inferenciais – números de dados utilizados. |
| ☐ Estatísticas Descritiva – números de dados utilizados. |
| ☒ Número de Dados Insuficientes para Tratamento – número de dados coletados. |


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

**Augusto Corrêa – PA
Novembro/ 2021**

10 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Fundamentação:	(x) Grau I	() Grau II	() Grau III
Precisão:	() Grau I	(x) Grau II	() Grau III

(Anexar, para cada metodologia utilizada, as tabelas da NBR 14.653-2 correspondentes, acrescentando coluna referente à pontuação alcançada conforme anexo)

Justificativa:

11 – CONCLUSÃO:

Diante do exposto, o imóvel em apreço, situado em Augusto Corrêa- PA, será avaliado no estado que se encontra, tendo como referência a presente data, observando o arredondamento de + ou – 1% previsto na norma.

De Mercado (médio):	R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).
VALOR MÍNIMO (-15%)	R\$ 76.500,00 (setenta e seis mil e quinhentos reais).
VALOR MÁXIMO (+15%)	R\$ 103.500,00 (cento e três mil e quinhentos reais).

12 – OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES (pressuposto. Ressalvas e fatores limitantes)

13. ENCERRAMENTO:

Período da pesquisa: 09/11/2021 a 11/11/2021.

Local e data do Laudo: Augusto Corrêa- PA, 11 de novembro de 2021.

Tec. Resp.: Raimundo Francisco Costa Filho – Arquiteto e Urbanista – CAU/PA A88705-6


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEMPPLAN
ESTADO DO PARÁ**

SEMPPLAN
Secretaria Municipal de Planejamento

14 – ANEXOS:

1. Croquis de localização do imóvel avaliando;
2. Relatório fotográfico do imóvel avaliando;
3. Memoria de cálculo e tabela de especificação de avaliação quanto à fundamentação e precisão.

Augusto Corrêa (PA), 11 de novembro de 2021.


Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula Nº 010016-1

Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6