

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PMHIS
CNPJ: 13.461.787/0001-30.



MEMORANDO Nº 016 – Semuts/Habitação

Sr^a **DILCILENE RABELO ALMEIDA TAVARES**
Secretaria Municipal do Trabalho e Seguridade Social/SEMUTS.

Assunto: **LAUDO DE AVALIAÇÃO, RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E PLANILHA ORÇAMENTÁRIA.**

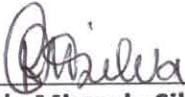
Cumprimentando-o(a) cordialmente, venho por meio deste encaminhar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO, RELATÓRIO FOTOGRÁFICO e PLANILHA ORÇAMENTÁRIA** referente ao imóvel solicitado, para conhecimento e demais providências cabíveis.

Sem mais para o momento, nos colocamos à disposição para os eventuais esclarecimentos que se fizerem necessária.

Vitória do Xingu – PA, 19 de março 2026.

Atenciosamente,




Karem Gisely Miranda Silva (Matrícula nº0300235)
Responsável pelo setor de Habitação



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESIDÊNCIA DE WANDA MARIA DE ALMEIDA

Setor:

SEMUTS

Elaboração:

Adriane Morais Lima

Nº Documento:

016/2026

Data: 19/03/2026



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 na Rua Verde, nº74 - Bairro: KM 18 LEONARDO DA VINCI - 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 IPTU.

2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno urbano edificado, situado na Rua Verde, nº74 - Bairro: KM 18 LEONARDO DA VINCI - Vitória do Xingu – Pará, limitado com quem de direito.

O terreno possui as seguintes dimensões:

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

Frente: 10 m
Lateral Direita: 30
Lateral Esquerda: 30 m
Fundos: 10 m
Área do Terreno: 300 m²
Área Construída: 93 m²

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

Proprietários:

- WANDA MARIA DE ALMEIDA– De Acordo com o IPTU

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Optou-se por utilizar a metodologia que tem como objetivo determinar o valor mercado do mesmo, considerando terreno. Para tanto, inicialmente foram realizadas pesquisas na região visando à obtenção de



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

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 reedição.

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, 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\$ 35.153,61 (trinta e cinco mil cento e cinquenta e três e sessenta e um centavos).

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 172.052,23 (Cento e setenta e dois mil e cinquenta e dois e vinte e três 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 = (35.153,61 + 172.052,23) x 1

Vm = R\$ 207.205,84 (Duzentos e sete mil, duzentos e cinco e oitenta e quatro centavos).

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

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

i = Taxa de juros 9% a.a.

$$Va = 207.205,84 \times 0,058$$

12

$$Va = 1.001,49$$

Valor do Aluguel: R\$ 1.000 (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. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

Ausência de documento cartorário.

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\$ 1.000 (mil reais)** em números redondos.

Vitória do Xingu/PA, 19 de março de 2026.

Adriane Moraes Lima
Arquiteta e Urbanismo

Anexos:

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



Ajuste - Tratamento por Homogeneização

SERVIÇO DE CONVIVENCIA E FORTALECIMENTO DE VINCULO
Rua verde, N° 74, KM 18 Agrovia Leonardo da Vinci - Vitória do Xingu/PA

Imóvel Avaliando:
 INPUT: Área do Terreno Frente Local
 300,00 10,00 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	Endereço	Valor Global	Área do terreno	Testada	Valor Unit.	De Fome Venda/Oferta	De Testada Comparação Fator	De Área Comparação Fator	De Localização Valor	Comparação Fator	Valor Unitário Homogeneizado	Ajuste p/ Com. Fatores
1	Travessa Castelo Branco, bairro: Centro	45.000,00	345,46	6,40	130,26	1,0 Menor	1,11803 Menor	1,03590 Igual	1	1,00000	150,87	1,15817
2	Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro	50.000,00	525,00	15,00	95,24	0,9 Menor	0,90360 Menor	1,15016 Superior	2	0,84090	74,91	0,78654
3	Passagem Anísio Martins, bairro: Centro	40.000,00	252,00	9,00	158,73	0,9 Menor	1,02669 Menor	0,95735 Igual	1	1,00000	140,41	0,88461
4	Rodovia PA 415 km 01, bairro: Centro	30.000,00	256,50	9,50	116,96	0,9 Menor	1,01291 Menor	0,96159 Inferior	1	1,00000	102,53	0,87660

Fontes:

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

Média	117,18
Desvio Padrão	35,01
Coef. De Var.	29,87%
Mínimo:	99,60
Máximo:	134,76

Mínimo	29.880,57
Centrado:	35.153,61
Máximo:	40.426,65

VALOR POR M² = R\$ 117,18 /m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 35.153,61





SERVIÇO DE CONVIVENCIA E FORTALECIMENTO DE VINCULO
Rua Verde, nº74 - Bairro KM 18- AGROVILA LEONARDO DA VINCI - Vitória do Xingu/PA
Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

IMÓVEL	
Área Construída (Edificação):	93,00
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI / PARÁ - Padrão Normal - R-1 Desonerado - Fevereiro 2026	1.973,78
BDI (30%)	592,13
Total Parcial	2.565,91
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	20
Custo da Edificação (como Nova):	238.630,00
Depreciação (Ross- Heidecke 20,00% - estado E): 27,9%	66.577,77
Custo já Depreciado:	172.052,23

CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	172.052,23
--	-------------------

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	35.153,61
V = (Vt + Vb) x FC**	207.205,84

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

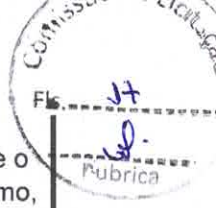
R\$ 207.205,84 (Duzentos e sete mil, duzentos e cinco e oitenta e quatro centavos)

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

$$\frac{207.205,84 \times 0,058}{12}$$

Valor do Aluguel = R\$ 1.001,49



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.

Mil reais (em números redondos)

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado na Rua Verde, nº74, Agrovila Leonardo da Vinci- VITÓRIA DO XINGU/PA.

Vitória do Xingu, 19 DE MARÇO DE 2026

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.

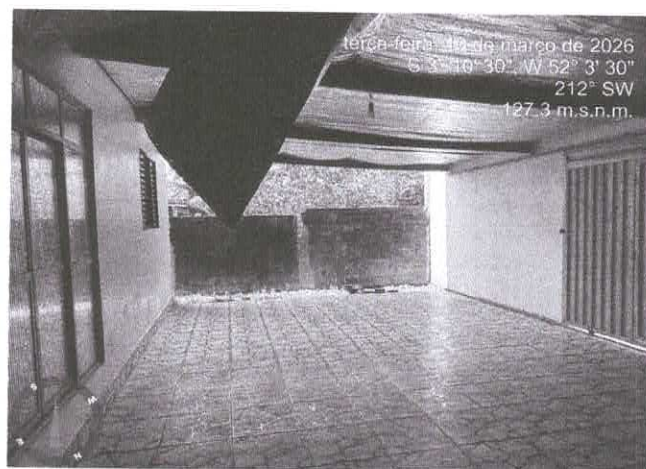
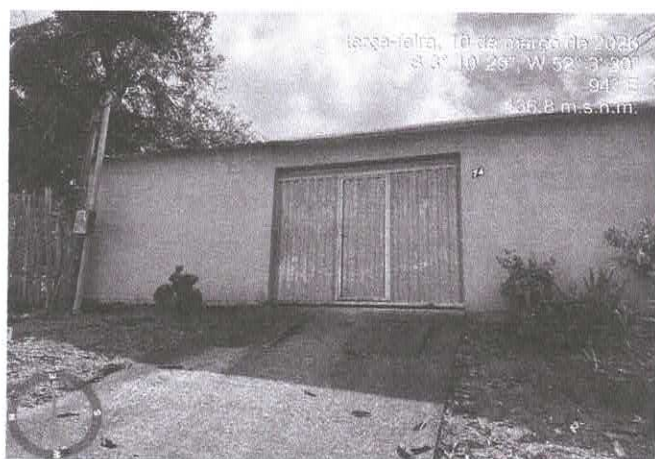


GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E SEGURIDADE SOCIAL - SEMUTS
CNPJ: 13.461.787/0001-30.

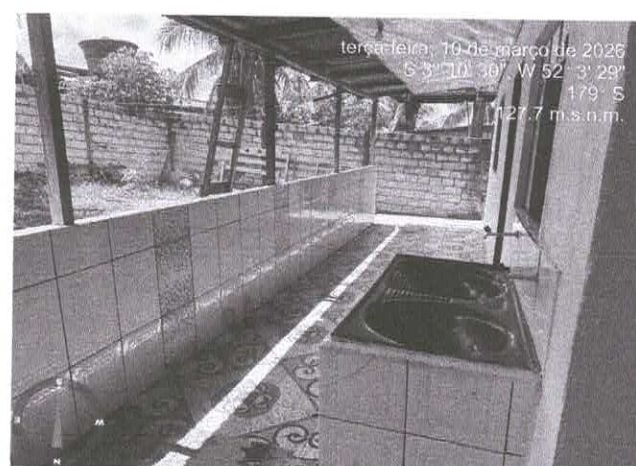
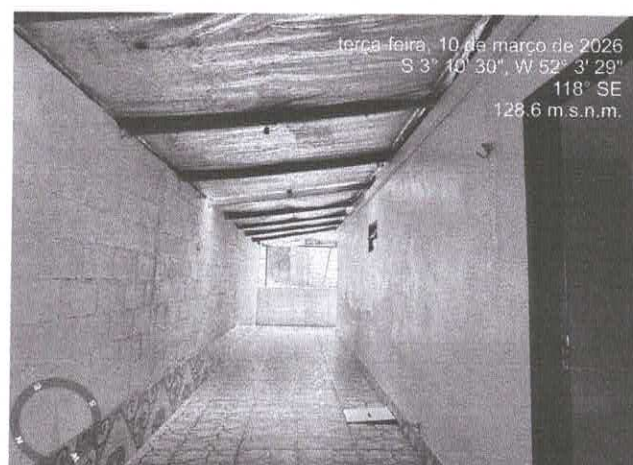
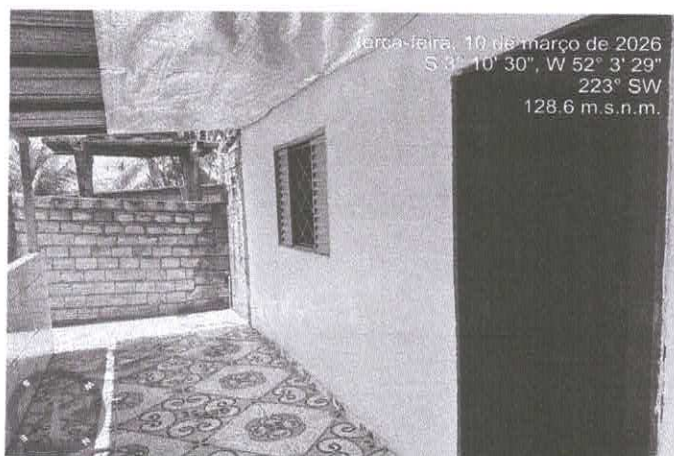
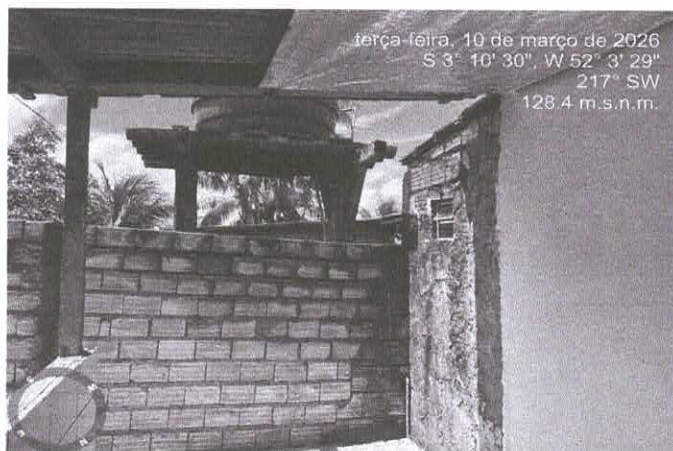
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação da Casa localizada na Rua verde N°74, KM 18 Agrovila Leonardo Da Vinci- Vitória do Xingu/PA.

Fotos – Fachada, salas, banheiros e cozinha.

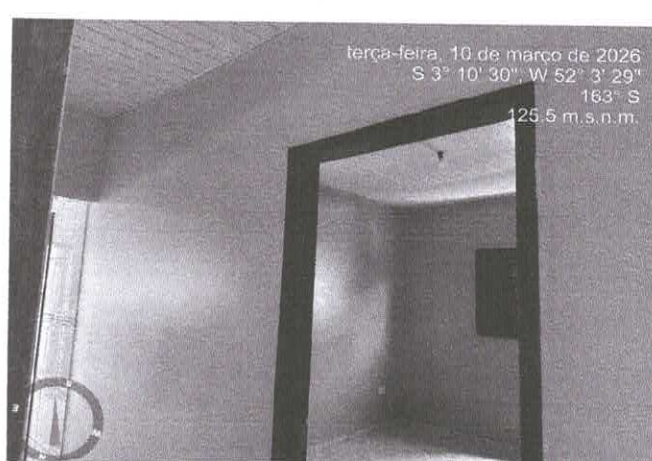
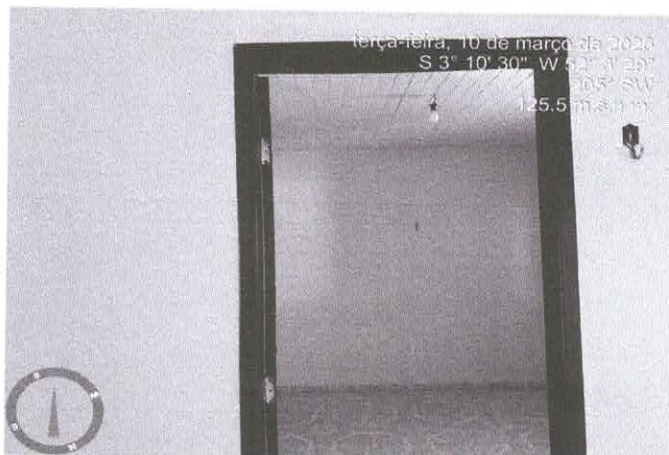
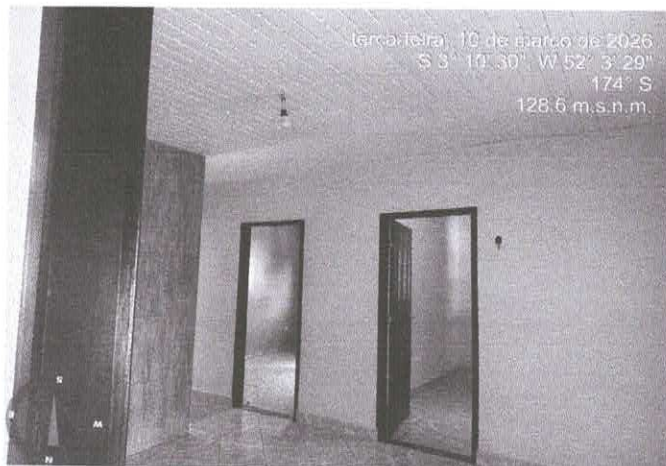
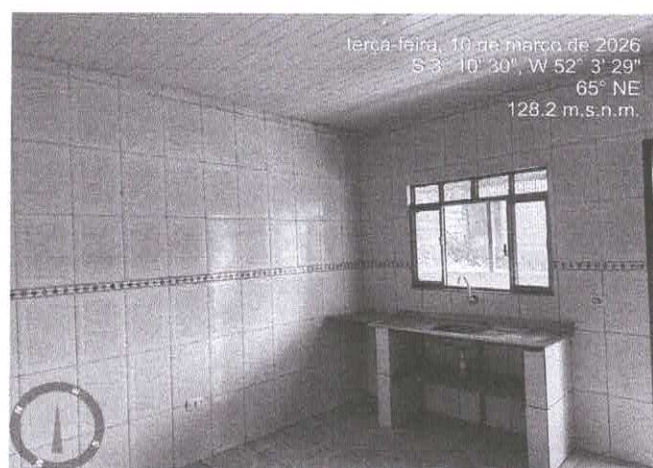


GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E SEGURIDADE SOCIAL - SEMUTS
CNPJ: 13.461.787/0001-30.



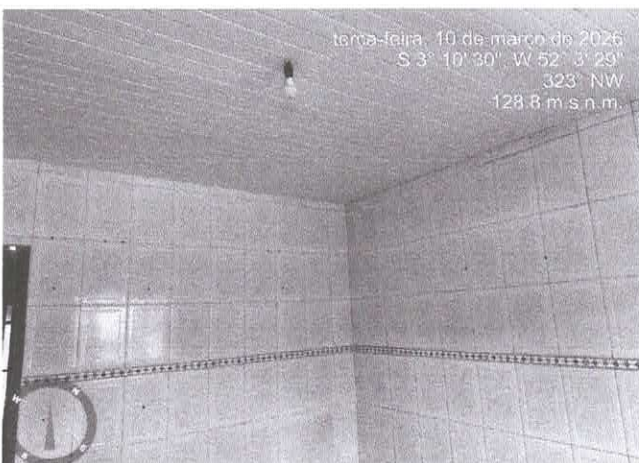
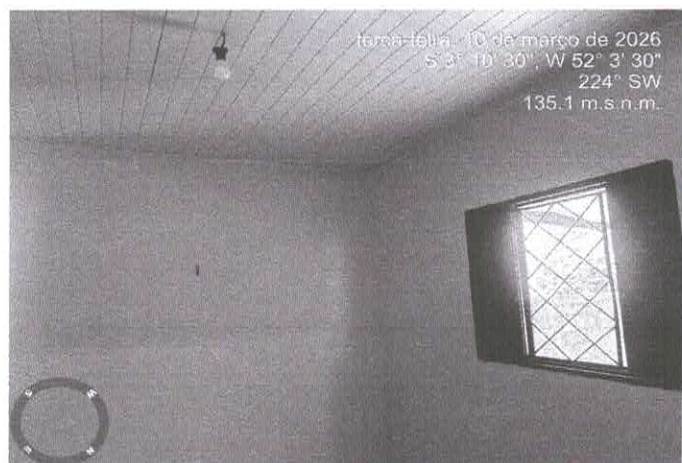
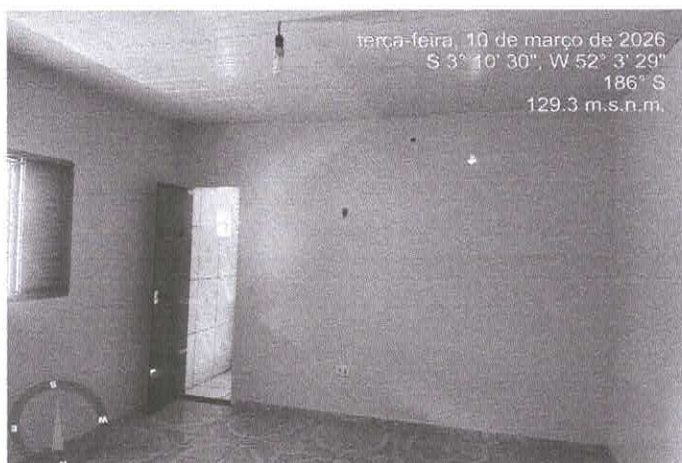


GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E SEGURIDADE SOCIAL - SEMUTS
CNPJ: 13.461.787/0001-30.



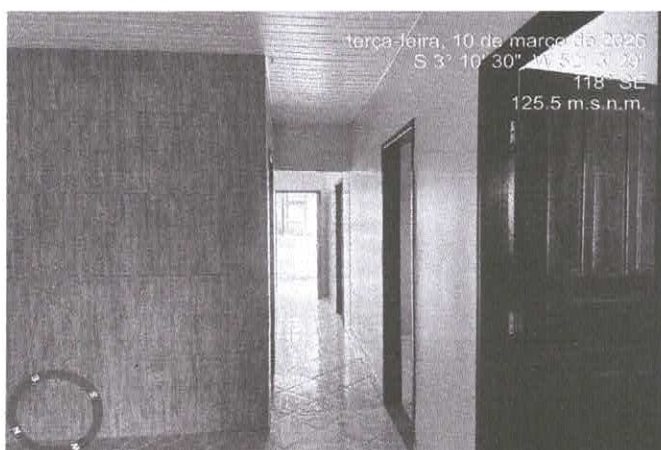
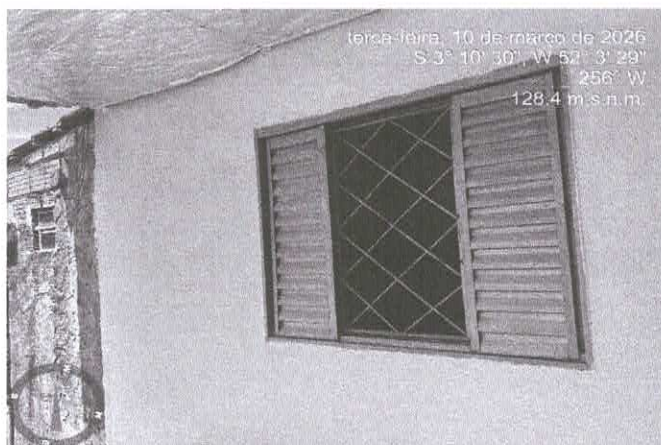


GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E SEGURIDADE SOCIAL - SEMUTS
CNPJ: 13.461.787/0001-30.





GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E SEGURIDADE SOCIAL - SEMUTS
CNPJ: 13.461.787/0001-30.






GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E SEGURIDADE SOCIAL - SEMUTS
CNPJ: 13.461.787/0001-30.



Vitória do Xingu/PA, 19 março de 2026.


Adriane Moraes Lima
Arquiteta e Urbanista
CAU A191814-1

Adriane Moraes Lima
Arquiteta e Urbanista