



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESIDÊNCIA TRAVESSA MARTINS TIRADENTES, Nº 901, BAIRRO CENTRO NO MUNICÍPIO
VITÓRIA DO XINGU /PA- VITÓRIA DO XINGU/PA.

Setor:

SEINFRA

Elaboração:

Daniel Santana Gomes

Nº Documento:

Laudo de Avaliação 007/2025

Data: 24.03.2025



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 de imóvel situado na Travessa Martins Tiradentes, Nº 901, Bairro Centro no Município Vitória do Xingu /PA, 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 Travessa Martins Tiradentes, Nº 901, Bairro Centro no Município Vitória do Xingu /PA.

O terreno possui as seguintes dimensões.

- a) De acordo com o Cartório do Único Ofício de Vitória do Xingu – Pará (Documento de Recibo de Compra e Venda do Imóvel):

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: 6,75 m
Lateral Direita: 7,40m
Lateral Esquerda: 7,37m
Fundos: 12,95 m
Área do Terreno: 300 m²
Área Construída: 50,12 m²

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

Proprietários:

- Francisco Marques de Jesus.

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:



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

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

Vt = R\$ 49.882,38 (Quarenta e Nove Mil, Oitocentos e Oitenta e Dois Reais e Trinta e Oito Centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 139.037,66 (Cento e Trinta e Nove mil e Trinta e Sete reais e Sessenta e Seis centavos)

c) VALOR MERCADO DO IMÓVEL (Vm)

$Vm = (Vt + Vb) \times Fc$, onde $Fc=1,00$ por se tratar de estimativa do valor mercado

$Vm = (49.882,38 + 139.037,66) \times 1$

Vm = R\$ 188.920,04 (Cento e Oitenta e Oito mil e Novecentos e Vinte reais e Quatro centavos)

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

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

i = Taxa de juros 6% a.a.

$$Va = 188.920,04 \times 0,06/12$$

$$Va = 944,60$$

Valor do Aluguel: R\$ 1.000,00 (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\$ 1.000,00 (mil Reais)** em números redondos.

Vitória do Xingu/PA, 24 de março de 2025.

Daniel Santana Gomes
Engenheiro Civil
Crea/PA 151891829-8
FISCAL PMVX

Anexos:

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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RESIDÊNCIA TRAVESSA MARTINS TIRADENTES, Nº 901, BAIRRO CENTRO NO MUNICÍPIO
VITÓRIA DO XINGU /PA- VITÓRIA DO XINGU/PA.

Setor:

SEINFRA

Elaboração:

Daniel Santana Gomes

Nº Documento: Laudo de Avaliação

007/2025

Data: 24.03.2025



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação de imóvel situado na Travessa Martins Tiradentes, N° 901, Bairro Centro no Município Vitória do Xingu /PA, para subsidiar o procedimento de locação do mesmo.



Foto 1.1 a 1.2 – Fachada.



Foto 1.3 a 1.4 – Hall e Sala.



Foto 1.5 a 1.6 – Banheiro.



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

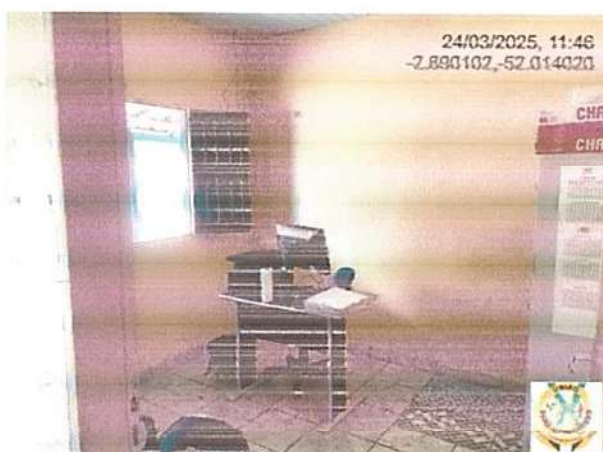
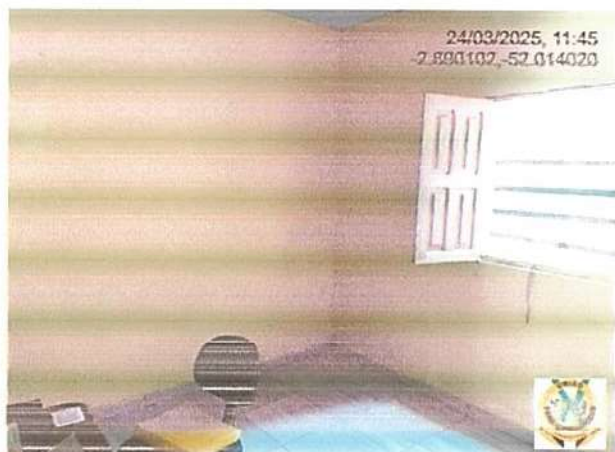


Foto 1.7 a 1.8 – Copa/Cozinha.



Fonte Eng.º Civil Daniel Santana Gomes, abril 2025.

Vitória do Xingu/PA, 24 de março de 2025.


Daniel Santana Gomes
Engenheiro Civil
Crea/PA 151891829-8
FISCAL PMVX



Travessa Martins Tiradentes, Nº 901, Bairro Centro no Município Vitória do Xingu /PA
Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	
Área Construída m² (Edificação):	50,12
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	R - 1 B
SINDUSCON / PARÁ (Padrão Baixo : R - 1B)	2.204,69
BDI (30%)	661,41
Total Parcial	2.866,10
TOTAL FINAL:	2.866,10
Idade Aparente (anos):	6
Custo da Edificação (como Nova):	143.648,78
Depreciação (Ross- Heidecke - estado b): 3,21%	4.611,13
Custo já Depreciado:	139.037,66

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	49.882,38
$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$	188.920,04

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

R\$ 188.920,04 (Cento e Oitenta e Oito mil e Novecentos e Vinte reais 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 = 6% a.a

$$\frac{188.920,04 \times 0,06}{12}$$

Valor do Aluguel = R\$ 944,60

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.

R\$1.000,00 (em números redondos)

Vitória do Xingu, 24 de março de 2025

Eng.º Civil Daniel Santana Gomes
CREA-PA 151891829-8

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.



Ajuste - Tratamento por Homogeneização

Travessa Martins Tiradentes, Nº 901, Bairro Centro no Município Vitória do Xingu /PA

Imóvel Avaliado:
(R\$)

Área do Terreno: 0,12 m²
Fronte: 0,79 m
Larg: 1

Fatores: Comparativamente ao Avaliador Superior (Maior), ou ao Inferior (Menor)

Valores de Oferta: 0,30 se o lote é 1, ou se vendi efetiva

Valores de Localização: 1 se inferior, 2 se regular e 3 se superior

Dados	Indereço	Valor Global	Área do terreno	Testada	Valor Unit.	Da Fonte		Do Terreno		Da Área		De Localização		Valor Utilizado Homogeneizado	Ajuste p/ Correlatores
						Venda/Oferta	Comparação	Fator	Composição	Fator	Composição	Valor	Fator		
1	Travessa Castelo Branco, Bairro Centro	15.000,00	50,00	10,00	300,00	4,0 Menor	0,9541	Menor	1,7771	1,7771	Menor	1,0000	1,0000	1.035,42	6.143,56
2	Travessa Castelo Branco, Bairro Centro	45.000,00	35,40	6,40	130,76	4,0 Igual	1,0134	Igual	1,6203	1,6203	Igual	1,0000	1,0000	855,56	6.568,07
3	Rua Manoel Félix de Faria, Bairro Centro	30.000,00	34,62	25,00	112,85	4,0 Menor	0,7034	Menor	1,6474	1,6474	Menor	1,0000	1,0000	910,15	2.533,44
4	Rua Manoel Félix de Faria, Bairro Centro	50.000,00	25,00	15,00	95,24	4,0 Menor	0,8193	Menor	1,7590	1,7590	Menor	1,0000	1,0000	501,32	5.593,36
5	Rua Manoel Félix de Faria, Bairro Centro	40.000,00	25,00	9,00	138,73	4,0 Menor	0,9105	Menor	1,4574	1,4574	Menor	1,0000	1,0000	884,77	5.374,07

Pontes:	
Dados	Terreno
1	931 1212 8166 (Ano 01)
2	931 6119 2245 (Italo 01)
3	931 6212 6252 (R. B. 01)
4	931 6105 7980 (Manoel)
5	931 6215 707 (R. 01)

Média	855,44
Desvio Padrão	133,67
Coeff. De Var.	21,38%
Mínimo	715,63
Máximo	995,26

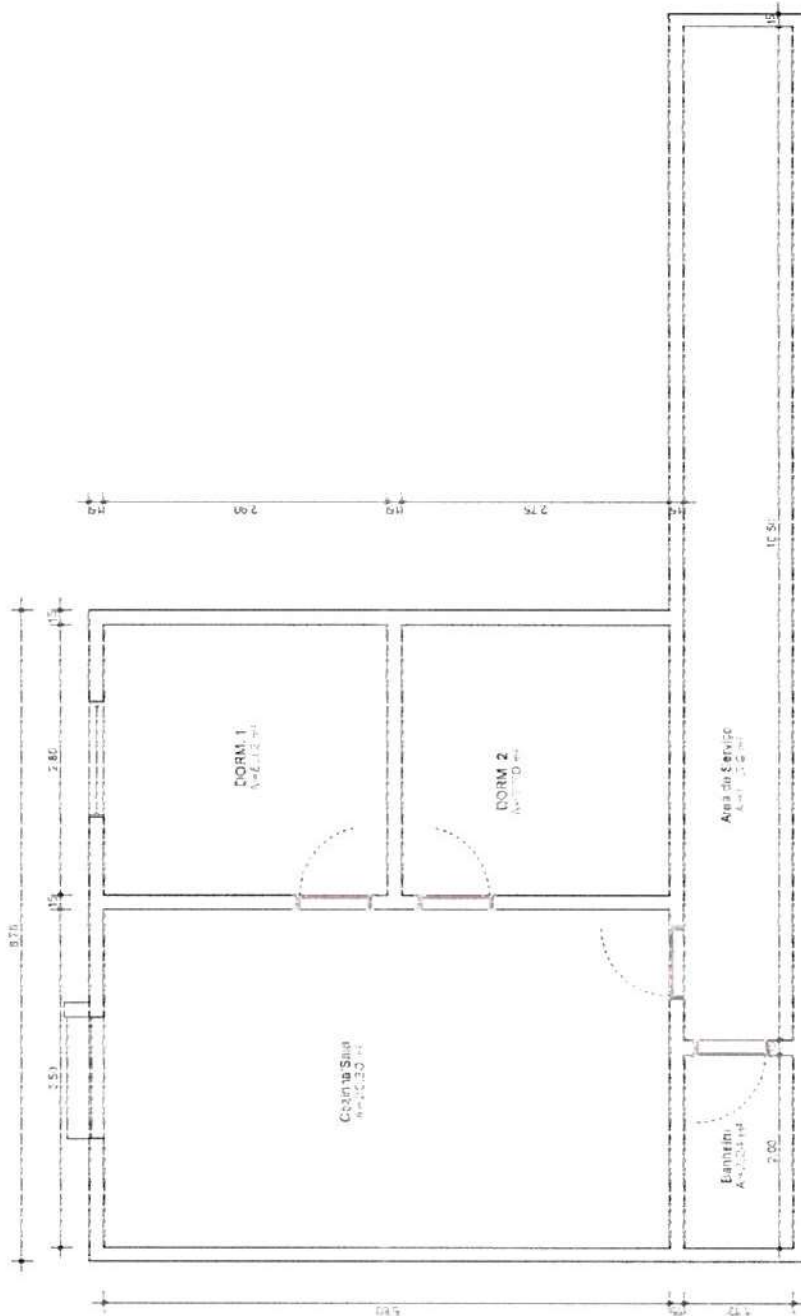
VALOR POR M² = R\$ 995,26

VALOR DO TERRENO R\$ 49.882,38

Vitória/PA, 24 de março de 2025

Eng. Civil Deniel Santana Gomes
CREA-PA 151891823-8





1 PLANTA BAIXA TÉRREO
1 : 50

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL		FOLHA	
ENDEREÇO: Travessa Manoel Tralimma, Nº 001, Bairro Centro, LOCAL: Vila do Xingu, Pará	CROQUI: Daniel Santana Gomes CREA/PA 15135189-8	01 / 01	01 / 01
		ESCALA:	1:50
		DATA:	31/03/2025
CABA COS COINSE - 005			