

LAUDO DE VISTORIA/AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO Nº 21-2025

*OBJETO: IMÓVEL DESTINADO ÀS INSTALAÇÕES DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL
DE EDUCAÇÃO*

JUNHO DE 2025
ALTAMIRA/PA

1. IMÓVEL

O Imóvel avaliado consiste em um terreno edificado, situado em perímetro urbano do município de Altamira-PA, localizado na Travessa Pedro Gomes, 848, Bairro Centro, CEP 68371-105. Acesso através da Avenida Jader Barbalho.

Latitude: 3°12'25.71"S; Longitude: 52°12'59.72"O (Sistema de Referência: WSG – 84)

2. OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo sugerir o valor para locação do imóvel situado em perímetro urbano do município de Altamira-PA, localizado na Travessa Pedro Gomes, 848, Bairro Centro, CEP 68371-105.

3. INTERESSADO

Secretaria Municipal de Educação – SEMED, por meio do ofício nº 302-A/2025 – SEMED/GAB.

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

CLEVERSON CARDOSO DE OLIVEIRA, CPF nº 392.170.942-34.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Tabela 01: Caracterização da região

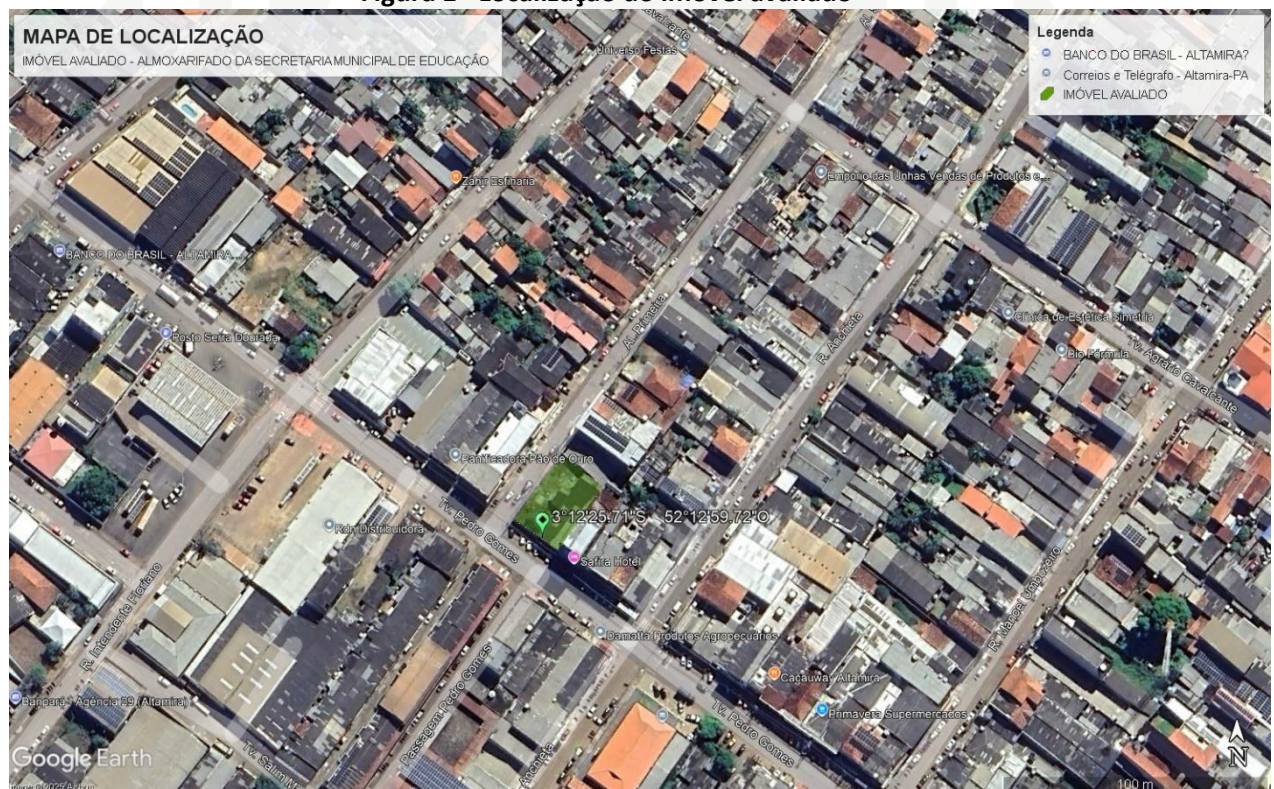
- USOS PREDOMINANTES	() INDUSTRIAL	() UNIFAMILIAR	() MULTIFAMILIAR	(X) COMERCIAL
- PADRÃO CONST. PREDOMINANTE	() POPULAR	() BAIXO	(X) NORMAL	(X) ALTO
- ACESSO	() DIFÍCIL	() RAZOÁVEL	(X) BOM	(X) ÓTIMO
- FACILIDADE DE ESTACIONAMENTO	() NENHUMA	() POUCA	(X) RAZOÁVEL	() GRANDE
- VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	() RUIM	() POUCA	() RAZOÁVEL	(X) GRANDE
- LOCALIZAÇÃO	(X) NO POLO PRINCIPAL, EM LOGRADOURO PRINCIPAL (CONSIDERADO PARA COMÉRCIO/ESCRITÓRIO)			

() NO POLO PRINCIPAL, EM LOGRADOURO SECUNDÁRIO (CONSIDERADO PARA COMÉRCIO/ESCRITÓRIO)			
- LOCALIZAÇÃO	() NO POLO SECUNDÁRIO, EM LOGRADOURO PRINCIPAL		
	() NO POLO SECUNDÁRIO, EM LOGRADOURO SECUNDÁRIO		
- INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS DA MICRORREGIÃO			
(X) COMÉRCIO	(X) TRANSPORTE COLETIVO	(X) ENSINO FUNDAMENTAL	() ARBORIZAÇÃO
(X) BANCOS	() HOSPITAL	() ENSINO SUPERIOR	() LAZER E RECREAÇÃO
(X) SUPERMERCADOS	() SEGURANÇA PÚBLICA	(X) CORREIOS	() METRÔ

FONTE: SEPLAN, 2025

O mapa a seguir mostra a localização geográfica do imóvel avaliado:

Figura 1 - Localização do imóvel avaliado



FONTE: GOOGLE EARTH, 2025

6. VISTORIA

No dia 12 de junho, pelo turno da manhã, ocorreu uma visita in loco ao imóvel para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, possibilitando uma avaliação por parte dos profissionais envolvidos, a fim de constatar o valor para locação do imóvel.

7. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELA AVALIAÇÃO

- Ramon Santos Engenheiro Civil

8. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel é construído em alvenaria de tijolo cerâmico, cobertura de telha metálica, apoiada em estrutura de madeira, todos os compartimentos com piso cerâmico esmaltado pintado, parede com pintura látex nova, com forro somente no banheiro, esquadrias com portas metálicas elétricas de enrolar, instalações hidrossanitárias e instalações elétricas em bom funcionamento.

A edificação tem característica de Comercial com: 3 (três) cômodos, sendo 01 (uma) área principal grande, 01 (um) banheiro, 01 (um) depósito aos fundos e área externa.

Possui acesso de via revestido com pavimentação asfáltica, iluminação pública, abastecimento de água, rede de esgoto, coleta de lixo além de transporte coletivo nas proximidades.

9. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA DO TERRENO TOTAL

TERRENO [M ²]	672,70
---------------------------	--------

DIMENSÕES DO TERRENO

FRENTE [M]	21,70
FUNDOS [M]	21,70
LATERAL DIREITA [M]	31,00
LATERAL ESQUERDA [M]	31,00

ÁREA DA CONSTRUÇÃO

ÁREA CONSTRUÍDA [M²]	285,20
----------------------	--------

VALOR DA DEPRECIAÇÃO

MÉTODO ROSS-HEIDECKE

A tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: novo, entre novo e regular, regular, entre regular e reparos simples, reparos simples, entre reparos simples e importantes, reparos importantes e entre reparos importantes e sem valor, classificados pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a IDADE EM % DE VIDA, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliando, numa escalada 2% a 100%, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Como utilizar a tabela: como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil dos imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliando:

Encontrando idade em percentual de vida:

$$\frac{VU}{IR} = \frac{100}{x}$$

Onde:

VU = Vida útil (de acordo com a NBR 15575/2015 a vida útil está no intervalo de 40 a 60 anos).

IR = Idade Real do imóvel

$$\frac{50}{20} = \frac{100}{x}$$

$$50X = 2000$$

$$X = 2000/50$$

$$X = 40$$

Figura 02 – Tabela Ross-Heidecke

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40

FONTE: STRUCTUREVALUE, 2018

Após consultar a tabela acima, utilizando a idade em percentual de vida de 40% e fator de estado de conservação [C], encontrou-se o I (Índice retirado da tabela Ross-Heidecke).

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (CDE)

$$CDE = \frac{100 - I}{100} \rightarrow \frac{100 - 29,90}{100} \rightarrow CDE = 0,701$$

CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

VALOR DA EDIFICAÇÃO NOVA (VN)

$$VN = A_c \times V_{CUB}$$

$$A_c = \text{Área construída} \rightarrow A_c = 285,20 \text{ m}^2$$

$$V_{CUB} = \text{Valor tabela CUB SINDUSCON - PA (JUN 2025)} \rightarrow V_{CUB} = 2.555,01 \text{ R\$/m}^2$$

Figura 03 – Custos Unitários Básicos de Construção - Preços



PROJETOS - PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

Projetos - Padrão Comercial	JUNHO/2025 (R\$/m²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão normal				
CAL-8	2.555,01	0,99%	3,52%	11,29%
CSL-8	2.176,70	1,04%	3,57%	9,61%
CSL-16	2.922,57	1,05%	3,82%	10,20%
Padrão alto				
CAL-8	2.722,30	0,97%	2,73%	11,11%
CSL-8	2.390,75	1,00%	2,96%	9,70%
CSL-16	3.199,85	1,00%	3,14%	10,27%

FONTE: SINDUSCON/PA, 2025

SUBSTITUINDO:

$$VN = A_c \times V_{CUB}$$

$$VN = 285,20 \text{ m}^2 \times 2.555,01 \text{ R\$/m}^2$$

$$VN = \text{R\$728.688,85}$$

VALOR DA EDIFICAÇÃO DEPRECIADA (VD)

$$VD = VN \times CDE$$

$$VD = \text{R\$728.688,85} \times 0,701$$

$$VD = \text{R\$510.810,89}$$

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

$$VT = A \times V_q \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

$$A = \text{Área do terreno} \rightarrow A = 672,70 \text{ m}^2$$

$$V_q = \text{Valor médio do metro quadrado do terreno} \rightarrow V_q = 1.000,00 \text{ R\$/m}^2$$

K_i = Fatores a serem considerados conforme abaixo

K1 - FATOR DE TESTADA

Fator de testada do terreno

$$K_1 = \sqrt[4]{\frac{T}{T_p}} \rightarrow 0,50 \leq \frac{T}{T_p} \leq 2,00 \rightarrow \frac{T}{T_p} = \frac{21,70}{10} = 2,17$$

Sendo T = a testada efetiva do terreno (neste caso a frente mede 21,70 m T= 21,70 m) e Tp = a testada padrão definida para o local (neste caso 10m).

Utiliza-se K1 = 0,84 quando (T / Tp) < 0,5 e K1 = 1,18 quando (T / Tp) > 2,0

K1=1,18

K2 - FATOR DE PROFUNDIDADE:

Como já calculado na consideração dos elementos da amostra, levando em conta as seguintes hipóteses:

K2 = 0,7071 se Pe < 0,5 Pmin ou se Pe > 2 Pmax

K2 = 1,0 se Pmin < Pe < Pmax

K2 = 1,0404 se Pmax < Pe < 2 Pmax e

K2 = 1,1213 se 0,5 Pmin < Pe < Pmin

K3 - FATOR DE ESQUINA:

Adotando a tabela sugerida pelo Banco Hipotecário Argentino, que adota os seguintes valores:

K3 = 10% nas zonas residenciais comuns; K3 = 1,10

K3 = de 15% a 20% nas zonas residenciais de alto valor; K3 = 1,15

K3 = de 20% a 25% nas zonas comerciais em geral; K3 = 1,20

K3 = de 25% a 30% nas zonas comerciais centrais; K3 = 1,25

K3 = 1,00 Terreno não é de esquina.

K4 - FATOR DE TOPOGRAFIA:

Em geral, adota-se os valores sugeridos pelo Engo. G . B. Dei Vegni-Neri como abaixo:

K4 = 1,0 - terreno plano;

K4 = 0,90 - terreno com aclive suave ou com declive de até 5,0%

K4 = 0,80 - terreno com declive entre 5,0% e 10% e

K4 = 0,70 - terreno com declive superior a 10% e terrenos com aclive acentuado.

K5- FATOR DE SUPERFÍCIE E SOLO:

Os valores sugeridos do fator de superfície e solo são:

K5 = 1,00 - terreno seco e firme;

K5 = 0,80 - superfície úmida;

K5 = 0,60 - superfície alagada;

K5 = 0,50 - superfície brejosa ou pantanosa e

K5 = 0,40 - superfície permanentemente alagada.

K6 - FATOR DE ACESSIBILIDADE:

São adotados, de modo geral, os seguintes fatores de acessibilidade:

K6 = 1,0 - terrenos com condução distante mais de 1.000 m;

K6 = 1,02 - terrenos com condução a menos de 1.000 m e

K6 = 1,05 - terrenos com condução direta.

K7 - FATORES ESPECIAIS:

Dependendo da situação, pode ser necessário aplicar outros fatores com a finalidade de corrigir o valor do terreno em função da proximidade de fontes poluidoras, falta de segurança pública, riscos de deslizamentos nas proximidades e outras situações que devem ser analisadas e justificadas pelo avaliador.

Nos casos mais comuns, adota-se:

K7 = 0,70 - lote de vila;

K7 = 0,50 - lote encravado ou de fundos;

K7 = 1,20 - lote industrial com desvio ferroviário e

K7 = 1,00 - Não foi encontrado nenhum fator especial.

SUBSTITUINDO:

$$VT = A \times V_q \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$
$$VT = 672,70 \text{ m}^2 \times 1000,00 \text{ R\$/m}^2 \times 1,18 \times 1,00 \times 1,25 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00$$
$$VT = \text{R\$1.012.077,15}$$

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

$$VI = VT + VD$$

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do terreno → VT = R\$1.012.077,15

VD = Valor da edificação depreciada → VD = R\$510.810,89

Substituindo:

$$VI = \text{R\$1.012.077,15} + \text{R\$510.810,89}$$
$$VI = \text{R\$1.522.888,04}$$

CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL

CONSIDERANDO PARA FINS DE LOCAÇÃO 0,66% O VALOR DO IMÓVEL

$$V_{ALUGUEL} = VI \times \frac{0,66}{100} \rightarrow \text{R\$1.522.888,04} \times \frac{0,66}{100} \rightarrow V_{ALUGUEL} = \text{R\$10.051,06}$$

10. CONCLUSÕES

CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: o imóvel encontra-se em estado regular, foi recentemente reformado.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS: o imóvel encontra-se em estado regular.

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, situado em perímetro urbano do município de Altamira-PA, localizado na Travessa Pedro Gomes, 848, Bairro Centro, CEP 68371-105.

VALOR DO ALUGUEL SUGERIDO

R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS REAIS)

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01 – Fachada frontal da direita para a esquerda



FONTE: SEPLAN, 2025

Foto 02 – Fachada frontal da esquerda para a direita



FONTE: SEPLAN, 2025

Foto 03 – Muro frontal e lateral esquerda



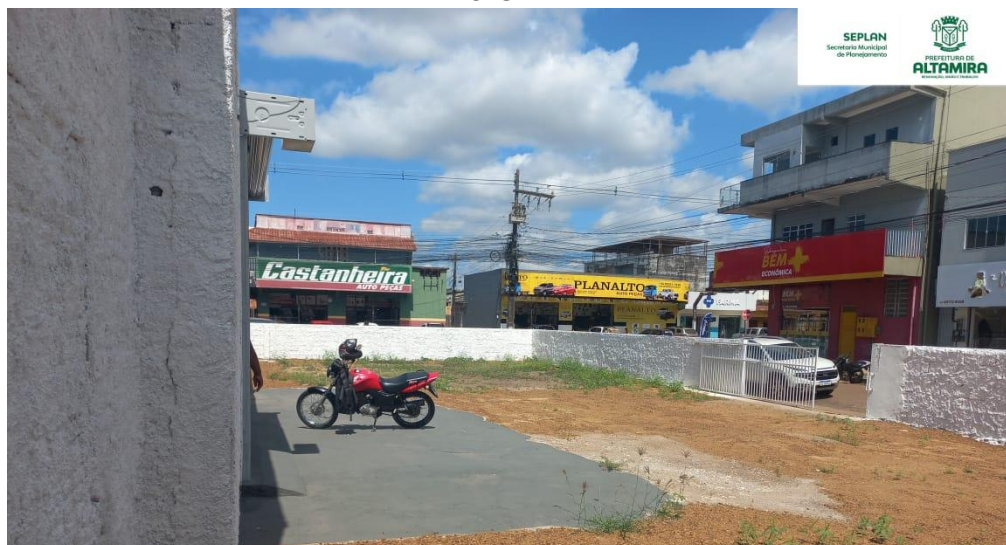
FONTE: SEPLAN, 2025

Foto 04 – Área externa - fundos e lateral esquerda do imóvel



FONTE: SEPLAN, 2025

Foto 05 – Área externa – lateral esquerda da edificação, portão de acesso lateral esquerda do imóvel



FONTE: SEPLAN, 2025

Foto 06 – Interna área construída – vista da frete e lateral esquerda da edificação



FONTE: SEPLAN, 2025

Foto 07 – Interna área construída – vista da frente e lateral direita da edificação



FONTE: SEPLAN, 2025

Foto 08 – Depósito aos fundos da edificação



FONTE: SEPLAN, 2025

Foto 09 – Banheiro da edificação



FONTE: SEPLAN, 2025

Altamira – PA, 12 de junho de 2025.

Declaro que o executor atuou sob minha orientação e, portanto, ratifico a execução das atividades conforme descrito neste documento.

Ramon Sousa Santos
Engenheiro Civil
Mat. nº 155407-7
CREA-PA Nº 151956839-8

Renata Machado Mengoni
Secretaria Municipal de Planejamento
Mat. nº 158765-0
Decreto 012/2025