



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESIDÊNCIA Nº 36 Rua José Burlamarque de Miranda, Dalla' Acqua – Vitória do Xingu/PA.

Setor:  
SEINFRA

Elaboração:  
Lorrany Trindade Farias

Nº Documento:  
Laudo de Avaliação 002/2025

Data: 07/02/2025



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 Rua José Burlamarque de Miranda, Nº36 - Bairro: Dalla' Acqua - 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 José Burlamarque de Miranda, Nº36 - Bairro: Dalla' Acqua - Vitória do Xingu – Pará, limitado pela frente com as Rua Josué Veloso e pelo lado direito com a Rua Cosme e Damião, e fundos com os lotes 06 e 07.

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: 60,00 m  
Lateral Direita: 40,00 m  
Lateral Esquerda: 30,00 m  
Fundos: 60,00 m  
Área do Terreno: 2.700,00 m<sup>2</sup>

- b) De acordo com o Levantamento "in loco":

Frente: 30,12 m  
Lateral Direita: 48,73m  
Lateral Esquerda: 48,73  
Fundos: 30,12 m  
Área do Terreno: 1.471,66 m<sup>2</sup>  
Área Construída: 366,14 m<sup>2</sup>

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

Proprietários:

- Vounet Vieira dos Santos



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

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.

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 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\$ R\$ 151.058,15 (Cento e cinquenta e um Mil, cinquenta e oito Reais e quinze Centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 631.502,33 (Trezentos e Sessenta em Um mil e Quinhentos e Cinquenta e Seis reais e Setenta e Nove 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 = (151.058,15 + 631.502,33) x 1

Vm = R\$ 782.560,48 (Setecentos e oitenta e dois mil e quinhentos e sessenta reais e quarenta e oito Centavos)

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

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

i = Taxa de juros 12% a.a.

$$Va = \frac{823.973,78 \times 0,06}{12} \quad Va = 4.119,86$$

Valor do Aluguel: R\$ 4.000,00 (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:

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).

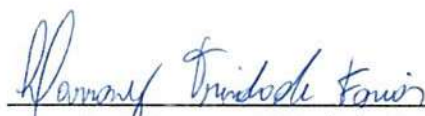
6. CONCLUSÕES:

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\$ 4.000,00 (Quatro mil)** em números redondos.

Vitória do Xingu/PA, 07 de fevereiro de 2025.

Anexos:

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

  
Arq<sup>a</sup>. Lorrany Trindade Farias  
CAU- A307124-3



PODER EXECUTIVO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU  
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FACHADA PRINCIPAL

Figura 1

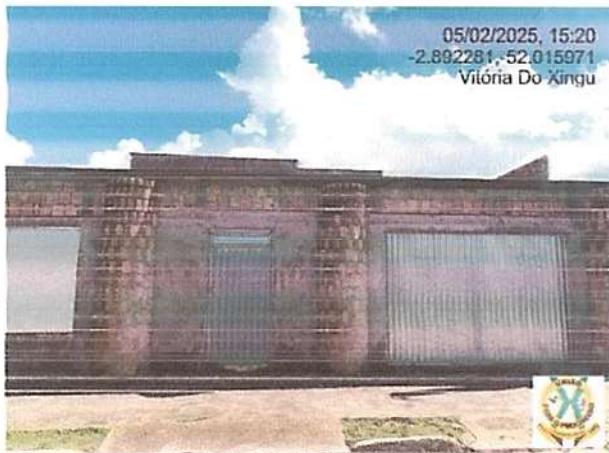


Figura 2



Figura 3

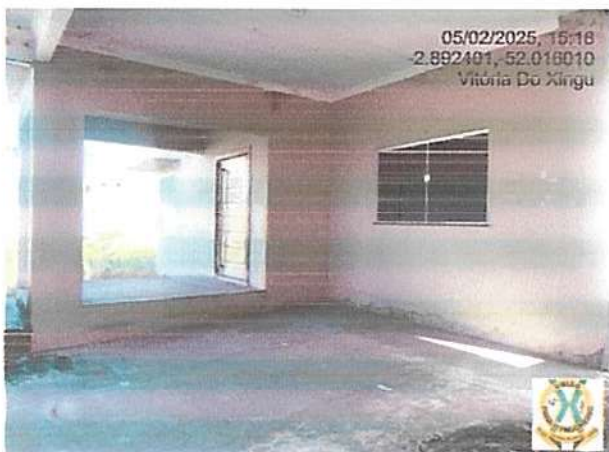


Figura 4



ÁREA INTERNA- SALA

Figura 5

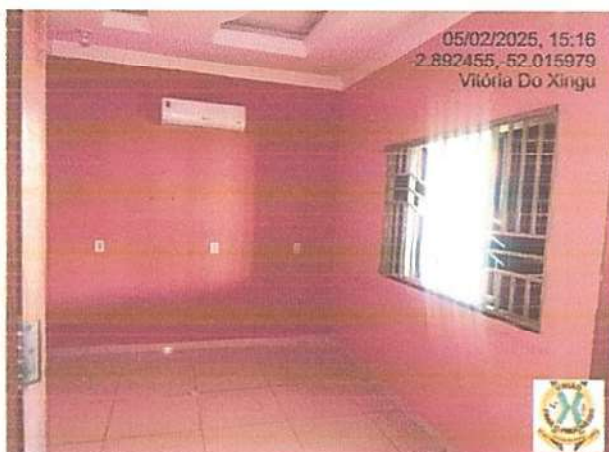


Figura 6





Figura 1



Figura 8



ÁREA INTERNA- COZINHA

Figura 9



Figura 10



ÁREA INTERNA- QUARTOS

Figura 11



Figura 12



Figura 13



Figura 14



Figura 15

ÁREA INTERNA - BANHEIRO



Figura 16



ÁREA EXTERNA

Figura 12



Figura 18





PODER EXECUTIVO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU  
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53



Figura 19

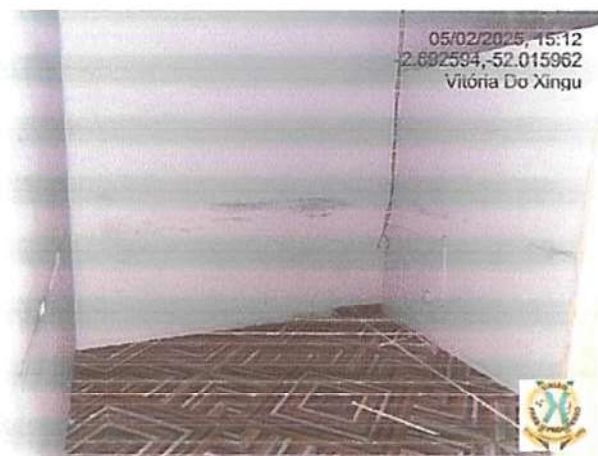


Figura 20



  
Lorrany Trindade Farias  
Arquiteta e Urbanista – CAU A307124-3





END. Jose de Burlamarque de Miranda, Nº36, Jardim Dalla" Acqua Municipio Vitoria do Xingu /PA  
Vitória do Xingu - Pará

**Planilha Orçamentária:**

| Benfeitoria 1: Area residencial/ Sala/ banheiro social/ 3 suítes/ cozinha/ escritório/ lavabo/ área de serviço. |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Área Construída m² (Edificação):                                                                                | 366,14       |
| Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):                                                                        |              |
| SINDUSCON / PARÁ (Padrao Normal : R -1)                                                                         | 2.445,92     |
| BDI (30%)                                                                                                       | 733,78       |
| Total Parcial                                                                                                   | 3.179,70     |
| TOTAL FINAL:                                                                                                    | 3.179,70     |
| Idade Aparente (anos):                                                                                          | 10           |
| Custo da Edificação (como Nova):                                                                                | 1.164.213,89 |
| Depreciação (Ross- Heidecke - estado f): 20,00%                                                                 | 491.298,26   |
| Custo já Depreciado:                                                                                            | 672.915,63   |

**VALOR DO IMÓVEL (V)**

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Valor do terreno               | 151.058,15 |
| $V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$ | 823.973,78 |

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

**R\$ 823.973,78 (Oitocentos e vinte e três mil e novecentos e setenta e três reais e setenta e oito 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

$$\frac{823.973,78 \times 0,06}{12}$$

Valor do Aluguel = R\$ 4.119,86

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.

**4.000,00 (em números redondos)**

Vitória do Xingu, 07 de fevereiro de 2025



Arqª Lorrany Trindade Farias

CAU-PA A307124-3

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

END. Jose de Burlamarque de Miranda, Nº36, Jardim Dalla" Acqua Municipio Vitoria do Xingu /PA

Imóvel Avaliando:  
INPUT:

Área do Terreno: 39,12  
1

Fatores: Comparativa mente no Avaliando Superior (Maior), Igual ou Inferior (menor)  
Valores de Certeza: 0,90 se certa e 1,0 se venda efetiva  
Valores de Localização: 1 se inferior, 2 se regular e 3 se superior

| Dados | Endereço                                  | Valor Global | Área do terreno | Testada | Valor Unit. | De Fonte     |            | De Testada |            | De Área |       | De Localização |        | Valor Unitário Homogeneizado | Ajuste p/ Com. Fatores |
|-------|-------------------------------------------|--------------|-----------------|---------|-------------|--------------|------------|------------|------------|---------|-------|----------------|--------|------------------------------|------------------------|
|       |                                           |              |                 |         |             | Venda/Oferta | Comparação | Valor      | Comparação | Fator   | Valor | Fator          | Valor  |                              |                        |
| 1     | Travessa Castelo Branco, bairro: Centro   | 85.000,00    | 50,00           | 10,00   | 170,00      | 1,0          | Menor      | 1.31735    | Valor      | 0,76347 | 3     | 0,75984        | 102,92 | 0,75423                      |                        |
| 2     | Travessa Castelo Branco, bairro: Centro   | 45.000,00    | 34,16           | 6,40    | 130,26      | 1,0          | Menor      | 1.47288    | Valor      | 0,69506 | 3     | 0,75984        | 101,47 | 0,77500                      |                        |
| 3     | Rua Manoel Félix da Faria, bairro: Centro | 300.000,00   | 2.462,00        | 25,00   | 111,85      | 1,0          | Menor      | 1.04768    | Valor      | 1,13729 | 3     | 0,75984        | 110,32 | 0,95335                      |                        |
| 4     | Rua Manoel Félix da Faria, bairro: Centro | 50.000,00    | 525,00          | 15,00   | 95,24       | 1,0          | Menor      | 1.19035    | Valor      | 0,77284 | 3     | 0,75984        | 66,57  | 0,95903                      |                        |
| 5     | Passagem Arlindo Martins, bairro: Centro  | 40.000,00    | 252,00          | 9,00    | 138,73      | 1,0          | Menor      | 1.35255    | Valor      | 0,64328 | 3     | 0,75984        | 104,94 | 0,66111                      |                        |

| Fontes: |                          |
|---------|--------------------------|
| Dados   | Telefone                 |
| 1       | (93) 9222-8886 (Antônia) |
| 2       | (93) 9139-2145 (Kátia)   |
| 3       | (93) 99226-7523 (Rômulo) |
| 4       | (93) 9105-7580 (Manoel)  |
| 5       | (93) 99150-1707 (João)   |

|                |        |
|----------------|--------|
| Média          | 102,64 |
| Desvio Padrão  | 22,97  |
| Coeff. De Var. | 22,38% |
| Mínimo         | 67,25  |
| Máximo         | 118,04 |

VALOR POR M² = R\$ 102,64

VALOR DO TERRENO: R\$ 151.058,15

Vitória/PA, 07 de fevereiro de 2025.

*Wagner Trindade Farias*  
Arqº Wagner Trindade Farias  
CAU-PA A307124-3

