



LAUDO TÉCNICO

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Handwritten signature

Handwritten signature



PREFEITURA DE CANAÃ DOS CARAJÁS
(SEMSA)
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



RESUMO EXECUTIVO



Data da visita	28/02/2023
Data do Laudo	01/03/2023
Objeto	Unidade do tipo comercial, Galpão
Finalidade do laudo	Avaliar integridade do imóvel e Determinar o valor de mercado para locação
Localização	Rua Macapá, Quadra 09. Lote 31, Loteamento parque dos carajás, Canaã dos Carajás-PA
Área Imóvel/Terreno	287,00m ²
Avaliação	Valor de mercado base para aluguel: R\$ 6.600,00 (Seis mil e seiscentos e reais).

NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. A classificação do laudo quanto à fundamentação e precisão é orientada pelas normas da ABNT:

NBR – 14653-1:2019 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

NBR – 14653-2:2011 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NBR – 12721:2006 – Avaliação de Custos Unitários de Construção para Incorporação Imobiliária e outras Disposições para Condomínios Edifícios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.



PREFEITURA DE CANAÃ DOS CARAJÁS
(SEMSA)
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



1 INTRODUÇÃO.

O presente laudo refere-se à vistoria feita no imóvel situado Localizado na **Rua Macapá, Quadra 09. Lote 31, Loteamento parque dos carajás, Canaã dos Carajás-PA**, o qual é de propriedade do (a) senhor (a) **STÊNIO SALES VIEIRA** que será locado a Secretaria Municipal de Saúde (SEMSA), que tem para fins utiliza-lo como dependências de apoio administrativo da Secretaria Municipal de Saúde.

O presente laudo de vistoria foi executado pelo abaixo assinado e passa a ser parte integrante do contrato de locação para todos os fins e efeitos de direito.

Este documento tem em seu anexo um arquivo digital com **9 (Nove)** fotografias, confirmando as informações contidas no mesmo.

2 ÁREA EXTERNA

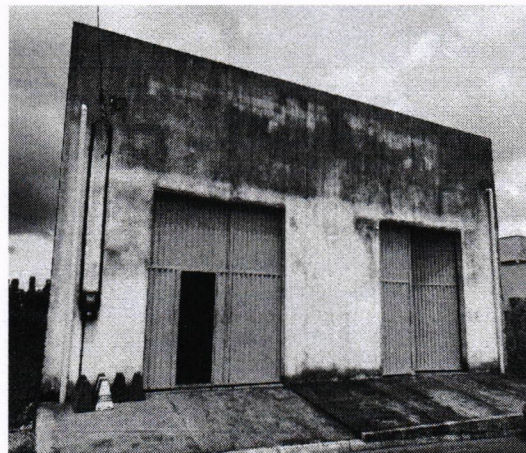
2.1 FACHADA

Foto 1 – Fachada



Fonte: Autor

Foto 2 – Fachada



Fonte: Autor





O imóvel apresenta pintura externa com algumas manchas, ocasionadas provavelmente por desgastes naturais ambientais, sendo a fachada pintada e as demais paredes de alvenaria em seu entorno rebocado com argamassa convencional. A calçada principal apresenta bom estado.

O portão principal é metálico e sua abertura é do tipo de correr contendo também anexado em si um portão menor, sendo estas as únicas entradas para o galpão, o mesmo apresenta pintura anticorrosiva em bom estado.



3 COBERTURA E VEDAÇÕES LATERAIS

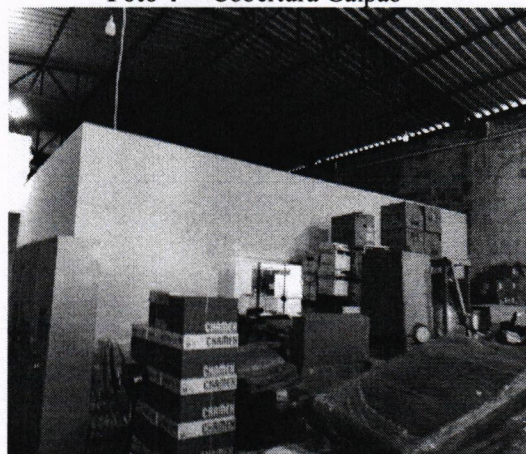
A estrutura da cobertura é metálica e composta por treliças metálicas e caibros de metal que servem como apoio para as telhas, sendo as mesmas metálicas do tipo trapezoidal. Telhas da cobertura apresentam boa qualidade e não apresentam problemas estruturais, e quanto às vedações laterais, não apresentam vazamentos atendendo, portanto as necessidades.

Foto 3 – Cobertura Galpão



Fonte: Autor

Foto 4 – Cobertura Galpão



Fonte: Autor



4 COMPARTIMENTOS

4.1 SAGUÃO

O primeiro compartimento do imóvel e sendo o de maior área, apresenta amplo espaço sendo vão livre com piso de concreto. As paredes em seu entorno apresentam algumas manchas de infiltrações, provavelmente ocasionadas por fatores externos derivada da percolação da água vindo da fundação e área externa.

Parte elétrica funcionando adequadamente, com pontos de luz ao longo da área em perfeito estado. Algumas tomadas apresentam problemas em sua estrutura, seja sem o espelho (proteção) ou até mesmo desencaixada da estrutura.

Foto 5 – Saguão do Galpão





4.2 SALAS

O galpão conta com espaço interior de 1 depósito de arquivos, 1 (um) banheiro, 2 (duas) salas administrativas e 1 (uma) sala maior na entrada. A entrada possui porta em esquadria de vidro temperado 8mm com abertura do tipo de correr, e uma das salas também possui porta em esquadria de vidro 8mm e ainda janela em esquadria de vidro 6mm, a ultima sala possui porta em esquadria de madeira, todas as esquadrias possuem trincos, fechaduras, maçanetas, dobradiças e trilhos em bom estado. Todo este espaço possui laje, onde a mesma apresenta bom estado.

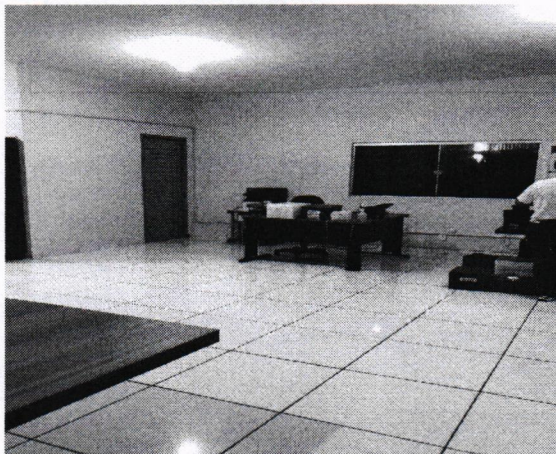
A cozinha apresenta pia com bancada, torneira e todos os componentes em bom estado, o local possui banheiro também com louças sanitárias funcionando adequadamente.

Foto 6 – Sala



Fonte: Autor

Foto 7 – Sala



Fonte: Autor





Foto 8 – Sala de arquivos



Fonte: Autor

Foto 9 – Banheiro



Fonte: Autor

5 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação baseou-se em alguns aspectos intimamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade do trabalho para qual foi contratada, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

O imóvel em questão apresenta boa localidade no município e espaço adequado para atividade proposta, baseando-se nisso e todas as observações feitas in loco anteriormente com relação à integridade do imóvel, foi determinado o valor base para aluguel de R\$ 6.600,00 (Seis mil e seiscentos e reais).

Os valores aqui presentes podem sofrer alterações futura, devido à valorização ou não do imóvel, procura no mercado ou acordo entre locatário e locador.



PREFEITURA DE CANAÃ DOS CARAJÁS
(SEMSA)
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



CANAÃ DOS CARAJÁS, 01 DE MARÇO DE 2023.

Marcos Paulo Araújo Silva
Secretário Municipal de Saúde
Port. 036/2023



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

CNPJ: 11.903.351/0001-29

Locatário

RESP. TÉCNICO SEMSA

Bruno Giordano Vale Frazão

Engenheiro Civil

CREA: 151579085-1PA

Matricula: 03216324



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA



- 1 -

SÍNTESE DA AVALIAÇÃO TÉCNICA - "AVAL-R"

BENEFICIÁRIO

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

CONCEITUAÇÃO

☐ Escola

☐ Praças

☐ Esporte

☐ Saúde

☒ Lotes

☐ Outros

☐ Administração

Endereço: RUA MACAPÁ, S/N, Lt.31, Qd. 9

Bairro: PARK DOS CARAJÁS

Município: CANAÃ DOS CARAJÁS - PA

UF: PA

Área terreno: 360,00 m²

Área construída: 336,00 m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL DO TIPO GALPÃO COMPOSTO POR SALÃO AMPLO, DUAS SALAS, UM BANHEIRO E COZINHA

TÍTULO DE PROPRIEDADE

Reg. Imóvel _____ OFÍCIO _____

LV. _____

FL. _____

MATRÍCULA _____

FINALIDADE AVALIAÇÃO DE BENFEITORIA SOBRE TERRENO

VALOR ENCONTRADO

R\$677.167,47

VALOR ESTIMADO PARA LOCAÇÃO

MÁXIMO

MÍNIMO

Imóvel R\$

R\$ 6.771,67

5.417,34

(Valor Total por extenso)

PARA FINS DE LOCAÇÃO OS VALORES VARIAM ENTRE 0,8% (MÍNIMO) A 1% (MÁXIMO) DO VALOR GLOBAL DO IMÓVEL, DIANTE DISSO

OPTOU-SE POR UTILIZAR O VALOR DE SEIS MIL, SETECENTOS E SETENTA E UM REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS, QUE

REPRESENTA O 1% DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

DADOS SOBRE OS AVALIADORES

Nome

CREA/ CAU nº

Art

Matrícula

BRUNO GIORDANO VALE FRAZÃO

1515790851PA

3216324

LOCAL E DATA:

CANAÃ DOS CARAJÁS, SEGUNDA-FEIRA, 24 DE ABRIL DE 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Bruno Giordano Vale Frazão

ENG.º BRUNO GIORDANO VALE FRAZÃO

Secretaria Municipal de Saúde
Bruno Giordano Vale Frazão
Engenheiro Civil
CREA-PA: 1515790851
Matrícula: 3216324

CAU nº:

CREA nº: 1515790851PA

DE ACORDO.

LOCAL E DATA:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE:

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Marcos Paulo Araújo Silveira
Secretário Municipal de Saúde
Port. 036/2023 - GP

CNPJ: 11.903.351/0001-29

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA



- 2 -

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

PROCESSO: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

☒ Lote Urbano ☐ Gleba Urbanizável 1.2 Formato RETANGULAR
☐ Terreno Industrial ☐ Gleba Rural

DIMENSÕES (discriminar lados conforme o croqui)

Frete 15,00m; L. Dir. 30,00m; L. Esq. 30,00m; Fundo.15,00m

Perímetro 84,00 m Área: 360,00 m² Fi: 1 Prof: 30,00 m Test: 12,00 m

CONFRONTAÇÕES

Frete: Se limita com a Rua Macapá

L. Direita: Se limita com edificação vizinha

L. Esq.: Se limita com edificação vizinha

Fundo: Se limita com edificação vizinha

SITUAÇÃO

☒ Meio de Quadra ☒ Frete Valor. ☐ Vila
☐ Mais de uma frete ☐ nº de Testadas ☐ Quadra Total

TOPOGRAFIA

☒ Plano ☒ Mesmo nível logradouro ☐ Req.corte
☐ Acidentado ☐ Abaixo do logradouro ☐ Req. aterro
☐ Inclinado _____ % ☐ Acima do logradouro ☒ Nada Requer

SOLO

☒ Firme ☐ Brejoso ☐ Inundável ☐

POSTURAS MUNICIPAIS PARA APROVEITAMENTO EFICIENTE

Area Non Aedificandi (m2)	_____	Reserva Florestal (m2)	_____
Area Total Edif.(ATE) (m2)	_____	Servidões (m2)	_____
Recuo (m)	_____	Investidura(m2)	_____
Afastamentos: Frete (m)	_____	Fundos (m)	_____
Lateral(m)	_____	Taxa de ocup.máx. (%)	_____
Gabarito N. Pavimentos	_____	altura de (m)	_____

PLANO DIRETOR

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

SERVÍCIOS URBANOS DISPONÍVEIS

☒ Pavimentação	☒ Iluminação Pública	☒ Rede de Água	☒ Limp.Pública	☒ Coleta Lixo
☒ Passeio	☒ Rede Elétrica	☒ Rede Esgoto	☐ Telefone	☐ Trans.Colet.
☒ Guias/Sarjetas	☐ Gás Encanado	☐ Rede Pluvial	☐	☐

MELHORAMENTOS LOCAIS

☐ Escola	☐ Posto Saúde	☒ Comércio	☒ Banco	☐ Áreas Lazer
---------------------------------	--------------------------------------	--	---	--------------------------------------

ZONEAMENTO MUNICIPAL

☒ Residencial	☒ Comercial	☐ Industrial	☐ APP
---	---	-------------------------------------	------------------------------

OUTRAS INFORMAÇÕES

GALPÃO QUE SERÁ LOCADO PARA FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO PARA ATENDIMENTO DE TODAS AS UNIDADES DA SEMSA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA



- 3 -

CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

PROCESSO: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

DESCRIÇÃO SINTÉTICA

Galpão Térreo, estrutura metálica e fechamento em alvenaria de tijolos cerâmicos, fundação rasa.

Pintura interna e externa acabamento fosco, cobertura em telha metálica sobre estrutura metálica, piso em cimento

Instalações hidrossanitárias de água fria em PVC embutidos nas paredes e pisos, banheiro com louças sanitárias,

Instalações elétricas em eletrodutos embutidos em paredes, iluminação em dispositivos tipo convencional.

EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

Área Construção **336,00** m²

USO ☐ Residencial ☒ Comercial ☐ Industrial ☐ Misto ☐ Saúde
ESTRUTURA ☐ Concreto ☒ Metálica ☒ Alvenaria ☐ Madeira ☐
COBERTURA ☐ Laje ☐ Telha Barro ☐ Fibro-cim. ☒ Metálica ☐

PADRÃO ☐ Alto ☒ Normal ☐ Baixo
REV.FACHADA ☒ Reboco/Pint. ☐ Cerâmico ☐ Mármore/Granito
PISOS ☒ Cimentado ☐ Cerâmico ☐ Márm/Granito. ☐ Taco/Tábua ☐ Granitina
FORRO ☐ Laje ☐ Madeira ☐ Gesso ☒ S/Forro ☐ PVC
ESQUADRIAS ☒ Ferro ☒ Madeira ☐ Alumínio ☐ Vidro ☐

ESTADO DE CONSERVAÇÃO ☐ Bom ☒ Regular ☐ Rep.import. ☐ Rep.simples ☐ V.Salvado

IDADE Idade Apar. **6** anos Vida Útil **100** anos

N. PAVIMENTOS **1**

Nº VAGAS GARAGEM

Vagas Cobertas **0** Descobertas

☐ Q. ESPORTE ☐ P.GROUND ☐ S. FESTAS ☐ PISCINA ☐

SITUAÇÃO ATUAL ☒ Ocupado/Alugado/Aforado ☐ Invadido ☐ Vago

INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS (Quantidade)

☐ Ar Cond. Central ☐ Ar Cond.Individual ☐ Gerador Próprio
☐ Escada Rolante ☐ Elevadores ☐ Subestação

EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA

Área construção m² Tipo

ESTADO DE CONSERVAÇÃO ☐ Bom ☐ Regular ☐ Rep.simples ☐ Rep.import. ☐ V.Salvado

IDADE Idade Apar. anos Vida Útil anos

OUTRAS BENFEITORIAS



[Handwritten signature]

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA



- 4 -

PESQUISA

PROCESSO: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

01

Fator de oferta 0,96

Data: 19/04/2023

test(m): 12

Área do Terro . (m2) 300,00

prof(m): 25

ENDEREÇO: AVENIDA PARÁ

FONTE: MERCADO

OBS:

☐ Meio de Quadra

☒ Mais um frente

☐ Testada Valoriz.

☐ Quadra total

☐ Vila

☒ 2 Nº. Testadas

TOPOGRAFIA

☐ Plano

☒ Mesmo nível logradouro

☐ Requer corte

☐ Aclive %

☐ Abaixo do logradouro

☐ Requer aterro

☐ Declive %

☐ Acima do logradouro

☒ Nada requer

SOLO

☒ Firme

☐ Inundável

☐

PREÇO GLOBAL À VISTA R\$210.000,00

R\$/m2 R\$700,00

Rest. Legal NÃO POSSUI

02

Fator de oferta 0,96

Data: 19/04/2023

test(m): 12

Área do Terro . (m2) 300,00

prof(m): 25

ENDEREÇO: RUA SÃO JOSÉ

FONTE: MERCADO

OBS:

☐ Meio de Quadra

☒ Mais um frente

☐ Testada Valoriz.

☐ Quadra total

☐ Vila

☒ 2 Num. Testadas

TOPOGRAFIA

☐ Plano

☒ Mesmo nível logradouro

☐ Requer corte

☐ Aclive %

☐ Abaixo do logradouro

☐ Requer aterro

☐ Declive %

☐ Acima do logradouro

☒ Nada requer

SOLO

☒ Firme

☐ Inundável

☐

PREÇO GLOBAL À VISTA R\$230.000,00

R\$/m2 R\$766,67

Rest. Legal NÃO POSSUI

03

Fator de oferta 0,96

Data: 19/04/2023

test(m): 12

Área do Terro . (m2) 300,00

prof(m): 25

ENDEREÇO: AVENIDA JK

FONTE: MERCADO

OBS:

☒ Meio de Quadra

☐ Mais um frente

☐ Testada Valoriz.

☐ Quadra total

☐ Vila

☒ 1 Num. Testadas

TOPOGRAFIA

☐ Plano

☒ Mesmo nível logradouro

☐ Requer corte

☐ Aclive %

☐ Abaixo do logradouro

☐ Requer aterro

☐ Declive %

☐ Acima do logradouro

☒ Nada Requer

SOLO

☒ Firme

☐ Inundável

☐

PREÇO GLOBAL À VISTA R\$240.000,00

R\$/m2 R\$800,00

Rest. Legal NÃO POSSUI

PROCESSO DE LICITAÇÃO
R\$ 67
MARCELA
Pública

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA



- 5 -

PESQUISA

PROCESSO: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

04

FATOR

Data: 13/04/2023

test(m): 12

Área do Terre . (m2) 300,00

prof(m): 25

ENDEREÇO: RUA MACAPÁ

FONTE: MERCADO

OBS:

☒ Meio de Quadra

☐ Mais um frente

☐ Testada Valoriz.

☐ Quadra total

☐ Vila

N°. Testadas

TOPOGRAFIA

☐ Plano

☒ Mesmo nível logradouro

☐ Requer corte

☐ Aclive _____ %

☐ Abaixo do logradouro

☐ Requer aterro

☐ Declive _____ %

☐ Acima do logradouro

☒ Nada Requer

SOLO

☒ Firme

☐ Inundável

☐

PREÇO GLOBAL À VISTA

R\$230.000,00

R/m2 R\$766,67

REST. LEGAL NÃO POSSUI

05

Fator de oferta

Data: 13/04/2023

test(m): 12

Área do Terre . (m2) 300,00

prof(m): 25

ENDEREÇO: RUA 15 DE NOVEMBRO

FONTE: MERCADO

OBS:

☒ Meio de Quadra

☐ Mais um frente

☐ Testada Valoriz.

☐ Quadra total

☐ Vila

Num. Testadas

TOPOGRAFIA

☐ Plano

☒ Mesmo nível logradouro

☐ Requer corte

☐ Aclive _____ %

☐ Abaixo do logradouro

☐ Requer aterro

☐ Declive _____ %

☐ Acima do logradouro

☒ Nada Requer

SOLO

☒ Firme

☐ Inundável

☐

PREÇO GLOBAL À VISTA

R\$195.000,00

R/m2 R\$650,00

REST. LEGAL NÃO POSSUI

06

Fator de oferta

Data: _____

test(m): _____

Área do Terre . (m2) _____

prof(m): _____

ENDEREÇO: _____

FONTE: _____

OBS:

☐ Meio de Quadra

☐ Mais um frente

☐ Testada Valoriz.

☐ Quadra total

☐ Vila

☐ Num. Testadas

TOPOGRAFIA

☐ Plano

☐ Mesmo nível logradouro

☐ Requer corte

☐ Aclive _____ %

☐ Abaixo do logradouro

☐ Requer aterro

☐ Declive _____ %

☐ Acima do logradouro

☐ Nada Requer

SOLO

☐ Firme

☐ Inundável

☐

PREÇO GLOBAL À VISTA

R\$0,00

R/m2 R\$0,00

REST. LEGAL NÃO POSSUI



Benfeitoria Principal				Benfeitoria Secundária			
Área (m²)	336,00	Idade Aparente (anos)	6	Área (m²)	0,00	Id. Aparente (anos)	0
Cub (R\$/m²)	1.186,27	Vida Útil (anos)	100	Cub (R\$/m²)	0,00	Vida Útil (anos)	0
Kp	1,05	Est.Conserv.	2	Kp	1,00	Est.Conserv.	0
Kcf	1,23	Tipo Estrutura	1	Kcf	1,23	Tipo Estrutura	0
Fator Loja(Fj)	0,90			Fator Loja(Fj)	0,90		
Fund. Esp.(Fe)				Fund. Esp.(Fe)			
Inst. Esp.(Ie)				Inst. Esp.(Ie)			
Outros				Outros			

Estado Conserv.	1 ==>	Bom	1
	2 ==>	Regular	2
	3 ==>	Reparos Simples	3
	4 ==>	Reparos Importantes	4
Tipo Estrut.	1 ==>	Grande estrutura	1
	2 ==>	Peq. estrut./resid.luxo	2
	3 ==>	Indust./resid. médio	3
	4 ==>	Resid. modesto/pop.	4



[Handwritten signature]

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA



PREFEITURA
CANAÃ
DOS CARAJÁS
Cuidando das pessoas,
Construindo o amanhã.

- 7 -

MEMÓRIA DE CÁLCULO/ ESTATÍSTICA

PROCESSO: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

TESTE 1

Nº DE ELEMENTOS: 5,00

10

	X_i	$(X_i - \mu)$	$(X_i - \mu)^2$	$(X_i - \mu)^3$	$(X_i - \mu)^4$
01	672,00	-35,20	1239,04	-43614,21	1535220,12
02	736,00	28,79	828,86	23863,00	687015,70
03	768,00	60,80	3696,64	224755,71	13665147,29
04	736,00	28,79	828,86	23863,00	687015,70
05	624,00	-83,20	6922,24	-575930,37	47917406,62
06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Somatório			13515,65	-347062,87	64491805,42

MÉDIA

DESV.PAD.AMOSTRA

DESV. PAD. POP.

$\mu = 707,20$

$s = 52,00$

$\sigma_{crit} = 58,14$

$a3 = -0,49$

$a4 = -1,24$

$\sigma3 = 0,61$

$\sigma4 = 0,50$

NORMALIDADE

$|a3| < 1,5 \times \sigma3$

OK

0,49

0,92

$|a4 + 6/(n+1)| < 1,5 \times$

$\sigma4$

OK

0,24

0,75

CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET

35

Desvio Crítico :

1,65

Elemento Extremo :

83,20

$|X_i - x| / \sigma$

1,43

Existe elemento a ser rejeitado ?

Não Existe !

CAMPO DE ARBITRIO

"T" de Student = 1,53

Lc =

707,20

±

39,78

Superior

746,98

Inferior

667,42

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA



- 8 -

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO FATOR DEPRECIACÃO

PROCESSO Nº:

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

BENFEITORIA	Principal	Secundária	Fator Deprec. Sec.	Fator Deprec. Princ.
Idade Aparente:	6	0	k = 0	K = 5,62
Vida Útil :	100	0		
Estado Conservação	2	0	Fd = 0,0000	Fd = 0,9438

TABELA							
1	2	3	4	5	6	7	8
Idade % Bom	Idade	Regular	Idade	Rep. Simples	Idade	Rep. Import.	
2	1,02	2	3,51	2	18,90	2	53,10
4	2,08	4	4,55	4	19,80	4	53,60
6	3,18	6	5,62	6	20,70	6	54,10
8	4,32	8	6,73	8	21,60	8	54,60
10	5,50	10	7,88	10	22,60	10	55,20
12	6,72	12	9,07	12	23,60	12	55,80
14	7,98	14	10,30	14	24,60	14	56,40
16	9,28	16	11,60	16	25,70	16	57,00
18	10,60	18	12,90	18	26,80	18	57,60
20	12,00	20	14,20	20	27,90	20	58,30
22	13,40	22	15,60	22	29,10	22	59,00
24	14,90	24	17,00	24	30,30	24	59,60
26	16,40	26	18,50	26	31,50	26	60,40
28	17,90	28	20,00	28	32,80	28	61,10
30	19,50	30	21,50	30	34,10	30	61,80
32	21,10	32	23,10	32	35,40	32	62,60
34	22,80	34	24,70	34	36,80	34	63,40
36	24,50	36	26,40	36	38,10	36	64,20
38	26,20	38	28,10	38	39,60	38	65,00
40	28,80	40	29,90	40	41,00	40	65,90
42	29,90	42	31,60	42	42,50	42	66,70
44	31,70	44	33,40	44	44,00	44	67,60
46	33,60	46	35,20	46	45,60	46	68,50
48	35,50	48	37,10	48	47,20	48	69,40
50	37,50	50	39,10	50	48,80	50	70,40
52	39,50	52	41,90	52	50,50	52	71,30
54	41,60	54	43,00	54	52,10	54	72,30
56	43,70	56	45,10	56	53,90	56	73,30
58	45,80	58	47,20	58	55,60	58	74,30
60	48,80	60	49,30	60	57,40	60	75,30
62	50,20	62	51,50	62	59,20	62	75,40
64	52,50	64	53,70	64	61,10	64	77,50
66	54,80	66	55,90	66	63,00	66	78,60
68	57,10	68	58,20	68	64,90	68	79,70
70	59,50	70	60,50	70	66,80	70	80,80
72	62,20	72	62,90	72	68,80	72	81,90
74	64,40	74	65,30	74	70,80	74	83,10
76	66,90	76	67,70	76	72,90	76	84,30
78	69,40	78	70,20	78	74,90	78	85,50
80	72,00	80	72,70	80	77,10	80	86,70
82	74,60	82	75,30	82	79,20	82	88,00
84	77,30	84	77,80	84	81,40	84	89,20
86	80,00	86	80,50	86	83,60	86	90,50
88	82,70	88	83,20	88	85,80	88	91,80
90	85,50	90	85,90	90	88,10	90	93,10
92	88,30	92	88,60	92	90,40	92	94,50
94	91,20	94	91,40	94	92,80	94	95,80
96	94,10	96	94,20	96	95,10	96	97,20
98	97,00	98	97,10	98	97,60	98	98,00
100	100	100	100	100	100	100	100



[Handwritten signature]

TABELA DO KCF (VANTAGEM DA COISA FEITA)

Tipo Construção	Nova	Até 10 anos	10/ 20 anos	Mais 20 anos
1) Grande Estrutura	1,25	1,25	1,210	1,21 1,13 1,1 1,03
2) Pequena estrutura e residencial de luxo	1,15	1,15	1,125	1,125 1,078 1,1 1,025
3) Industrial e residencial medio	1,10	1,10	1,084	1,084 1,052 1,1 1,02
4) Residencial modesto ou popular	1,05	1,05	1,042	1,042 1,026 1 1,015

BENFEITORIA PRINCIPAL

BENFEITORIA SECUNDÁRIA

COMPOSIÇÃO	%	Fator	COMPOSIÇÃO	%	Fator
Elevadores		0,00	Elevadores		0,00
Administração		0,00	Administração		0,00
1ª Subtotal		1,00	1ª Subtotal		1,00
Despesas Legais	3	0,03	Despesas Legais		0,00
Despesas de Seguro		0,00	Despesas de Seguro		0,00
Despesas Financeiras		0,00	Despesas Financeiras		0,00
2ª Subtotal		1,03	2ª Subtotal		1,00
Despesas Eventuais	2	0,02	Despesas Eventuais		0,00
Despesas de Comercialização		0,00	Despesas de Comercialização		0,00
3ª Subtotal		1,02	3ª Subtotal		1,00
CUSTO UNITÁRIO TOTAL (Cut)	=	1,05 Cub	CUSTO UNITÁRIO TOTAL (Cut)	=	1,00
Kp = 1,05			Kp = 1,00		



[Handwritten signature]

Nº	Grau Conf.	Critério Exclusão de Chauvenet		
3	1,89	3		
4	1,64	4		
5	1,53	5		1,65
6	1,48	6		1,73
7	1,44	7		1,80
8	1,42	8		1,86
9	1,40	9		1,92
10	1,38	10		1,96
11	1,37	11		1,98
12	1,36	12		2,03
13	1,36	13		2,05
14	1,35	14		2,10
15	1,34	15		2,12
16	1,34	16		2,16
17	1,34	17		2,18
18	1,33	18		2,20
19	1,33	19		2,23
20	1,33	20		2,24



Nº ELEMENTOS: 5,00

ELEM. PESQ.	R\$/m²	FATOR FONTE	R\$/m² CORRIG.	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO				FATOR SIMPLES	AG.	FATOR AGR.RELATIVO
				Ftr	Fat	Ftm	Frl			
1	700,00	0,96	672,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00
2	766,67	0,96	736,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00
3	800,00	0,96	768,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00
4	766,67	0,96	736,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00
5	650,00	0,96	624,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00
6	0,00	0,96	0,00						0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00						0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00						0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00						0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00						0,00	0,00
11	0,00	0,00	0,00						0,00	0,00
12	0,00	0,00	0,00						0,00	0,00
13	0,00	0,00	0,00						0,00	0,00
14	0,00	0,00	0,00						0,00	0,00
15	0,00	0,00	0,00						0,00	0,00
IMÓVEL AVALIANDO				1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00

VALORES UNIT. HOMOGENEIZADOS				CUSTO REPRODUÇÃO DAS BENFEITÓRIAS		
ELEM. PESQ.	R\$/m² HOMOG.	ELEM. TESTE 2	ELEM. TESTE 3	COMPONENTES	PRINCIPAL	SECUNDÁRIA
1	672,00			Área Construída	336,00	0,00
2	736,00			Custo Unitário Básico	R\$/m² 1.186,27	0,00
3	768,00			Coef. Valor Pleno (Kp)	1,05	1,00
4	736,00			Fator Depreciação	0,94	0,00
5	624,00			Vantagem Coisa Feita	1,23	1,23
6	0,00			Fator de Loja	0,90	0,90
7	0,00					
8	0,00			$Vb = Ab.CUB.Kp.Fd.Kcf.Flj$		
9	0,00			(total parcial - A)	R\$ 436.469,98	R\$ 0,00
10	0,00			Fundações Especiais	R\$ 0,00	0,00
11	0,00			Instalações Especiais	R\$ 0,00	0,00
12	0,00			Outros	0,00	0,00
13	0,00			(total parcial - B)	R\$ 0,00	0,00
14	0,00					
15	0,00			TOTAL BENFEITÓRIAS	R\$ 436.469,98	0,00
MÉDIA	707,20	0,00	0,00			
D.PAD.	52,00	0,00	0,00			
D.CRÍT	1,65	0,00	0,00			
L.SUP.	746,98	0,00	0,00			
L.INF.	667,42	0,00	0,00			

ÁREA TERRENO Att =	360,00
VALOR UNITÁRIO Vu =	746,98
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (Fk) =	0,96

436.469,98

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$677.167,47
$V_{tt} = (V_t + V_b) \cdot F_k$		







1 - O imóvel, objeto da presente avaliação, trata-se de uma edificação térrea com 336,00 m² ofertado para avaliação de benfeitoria para a Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás. A edificação dispõe das seguintes características: alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura com estrutura metálica e coberta com telhas metálicas, paredes internas e externas pintadas, piso em concreto.

2 - Para a elaboração da presente avaliação este profissional utilizou planilhas para elaboração de cálculo de avaliação.

Para o cálculo do preço do metro quadrado do imóvel avaliando, este profissional junto a SEMSA pesquisaram compra e venda de imóveis locais, os valores das ofertas dos terrenos semelhantes ao avaliando, cujo resultado das pesquisas encontra-se perfeitamente identificado no corpo deste laudo.

Para o cálculo do valor da benfeitoria, tomou-se por base o Custo Unitário Básico - CUB, constante no site do SINDUSCON - PA do mês de MARÇO de 2023, usado para o valor da benfeitoria principal.

3 - A presente avaliação encontra-se dentro do que preconiza a ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, sendo o nível de rigor o normal.

Canaã dos Carajás, 24 de Abril de 2023.

Bruno Giordano Vale
Secretaria Municipal de Saúde
Bruno Giordano Vale Frazão
Engenheiro de Saúde
CREA-PA: 1515790851
Matrícula: 3216324

