



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua travessa 02, Nº 16, Belo Monte - Vitória do Xingu - Pará

Setor:

SEINFRA

Elaboração:

Gabriel Souza de Almeida

Avaliação:

001/2022

Data:

01.04.2022



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 à Rua travessa 02, Nº 16, Belo Monte -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.

2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno urbano edificado, situado à Rua travessa 02, Nº 16, Belo Monte -Vitória do Xingu - Pará.

O terreno possui as seguintes dimensões:

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

Frente: 10,09 m
Lateral Direita: 9,79m
Lateral Esquerda: 9,79 m
Fundos: 10,09 m
Área do Terreno: 98,78 m²
Área Construída: 98,78 m²

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

Proprietário:

- Wesley Menegazzo de Carvalho

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 reedificação.

A Homogeneização, parâmetros e resultados, estão nas planilhas em anexo.



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

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\$ 9.088,57 (Nove mil, oitenta e oito reais e cinquenta e sete centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 53.917,67 (Cinquenta e três mil, novecentos e dezessete reais e sessenta e sete 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 = (9.088,57 + 53.917,67) x 1

Vm = R\$ 63.006,24 (Sessenta e três mil, seis reais e vinte e quatro centavos).

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

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

i = Taxa de juros 12% a.a.

Va = (63.006,24 x 0,12) / 12 = 630,06

Valor do Aluguel: R\$ 630,00 (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.

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\$ 630,00 (Seiscentos e trinta reais)** 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.

Vitória do Xingu/PA, 01 de abril de 2022.

Gabriel Souza de Almeida
CREA - PA 152047714-7
Engenheiro Civil

Anexos:

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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação do imóvel situado na rua travessa 02, N° 16 – Belo Monte - Vitória do Xingu – Pará, para subsidiar o procedimento de locação do mesmo.

Foto 1.1 a 1.6 – Fachada, cozinha, quarto e área de serviço.



Figura 1.1 – Fachada
Fonte: Elaborada pelo autor

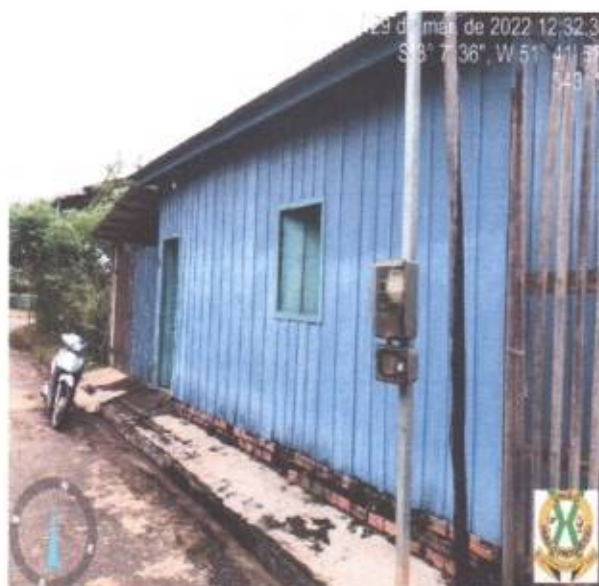


Figura 1.2 – Fachada
Fonte: Elaborada pelo autor



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

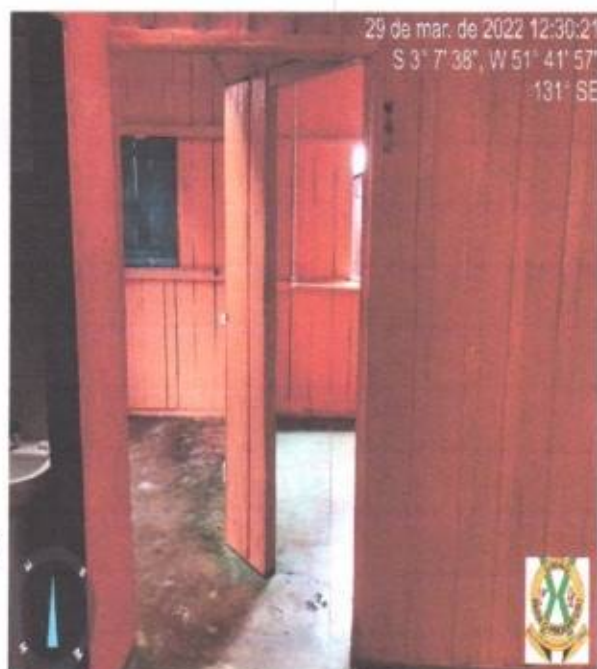


Figura 1.3 – Hall
Fonte: Elaborada pelo autor

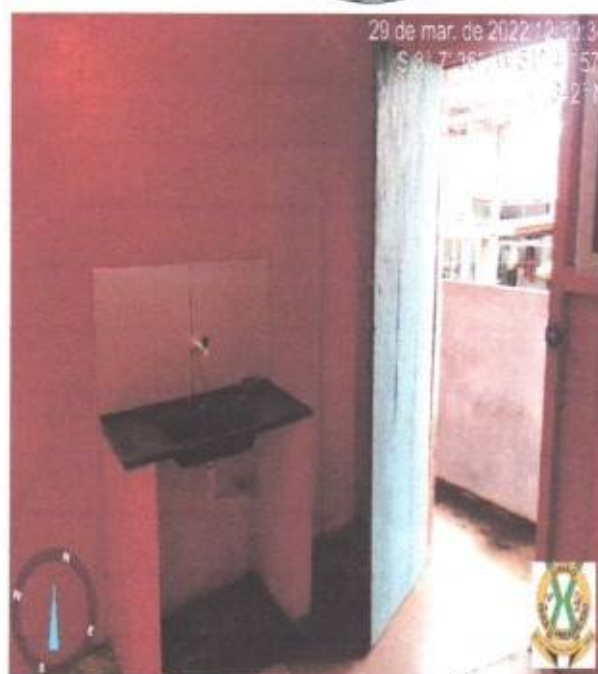


Figura 1.4 – Cozinha
Fonte: Elaborada pelo autor

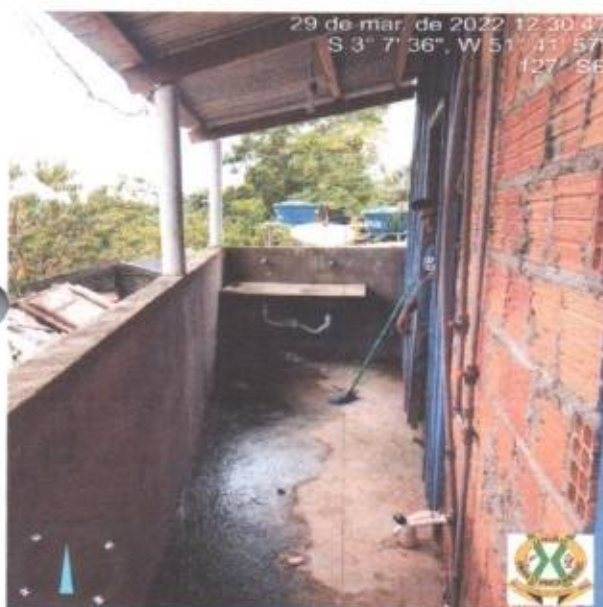


Figura 1.5 – Área de serviço
Fonte: Elaborada pelo autor

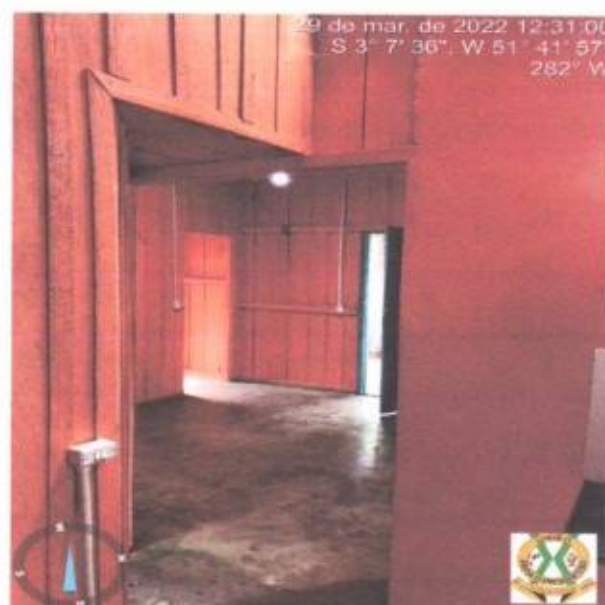


Figura 1.6 – Suite
Fonte: Elaborada pelo autor



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



Vitória do Xingu/PA, 01 de abril de 2022.

Eng.º Gabriel Souza de Almeida
CREA-PA: 152047714-7
Fiscal da PMVX





END: Rua Travessa 02, Nº 16, Belo Monte - Vitória do Xingu -PA
Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: 02 quartos, cozinha, 02 salas, garagem e área de serviço.

Área Construída m² (Edificação):	98,78
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	1.633,75
SINDUSCON / PARÁ (Padrao Normal : R -1 B)	1.633,75
BDI (30%)	490,13
Total Parcial	2.123,88
TOTAL FINAL:	2.123,88
Idade Aparente (%):	74,3
Custo da Edificação (como Nova):	209.796,37
Depreciação (Ross- Heidecke - estado g): 74,3%	155.878,70
Custo já Depreciado:	53.917,67

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	9.088,57
V = (Vt + Vb) x FC**	63.006,24

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

R\$ 63.006,24 (Sessenta e tres mil, seis reais e vinte 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

$$63.006,24 \times 0,12$$

12

Valor do Aluguel = **R\$ 630,06**

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.

SEISCENTOS E TRINTA REAIS (em números redondos)

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado à Rua Travessa 02, Nº 16, Belo Monte - VITÓRIA DO XINGU/PA.

Vitória do Xingu / PA, 01 de abril de 2022.


Eng.º Civil Gabriel Souza de Almeida
CREA-PA 152047714-7

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.



Aluste - Tratamento por Homogeneização

Imovel Avaliando:

Objeto: Avaliação de residência para o programa aluguel para professores
Endereço: Rua Travessa 02, Nr 16, Belo Monte - Vitória do Zingu

Imóvel:

Área do Terreno Frente: 98,78 Local: 2

Fatores: Comparativamente ao Avaliando Superior (Maior), Igual ou Inferior (menor)
Valores de Oferta: 0,50 se oferta e 1,0 se venda efetiva
Valores de Localização: 1 se inferior, 2 se regular e 3 se superior

Imóvel	Endereço	Valor Global	Área do terreno	Terçada	Valor Unit.	De Fonte		De Terçada		De Área		De Localização		Valor Unitário Homogeneizado	Ajuste p/ Com. Fatores
						Venda/Oferta	Comparação	Fator	Comparação	Fator	Comparação	Valor	Fator		
1	Rua Santos Cabral, bairro: Alegria	15.000,00	300,00	10,00	50,00	1,0	Maior	1,00234	Maior	1,32012	Inferior	2	1,00000	66,15	1,3208
2	Rua Manoel Félix de Faria, bairro: Alegria	50.000,00	525,00	15,00	95,24	0,9	Maior	0,92063	Maior	1,51835	Inferior	2	1,00000	117,66	1,23756
3	Travessa Castelo Branco, bairro: Centro	45.000,00	345,46	6,40	130,26	0,9	Maior	1,12054	Maior	1,36752	Igual	2	1,00000	176,65	1,37912
4	Travessa Castelo Branco, bairro: Centro	85.000,00	500,00	10,00	170,00	0,9	Maior	1,00234	Maior	1,49934	Igual	2	1,00000	280,01	1,35298

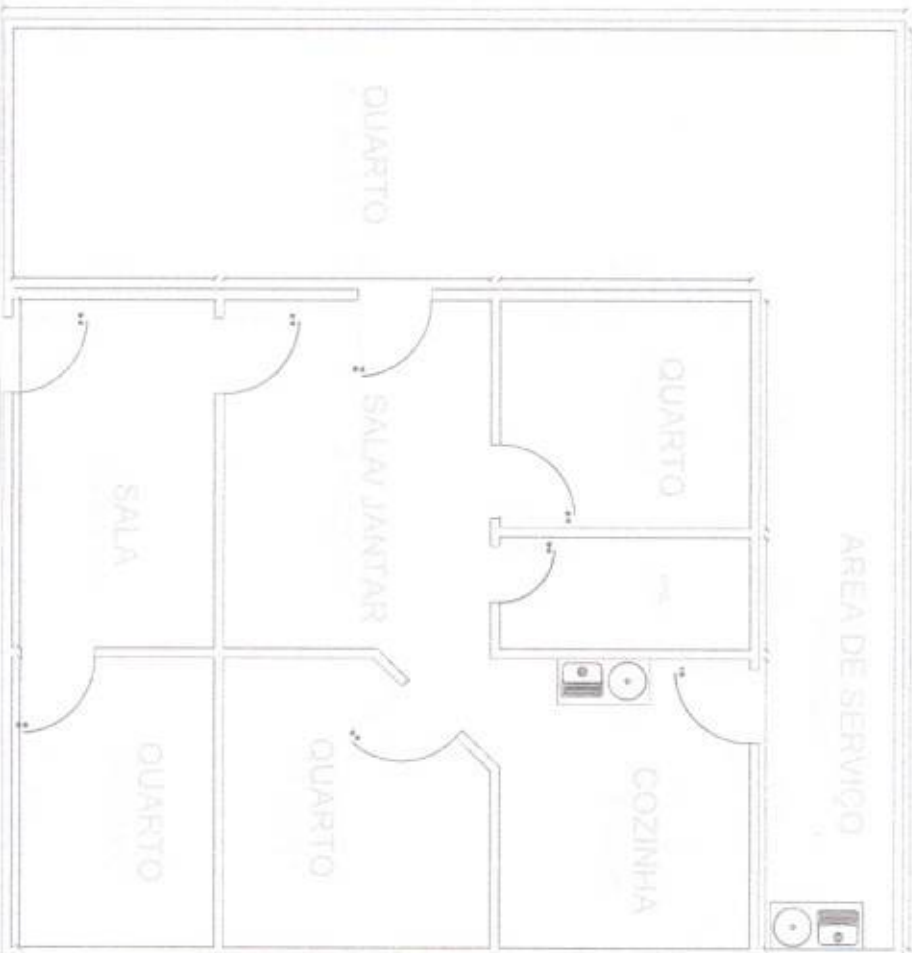
Fontes:

Dado	Telefone
1	(93) 9201-4793
2	(93) 9105-7980 (Manoel)
3	(93) 9130-2245 (Karlene)
4	(93) 9222-8886 (Antônia)

Média	92,01
Desvio Padrão	36,56
Coeff. De Var.	39,74%
Máximo:	78,21
Mínimo:	105,81

Máximo	7.725,39
Ceficiente	9.088,57
Máximo:	10.451,86

Foi adotado o valor centrado, pois apresentou o valor unitário compatível com a duas amostras de localização similar ao avaliando.
Valor do Terreno: R\$ 9.088,57



PLANTA BAIXA

RESP. TÉCNICO	PROJETO	PROJETO ALUGUEL PARA PROFESSORES	Escala: Indicada	MAR/2022
	ASSUNTO	PLANTA BAIXA		
	PROPRIET.	PREFEITURA DE VITÓRIA DO XINGU		
	END. OBRA	RUA 1, S/N, BELO MONTE, VITÓRIA DO XINGU / PA		01/01

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA