



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Obra:

SEPOF – Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento, Tributação e Finanças.

Setor:

SEINFRA

Elaboração:

Patrik Malta Viana

Nº Documento:

007/2022

Data:

05.08.2022



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 Avenida Manoel Félix de Farias nº 174 - bairro: Centro – Vitória do Xingu/PA, para subsidiar o procedimento licitatório da 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 (em anexo ao processo de licitação).

2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno urbano edificado, situado à Avenida Manoel Félix de Farias nº 174 - bairro: Centro – Vitória do Xingu – Pará, limitado pela direita com o Sr. José do Carmo Gomes e pela esquerda com o Prédio da Prefeitura Municipal de Vitória do Xingu e fundos com a Sr. Pedro Walter Sampaio. O terreno possui as seguintes dimensões:

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

Frente: 10,20 m
Lateral Direita: 38,50 m
Lateral Esquerda: 38,50 m
Fundos: 10,20 m
Área do Terreno: 392,70 m²

- b) De acordo com o Levantamento “in loco”:

Frente = 9,79 m
Lateral Direita: 39,93 m
Lateral Esquerda: 39,93 m
Fundos: 9,79 m
Área do Terreno: 390,91 m²
Área Construída: 245,52 m²

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

Proprietário:

- Venância Viana de Melo



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 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

$V_t = R\$ 85.247,11$ (Oitenta e Cinco Mil, Duzentos e Quarenta e Sete Reais e Onze Centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

$V_b = R\$ 562.678,29$ (Quinhentos e sessenta e dois mil, seiscentos e setenta e oito reais e vinte e nove centavos).

c) VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (Vm)

$V_m = (V_t + V_b) \times F_c$, onde $F_c = 1,00$ por se tratar de estimativa do valor mercado

$V_m = (85.247,11 + 562.678,29) \times 1$

$V_m = R\$ 647.925,40$ (Seiscentos e Quarenta e Sete Mil, Novecentos e Vinte e Cinco Reais e Quarenta Centavos).

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

$$V_a = \frac{V_m \times i}{12}, \text{onde :}$$

i = Taxa de juros 12% a.a.

$$V_a = \frac{647.925,40 \times 0,12}{12}$$

$$V_a = 6.479,25$$

Valor do Aluguel: R\$ 6.479,00



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. 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\$ 6.479,00 (Seis mil Quatrocentos e Setenta e Nove Reais)**.

Vitória do Xingu/PA, 05 de agosto de 2022.

Eng.º Civil Patrik Malta Viana
CREA-PA: 151954913-0

Anexos:

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



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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento, Tributação e Finanças (SEPOF)

Foto 1.1 e 1.2 – Vista da fachada frontal



Foto 1.3 e 1.4 – Vista do Hall/ Protocolo

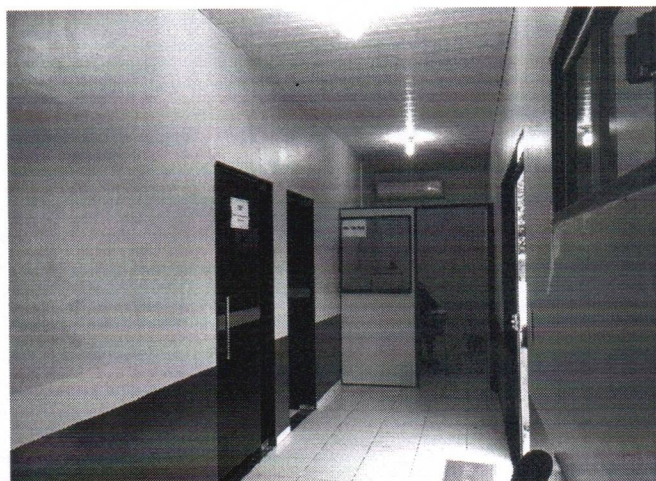
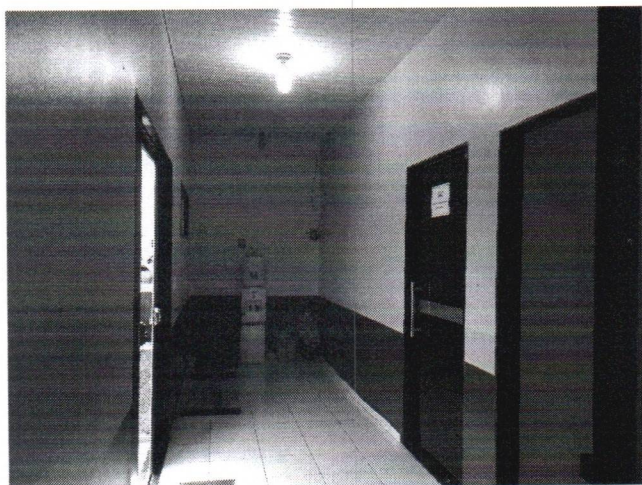


Foto 1.5 a 1.8 – Vista da Sala da Central de Atendimento ao Contribuinte

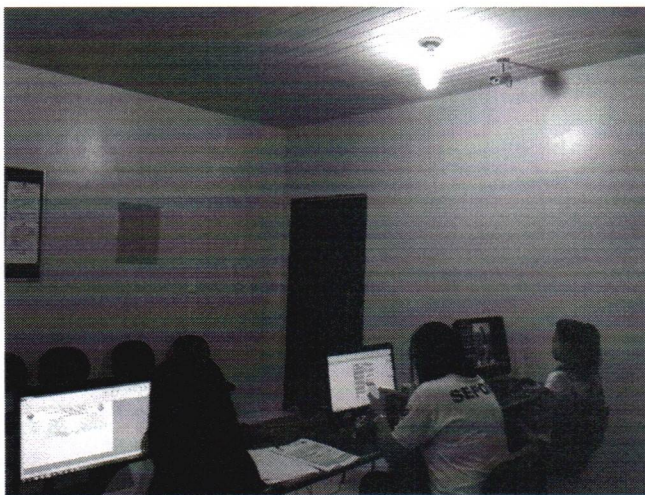
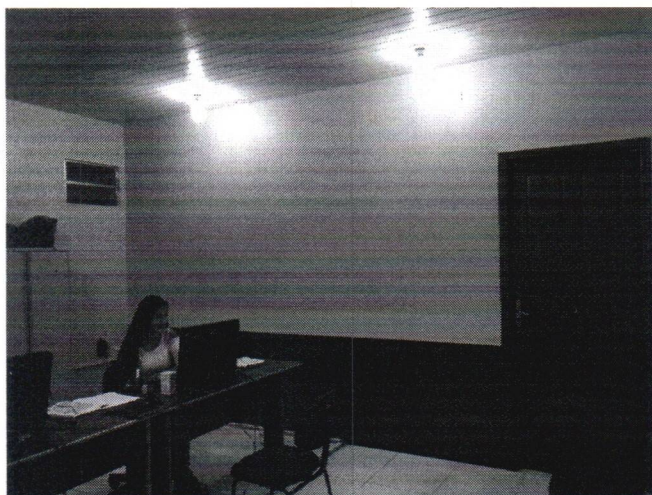
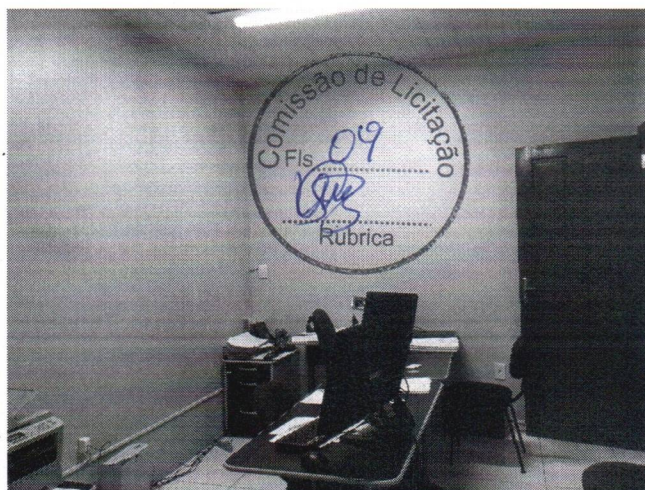
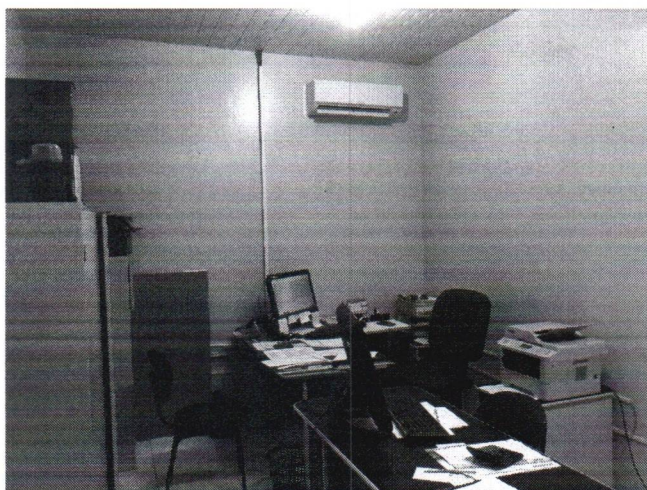
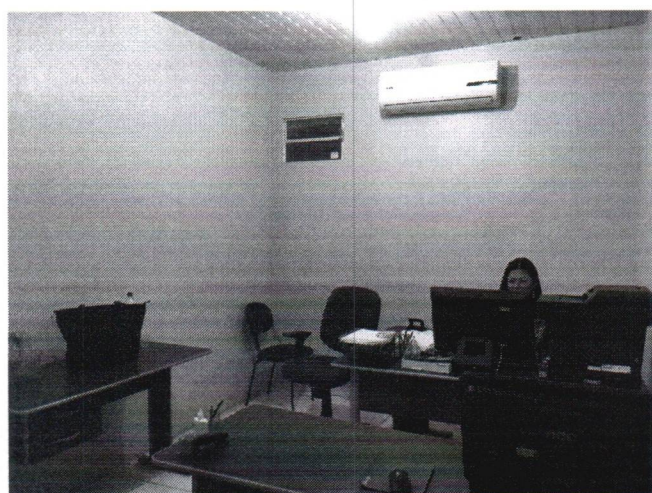


Foto 1.9 e 1.10– Vista da Sala do Controle Interno



[Handwritten signature]

Foto 1.11 e 1.12 – Vista das Salas de Arquivo

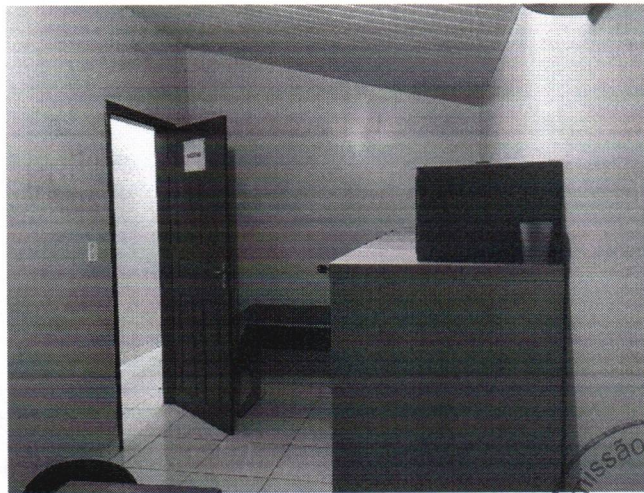


Foto 1.13 e 1.14 – Vista das Salas de Compras/ Contrato/ Planejamento

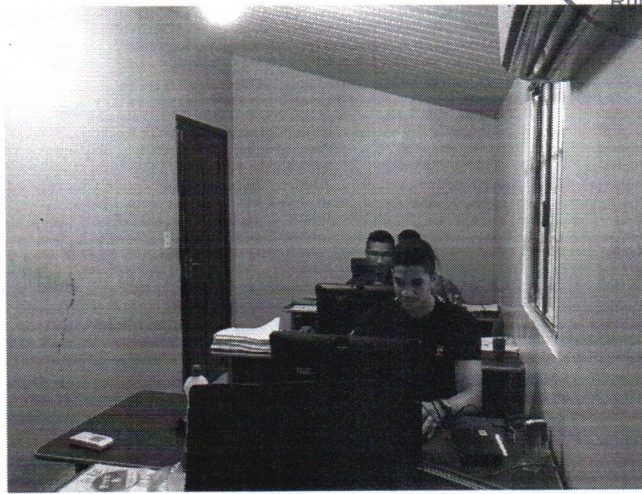
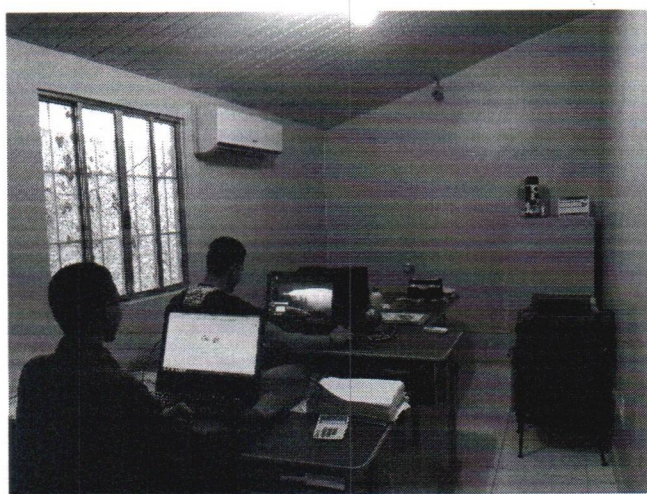
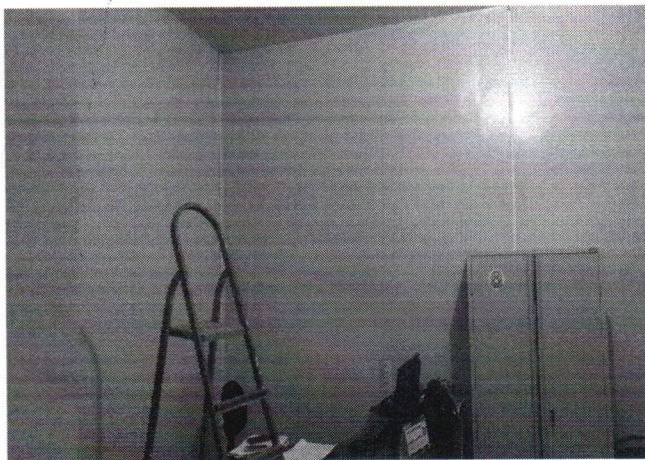


Foto 1.15 e 1.16 – Vista das Salas da Recepção da Tesouraria



A handwritten signature in blue ink, likely of the official responsible for the report.

Foto 1.17 e 1.18 – Vista das Salas da Tesouraria

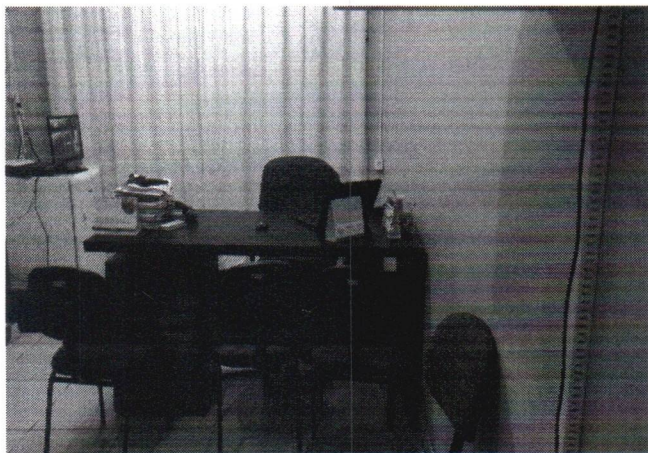
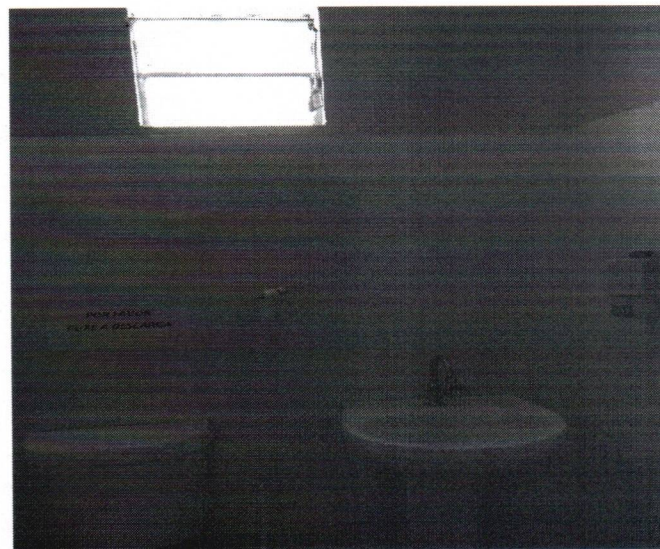


Foto 1.19 a 1.22 – Vista dos Banheiros



Comissão de Licitação
CFIS
Fabrica

[Assinatura]

Foto 1.23 e 1.24 – Vista da Copa/Despensa

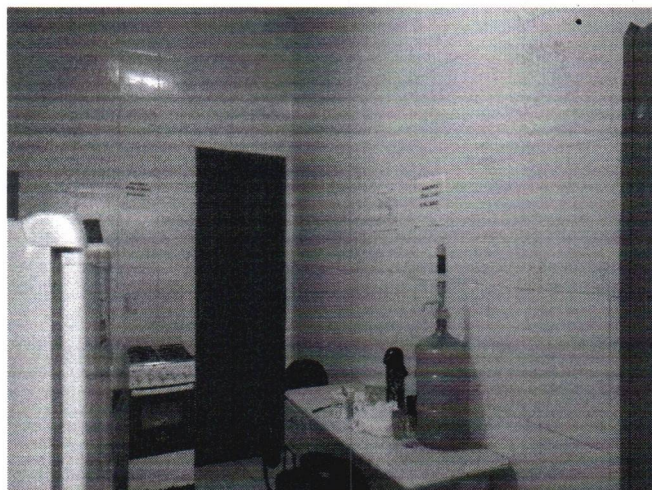


Foto 1.25 e 1.26 – Vista da Sala de Tributo

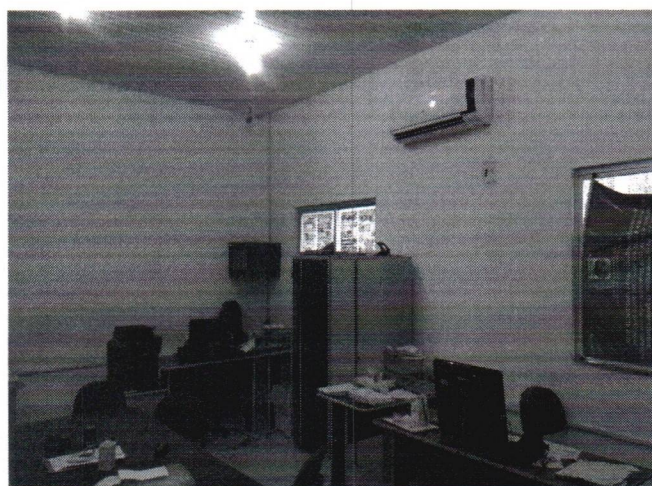
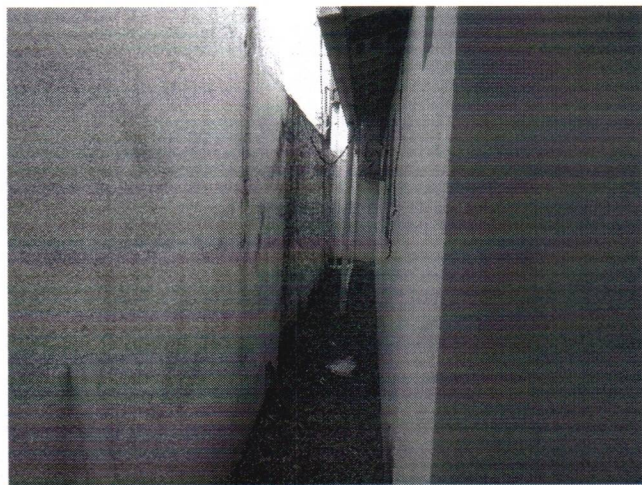
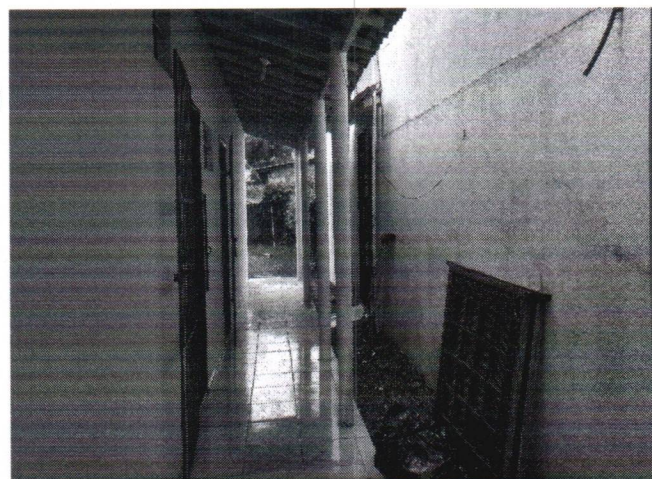


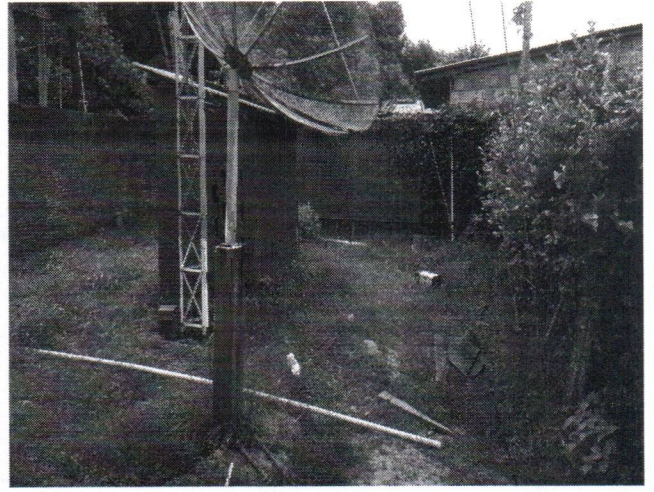
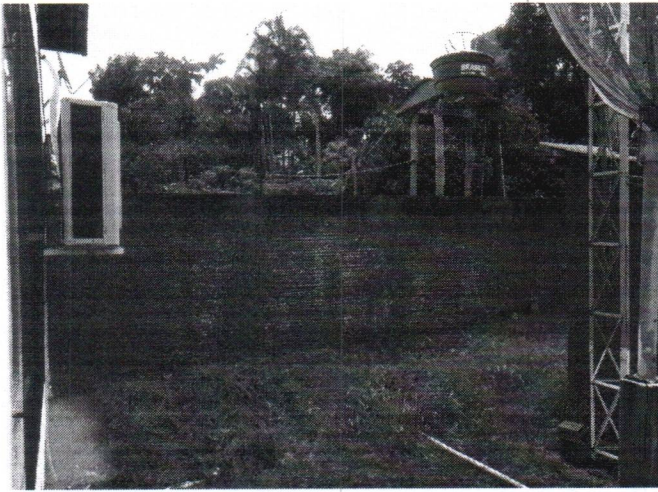
Foto 1.27 e 1.28 – Vista do Pátio



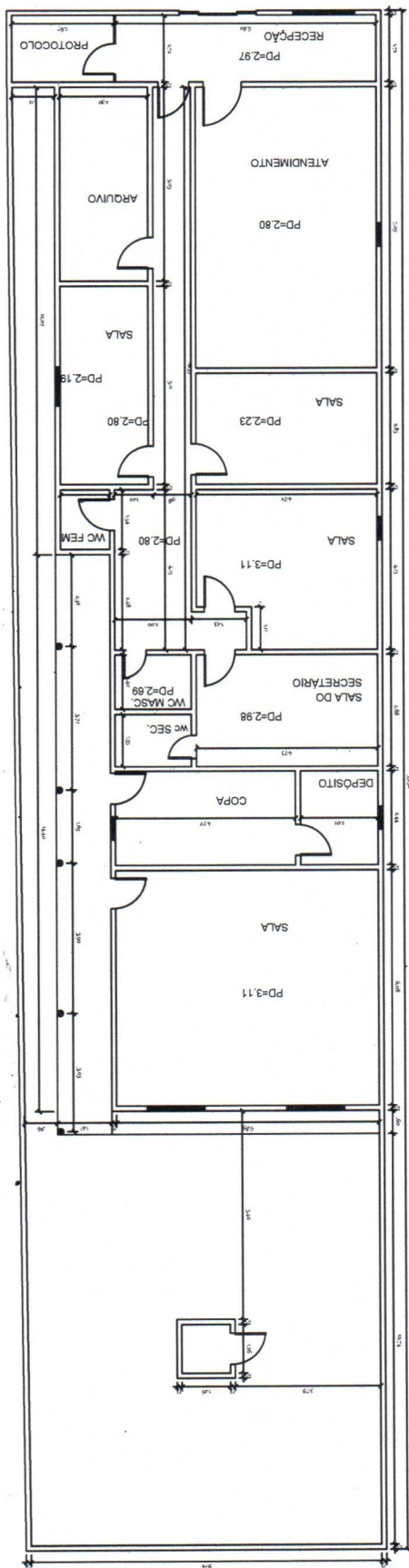
Comissão de Licitação
Fls. 12
Assinatura

[Handwritten signature]

Foto 1.29 a 1.30 – Vista externa (quintal)



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



PLANTA BAIXA



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

PROJETO	PRÉDIO DA SEPOF
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU / PA
END. DA OBRA	AVENIDA MANOEL FELIX DE FARIAS
ASSUNTO	LAYOUT
RESP. TÉCNICO	
ESCALA	1/100
DATA	MARÇO 2016
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	

01/01

[Handwritten signature]