



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESIDÊNCIA DE MARIA ANTONIA OLIVEIRA ALVES

Setor:

SEMUTS

Elaboração:

Adriane Moraes Lima

Nº Documento:

019/2023

Data: 14.06.2023

Adriane Moraes Lima
Arquiteta e Urbanista
CAU A191814-1



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 Av. Manoel Felix de farias s/n - Bairro: Centro - 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 AV. Manoel Felix de farias S/N - Bairro: Centro - Vitória do Xingu – Pará, limitado com quem de direito.

O terreno possui as seguintes dimensões:

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

Frente: 7,92 m
Lateral Direita: 28,00 m + 7,70 m
Lateral Esquerda: 28,00 m + 7,70 m
Fundos: 35,30 m
Área do Terreno: 985,85,74, m²
Área Construída: 347,24 m²

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

Proprietários:

- Maria Antônia Oliveira Alves– De Acordo com o IPTU

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



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

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

$V_t = R\$ 48.703,81$ (quarenta e oito mil, setecentos e três e oitenta e um centavos).

b) PARA A BENFEITORIA

$V_b = R\$ 463.430,70$ (quatrocentos e sessenta e três mil, e quatrocentos e trinta e setenta centavos).

c) VALOR 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

$V_m = (48.703,81 + 463.430,70) \times 1$

$V_m = R\$ 512.134,51$ (quinhentos e doze mil cento e trinta e quatro e cinquenta em um centavo).

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

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

i = Taxa de juros 9% a.a.

$$V_a = 512.134,51 \times 0,106$$

12

$$V_a = 4.523,85$$

Valor do Aluguel: R\$ 4.500,00 (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:

Ausência de documento cartório.

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\$ 4.500,00 (Quatro mil e quinhentos reais)** em números redondos.

Vitória do Xingu/PA, 14 de junho de 2023.

Adriane Morais Lima
Arquiteta e Urbanista
CAU A191814-1

Adriane Morais Lima
Arquiteta e Urbanismo

Anexos:

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



PREDIO DA SEMUTS
AV. MANOEL FELIX DE FARIAS Nº S/N - Bairro: Centro - Vitória do Xingu/PA
Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: DEPOSITOS TIPO SalaS E Banheiro	
Área Construída (Edificação):	347,24
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI / PARÁ - Padrão Normal - R-1 Desonerado - Janeiro 2021	1.423,89
BDI (30%)	427,17
Total Parcial	1.851,06
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	10
Custo da Edificação (como Nova):	642.761,03
Depreciação (Ross- Heidecke 20,00% - estado E): 27,9%	179.330,33
Custo já Depreciado:	463.430,70

CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	463.430,70
---	------------

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	48.703,81
V = (Vt + Vb) x FC**	512.134,51

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

R\$ 512.134,51 (Quinhentos e doze mil, cento e trinta e quatro reais e cinquenta e um 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

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

$$\frac{512.134,51 \times 0,106}{12}$$

Valor do Aluguel = R\$ 4.523,85

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.

Quatro mil e quinhentos (em números redondos)

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado na AV. Manoel felix de farias - Bairro: Centro – VITÓRIA DO XINGU/PA.

Vitória do Xingu, 14 de junho 2023

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.

Adriane Moraes Lima
Arquiteta e Urbanista
CAU A191814-1





Ajuste - Tratamento por Homogeneização

PREDIO DA SEMUTS
AV MANOEL FELIX DE FARIAS Nº S/N - Bairro: Centro - Vitória do Xingu/PA

Imóvel Avaliando:

INPUT: Área do Terreno 347,24 Frente 7,92 Local 3

Fatores: Comparativamente ao Avaliando Superior (Maior), Igual ou inferior (menor)
Valores de Oferta: 0,90 se oferta e 1,0 se venda efetiva
Valores de Localização: 1 se inferior, 2 se regular e 3 se superior

Dado	Endereço	Valor Global	Área do terreno	Testada	Valor Unit.	De Fonte Venda/Oferta	De Testada Comparação	Fator	De Área Comparação	Fator	De Localização Valor	Fator	Valor Unitário Homogeneizado	Ajuste p/ Com. Fatores
1	Travessa Castelo Branco, bairro: Centro	45.000,00	345,46	6,40	130,26	1,0	Menor	0,99872	Menor	1,05472	1	1,31607	180,58	1,38630
2	Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro	50.000,00	525,00	15,00	95,24	0,9	Menor	1,10887	Superior	0,85243	2	1,10668	89,66	0,94147
3	Passagem Anísio Martins, bairro: Centro	40.000,00	252,00	9,00	158,73	0,9	Menor	0,92298	Igual	0,96855	1	1,31607	168,07	1,05885
4	Rodovia PA 415 km 01, bairro: Centro	30.000,00	256,50	9,50	116,96	0,9	Menor	0,92707	Inferior	0,95554	1	1,31607	122,72	1,04927

Fontes:

Dado	Telefone
1	(93) 9139-2245 (Katiane)
2	(93) 9105-7980 (Manoel)
3	(93) 99150-1707 (João)
4	(93) 99169-9975 (Augusto)

Média	140,26
Desvio Padrão	41,90
Coef. De Var.	29,87%
Mínimo:	119,22
Máximo:	161,30

Mínimo	41.398,24
Centrado:	48.703,81
Máximo:	56.009,38

VALOR POR M² = R\$ 140,26 /m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 48.703,81



Adriane Moraes Lima
Arquiteta e Urbanista
CAU A191814-1



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E SEGURIDADE SOCIAL - SEMUTS
CNPJ: 13.461.787/0001-30.



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação da Casa na Av. Manoel felix de Farias S/N

Fotos- Vista da Fachada Frontal e vistas interna.





GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E SEGURIDADE SOCIAL - SEMUTS
CNPJ: 13.461.787/0001-30.





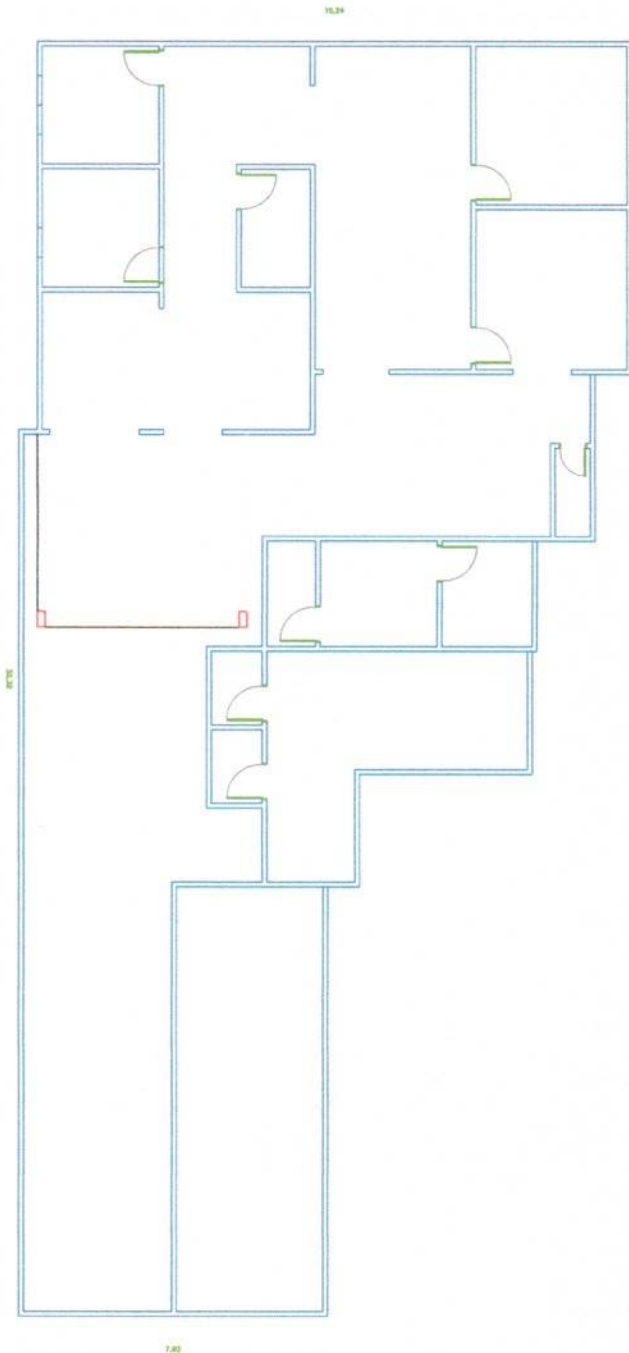
GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E SEGURIDADE SOCIAL - SEMUTS
CNPJ: 13.461.787/0001-30.



Adriane Moraes Lima
Arquiteta e Urbanista
CAU/A191814-1

Vitória do Xingu/PA, junho de 2023.

Adriane Moraes Lima
Arquiteta e Urbanista



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



RESP. TÉCNICO **PROJETO** LEVANTAMENTO P/ LOCAÇÃO DE RESIDÊNCIA Escala: 1/200 **MARÇO**
ASSUNTO PLANTA BAIXA
PROPRIET. MARIA ANTONIA DE OLIVEIRA ALVES
END. OBRA AV. MANOEL FELIZ DE FARIA S/N, Vitória do Xingu /PA
01
01