



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

- 1 -

SÍNTESE DA AVALIAÇÃO TÉCNICA - "AVAL-R"

BENEFICIÁRIO **PMCC**

CONCEITUAÇÃO

☐ Marinha ☐ Acrescido ☐ Marginal
☐ Próp. Nac. ☐ Ilha ☒ Outros
☐ Nac. Interior

Endereço: RUA: 21 DE ABRIL, QD: 65, LOTE: 08

Bairro: NOVO HORIZONTE 3

Município: CANAÃ DOS CARAJÁS

UF PARÁ

Área terreno: 360,00 m²

Área construída: 143,80 m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LOTE URBANO - CANAÃ DOS CARAJÁS-PA

TÍTULO DE PROPRIEDADE

Reg. Imóvel _____ OFÍCIO _____ LV. _____ FL. _____ MATRÍCULA _____

FINALIDADE AVALIAÇÃO DE ÁREA URBANA COM INFRA-ESTRUTURA

O IMÓVEL FOI CONSIDERADO SEM IMPEDIMENTOS.

VALOR ENCONTRADO

R\$450.647,13

MÁXIMO

MÍNIMO

Imóvel R\$

R\$ 4.506,47

R\$ 3.605,18

(Valor Total por extenso)

PARA FINS DE LOCAÇÃO OS VALORES VARIAM ENTRE 1% A 0,8% DO VALOR GLOBAL DO IMÓVEL SENDO O VALOR MÁXIMO DE QUATRO MIL, QUINHENTOS E SEIS REAIS E QUARENTA E SETE CENTAVOS, E O VALOR MÍNIMO DE TRÊS MIL, SEISCENTOS E CINCO REAIS E DEZOITO CENTAVOS.

DADOS SOBRE OS AVALIADORES

Nome CAU Art Matrícula
IGOR DIAS CABRAL A248610-5 321649

LOCAL E DATA: CANAÃ DOS CARAJÁS, 03 Dezembro de 2022.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Igor Dias Cabral
Arquiteto e Urbanista
CAU: A248610-5

CAU A248610-5

ARQ. IGOR DIAS CABRAL

DE ACORDO.

LOCAL E DATA: CANAÃ DOS CARAJÁS, 03 Dezembro de 2022.

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS

Zito Augusto Correa

CREA nº:



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

- 1 -

SÍNTESE DA AVALIAÇÃO TÉCNICA - "AVAL-R"

BENEFICIÁRIO **PMCC**

CONCEITUAÇÃO

☐ Marinha ☐ Acrescido ☐ Marginal
☐ Próp. Nac. ☐ Ilha ☒ Outros
☐ Nac. Interior

Endereço: RUA: 21 DE ABRIL, QD: 65, LOTE: 08

Bairro: NOVO HORIZONTE 3

Município: CANAÃ DOS CARAJÁS

UF PARÁ

Área terreno: 360,00 m²

Área construída: 143,80 m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LOTE URBANO - CANAÃ DOS CARAJÁS-PA

TÍTULO DE PROPRIEDADE

Reg. Imóvel _____ OFÍCIO

LV. _____

FL. _____

MATRÍCULA _____

FINALIDADE AVALIAÇÃO DE ÁREA URBANA COM INFRA-ESTRUTURA

O IMÓVEL FOI CONSIDERADO SEM IMPEDIMENTOS.

VALOR ENCONTRADO R\$450.647,13

Imóvel R\$

(Valor Total por extenso)

PARA FINS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL APROPRIADO NESTE LAUDO CHEGOU-SE AO VALOR DE QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL, SEISCENTOS E QUARENTA E SETE REAIS E TREZE CENTAVOS.

DADOS SOBRE OS AVALIADORES

Nome

CAU

Art

Matrícula

IGOR DIAS CABRAL

A248610-5

3216549

LOCAL E DATA: CANAÃ DOS CARAJÁS, 03 Dezembro de 2022.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Igor Dias Cabral
ARQ. IGOR DIAS CABRAL

CAU

A248610-5

DE ACORDO.

LOCAL E DATA: CANAÃ DOS CARAJÁS, 03 Dezembro de 2022.

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS

Zito Augusto Correa
ZITO AUGUSTO CORREA

CREA nº: _____

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

- 2 -

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

PROCESSO: PMCC

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

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

DIMENSÕES (discriminar lados conforme o croqui)

Frente 606,9m; L. Dir. 1.951,25m; L. Esq. 1.855,01m; Fundos 2.237,11m

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

CONFRONTAÇÕES

Frente: RUA; 21 DE ABRIL

L. Direita: TERRENO DE TERCEIRO

L. Esquerdo: TERRENO DE TERCEIRO

T. dos fundos: LOTE DE TERCEIROS

SITUAÇÃO

☒ Meio de Quadra ☐ Frente Valor ☐ Vila
☐ Mais de uma frente ☐ 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: Frente (m)	_____	Fundos (m)	_____
Lateral (m)	_____	Taxa de ocup. máx. (%)	_____ *
Gabarito N. Pavimentos	_____	altura de (m)	_____

PLANO DIRETOR

JÁ EDIFICADO

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS

☒ Pavimentação	☒ Iluminação Pública	☒ Rede de Agua	☒ 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	☒ URBANO
--------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--

OUTRAS INFORMAÇÕES

LOTE COM CONSTRUÇÃO EM CANAÃ DOS CARAJÁS.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

- 3 -

CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

PROCESSO: PMCC

DESCRIÇÃO SINTÉTICA

LOTE COM EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA DE 143,80M², DE CARACTER RESIDENCIAL E PADRÃO MÉDIO. O MESMO É COBERTO COM TELHA TIPO BRASILIT E DISPÕE DE PISO CERÂMICO.

EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

Área Construção **143,80** m²

USO ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Misto ☐
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 ☐ paviflex
FORRO ☐ Laje ☐ Madeira ☒ Gesso ☐ S/Forro ☐ Parcial
ESQUADRIAS ☐ Ferro ☒ Madeira ☐ Alumínio ☐ Vidro ☐

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

IDADE Idade Apar. **8** anos Vida Útil **100** anos

N. PAVIMENTOS **1**

Nº VAGAS GARAGEM

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

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

INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS (Quantidade)

☐ Ar Cond. Central ☒ 2 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

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

- 4 -



PESQUISA

PROCESSO: PMCC

01

Fator de oferta 0,80

Data: 26/11/2022

test(m): 12

Área do terreno . (m2) 360,00

prof(m): 30

ENDEREÇO: Rua: João Sousa Ribeiro, Qd: 64, Lt: 20

FONTE: Reginaldo

OBS: FONE: 94 992403301

☒ Meio de Quadra	☐ Mais de uma frente	☐ Testada Valoriz.
☐ Quadra total	☐ Vila	☒ 1 Nº. Testadas
TOPOGRAFIA		
☒ Plano	☐ Mesmo nível logradouro	☐ Requer corte
☐ Active %	☐ Abaixo do logradouro	☐ Requer aterro
☐ Declive %	☐ Acima do logradouro	☐
SOLO		
☒ Firme	☐ Inundável	☐

PREÇO GLOBAL À VISTA R\$110.000,00

R\$/m2 R\$305,56

Rest. Legal NÃO POSSUI

02

Fator de oferta 0,80

Data: 26/11/2022

test(m): 12

Área do terreno . (m2) 360,00

prof(m): 30

ENDEREÇO: AV: SÃO JOÃO C/ JOÃO F. DE CASTRO, QD: 71

FONTE: SALAMIN CORRETOR

OBS: FONE: 94 992183942

☐ Meio de Quadra	☒ Mais de uma frente	☐ Testada Valoriz.
☐ Quadra total	☐ Vila	☒ 2 Num. Testadas
TOPOGRAFIA		
☒ Plano	☒ Mesmo nível logradouro	☐ Requer corte
☐ Active %	☐ Abaixo do logradouro	☐ Requer aterro
☐ Declive %	☐ Acima do logradouro	☒ Nada requer
SOLO		
☒ Firme	☐ Inundável	☐

PREÇO GLOBAL À VISTA R\$120.000,00

R\$/m2 R\$333,33

Rest. Legal NÃO POSSUI

03

Fator de oferta 0,80

Data: 26/11/2022

test(m): 12

Área do terreno . (m2) 360,00

prof(m): 30

ENDEREÇO: RUA: SANTOS DRUMONT, QD: 65, LT: 25

FONTE: Osvaldo corretor

OBS: FONE: 94 991988699

☒ Meio de Quadra	☐ Mais de uma frente	☐ Testada Valoriz.
☐ Quadra total	☐ Vila	☒ 1* Num. Testadas
TOPOGRAFIA		
☒ Plano	☒ Mesmo nível logradouro	☐ Requer corte
☐ Active %	☐ Abaixo do logradouro	☐ Requer aterro
☐ Declive %	☐ Acima do logradouro	☒ Nada Requer
SOLO		
☒ Firme	☐ Inundável	☐

PREÇO GLOBAL À VISTA R\$120.000,00

R\$/m2 R\$333,33

Rest. Legal NÃO POSSUI

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

- 5 -



PESQUISA

PROCESSO: PMCC

04

FATOR

Data: 26/11/2022

test(m): 12

Área do terreno. (m2) 360,00

prof(m): 30

ENDEREÇO: RUA SANTOS DRUMONT C/ 21 DE ABRIL, QD: 65, LT 24

FONTE: OSVALDO CORRETOR

OBS: FONE: 94 991988699

☐ Meio de Quadra

☒ Mais um frente

☐ Testada Valoriz.

☐ Quadra total

☐ Vila

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\$120.000,00

R/m2 R\$333,33

REST. LEGAL NÃO POSSUI

05

Fator de oferta

Data: 26/11/2022

test(m): 12

Área do terreno. (m2) 360,00

prof(m): 30

ENDEREÇO: RUA SANTOS DRUMONT C/ 21 DE ABRIL, QD: 65, LT 27

FONTE: OSVALDO CORRETOR

OBS: FONE: 94 991988699

☒ Meio de Quadra

☐ Mais de uma 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\$110.000,00

R/m2 R\$305,56

REST. LEGAL NÃO POSSUI

06

Fator de oferta

Data: 26/11/2022

test(m): 12

Área do terreno. (m2) 360,00

prof(m): 30

ENDEREÇO: RUA: SANTOS DRUMONT, QD: 65, LT: 26

FONTE: OSVALDO CORRETOR

OBS: FONE: 94 991988699

☒ 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\$110.000,00

R/m2 R\$305,56

REST. LEGAL NÃO POSSUI



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

- 8b -

MEMÓRIA DE CÁLCULO / INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

PROCESSO Nº: PMCC

Benfeitoria Principal				Benfeitoria Secundária			
Área (m²)	143,80	Idade Aparente (anos)	8	Área (m²)	0,00	Id. Aparente (anos)	0
Cub (R\$/m²)	2.241,10	Vida Útil (anos)	100	Cub (R\$/m²)		Vida Útil (anos)	0
Kp	1,10	Est.Conserv.	1	Kp	1,00	Est.Conserv.	
Kcf	1,09	Tipo Estrutura	3	Kcf	0,00	Tipo Estrutura	
Fator Loja(Fj)	1,10			Fator Loja(Fj)			
Fund. Esp.(Fe)				Fund. Esp.(Fe)			
Inst. Esp.(Ie)				Inst. Esp.(Ie)			
Outros				Outros			

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

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

- 9 -

MEMÓRIA DE CÁLCULO/ ESTATÍSTICA

PROCESSO:

PMCC

TESTE 1

Nº DE ELEMENTOS: 6,00

	X_i	$(X_i - \mu)$	$(X_i - \mu)^2$	$(X_i - \mu)^3$	$(X_i - \mu)^4$
01	244,44	-11,11	123,43	-1371,33	15235,48
02	266,67	11,11	123,43	1371,33	15235,48
03	266,67	11,11	123,43	1371,33	15235,48
04	266,67	11,11	123,43	1371,33	15235,48
05	244,44	-11,11	123,43	-1371,33	15235,48
06	244,44	-11,11	123,43	-1371,33	15235,48
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			740,59	0,00	91412,90

MÉDIA	$\mu = 255,56$	$a3 = 0,00$
DESV. PAD. AMOSTRA	$s = 11,11$	$a4 = -2,00$
DESV. PAD. POP.	$\sigma \text{ crit} = 12,18$	$\sigma3 = 0,62$
		$\sigma4 = 0,60$

NORMALIDADE

$ a3 < 1,5 \times \sigma3$	OK	0,00	0,93
$ a4 + 6/(n+1) < 1,5 \times \sigma4$	NÃO OK !	1,14	0,90

CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET

Desvio Crítico : _____ 1,73
 Elemento Extremo : _____ 11,11
 $|X_i - \bar{x}| / \sigma$ _____ 0,91
 Existe elemento a ser rejeitado ? _____ Não Existe !

CAMPO DE ARBITRÍO

"T" de Student = 1,48

Lc = 255,56 $\pm$ 7,35

Superior	→	262,91
Inferior	→	248,20



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

- 9b -

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO FATOR DEPRECIACÃO

PROCESSO Nº:

PMCC

BENFEITORIA	Principal	Secundária	Fator Deprec. Sec.
Idade Aparente:	2	0	k =
Vida Útil :	100	0	
Estado Conservação	1	0	Fd =

Fator Deprec. Princ.

K = 1,02

Fd = 0,9898

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



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

- 9c -

COMPOSIÇÃO DO "KP" / TABELA DO "KCF"

PROCESSO Nº: PMCC

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 1,13 1,03
2) Pequena estrutura e residencial de luxo	1,15	1,15	1,125	1,125 1,078 1,078 1,025
3) Industrial e residencial medio	1,10	1,1	1,084	1,084 1,052 1,052 1,02
4) Residencial modesto ou popular	1,05	1,05	1,042	1,042 1,026 1,026 1,015

BENFEITORIA PRINCIPAL

BENFEITORIA SECUNDÁRIA

COMPOSIÇÃO	%	Fator	COMPOSIÇÃO	%	Fator
Elevadores		0,00	Elevadores		0,00
Administração	5	0,05	Administração		0,00
1ª Subtotal		1,05	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		1,08	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)	=	1,10 Cub	CUSTO UNITÁRIO TOTAL (Cut)	=	1,00
Kp = 1,10			Kp = 1,00		



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

- 9d -

TABELAS

PROCESSO Nº: PMCC

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

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

- 10 -

MEMÓRIA DE CÁLCULO/ ESTATÍSTICA

PROCESSO Nº:

RMCC

Nº ELEMENTOS: 5,00

ELEM. PESQ.	R\$/m²	FATOR FONTE	R\$/m² CORRIG.	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO				FATOR AG. SIMPLES	FATOR AGR.RELATIVO
				FONTE	ÁREA	LOCAL	INFRA		
1	305,56	0,80	244,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	333,33	0,80	266,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	333,33	0,80	266,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	333,33	0,80	266,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	305,56	0,80	244,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6	305,56	0,80	244,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
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

VALORES UNIT. HOMOGENEIZADOS				CUSTO REPRODUÇÃO DAS BENFEITÓRIAS		
ELEM. PESQ.	R\$/m² HOMOG.	ELEM. TESTE 2	ELEM. TESTE 3	COMPONENTES	PRINCIPAL	SECUNDÁRIA
1	244,44			Área Construída	143,80	0,00
2	266,67			Custo Unitário Básico	R\$/m² 2.241,10	0,00
3	266,67			Coef. Valor Pleno (Kp)	1,10	1,00
4	266,67			Fator Depreciação	0,97	0,00
5	244,44			Vantagem Coisa Feita	1,09	0,00
6	244,44			Fator de Loja	1,10	1,00
7	0,00					
8	0,00					
9	0,00			$V_b = A_b \cdot CUB \cdot K_p \cdot F_d \cdot K_c \cdot F_{ij}$ (total parcial - A)	R\$ 411.366,27	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\$ 411.366,27	0,00
MÉDIA	255,56	0,00	0,00			
D.PAD.	11,11	0,00	0,00			
D.CRÍT	1,73	0,00	0,00			
L.SUP.	262,91	0,00	0,00			
L.INF.	248,20	0,00	0,00			

ÁREA TERRENO Att =	360,00
VALOR UNITÁRIO Vu =	248,20
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (Fk) =	0,9

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$450.647,13
$V_{tt} = (V_t + V_b) \cdot F_k$		



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

- 11 -

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

PROCESSO Nº:

PMCC

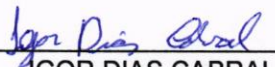
1 - O imóvel, objeto da presente avaliação, trata-se de um terreno urbano em zona urbana, ofertado para avaliação para a Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás. O imóvel dispõe das seguintes características: Terreno com características residenciais. Área plana com edificação de 143,80 m² com benfeitorias e infra-estrutura. Em seu entorno os bairros encontram-se consolidados com infra-estrutura urbana em boas condições de acesso.

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

Para o cálculo do preço do metro quadrado do imóvel avaliando, este profissional junto à PMCC pesquisou 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.

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, 03 Dezembro de 2022.


IGOR DIAS CABRAL
CAU.: A248610-5

Igor Dias Cabral
Arquiteto e Urbanista
CAU. A248610-5

LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA



1. INTRODUÇÃO

Na vistoria feita no imóvel localizado na rua 21 de abril, s/n LT 8, NOVO HORIZONTE III - **CANAÃ DOS CARAJÁS-PA** no dia 06/12/2022 (SEIS DE DEZEMBRO DE DOIS MIL E VINTE DOIS), por volta das 09:00 (NOVE HORAS) no local do imóvel RESIDENCIAL, identificou-se que o imóvel já existente no meio da quadra 65 tendo como confrontantes os lotes 07 45 e 09, está em bom estado respeitando os recuos estabelecidos pelo município, contendo abertura de janelas e pontos de luz e ventilação nas laterais.

2. OBJETO

Obra Residencial de 143.80 m² CASA Lote 08.

3. PROPRIETÁRIO

O proprietário pessoa física: **RAFAEL RODRIGUES DE PAULA**
CPF :745.419.602-06

4. CONDIÇÕES ESTRUTURAIS DO IMÓVEL

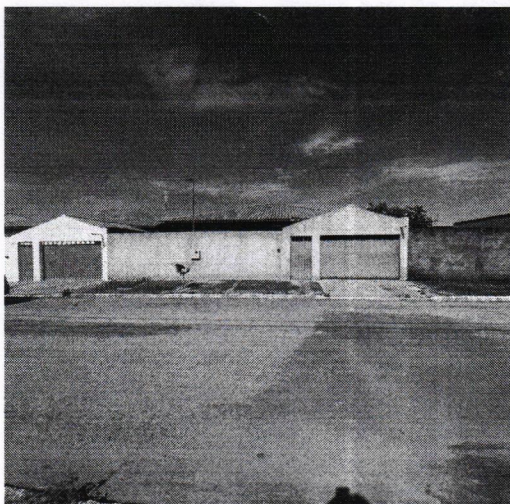
Imóvel construído com material de boa qualidade, e bem alocado, atendendo todas as normas de construção.

5. CONCLUSÃO E PARECER

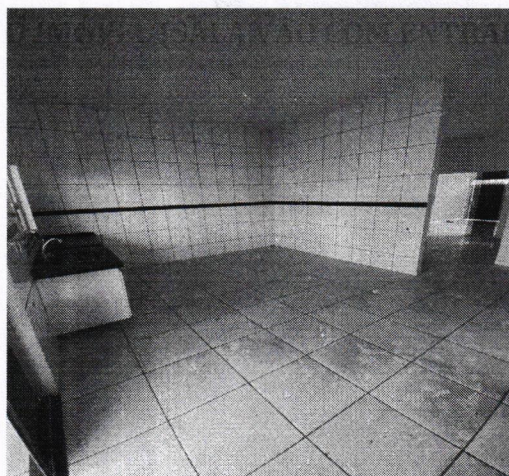
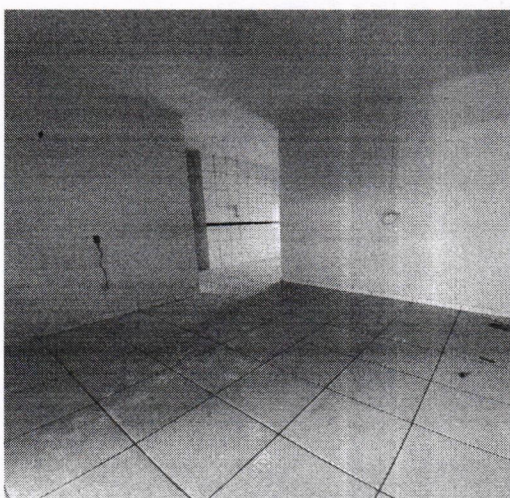
O imóvel é de fácil acesso, sem empecilhos para os órgãos fiscais competentes e em condições de habitação.

ANEXOS ABAIXO:

FACHADA DO MURO E FACHADA

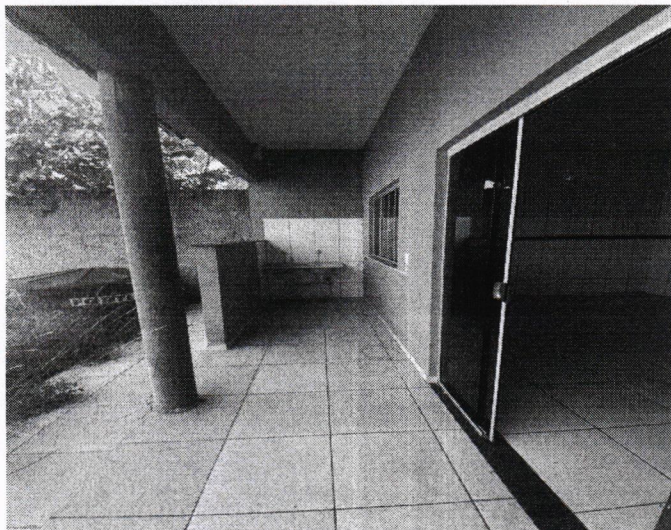


PARTE INTERNA DO IMÓVEL (SALA VÃO COM ENTRADA PARA OS QUARTOS E COZINHA)

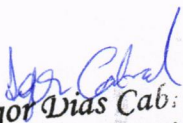




PARTE DE TRÁS DO IMÓVEL, (ÁREA DE SERVIÇO E ÁREA COBERTA)

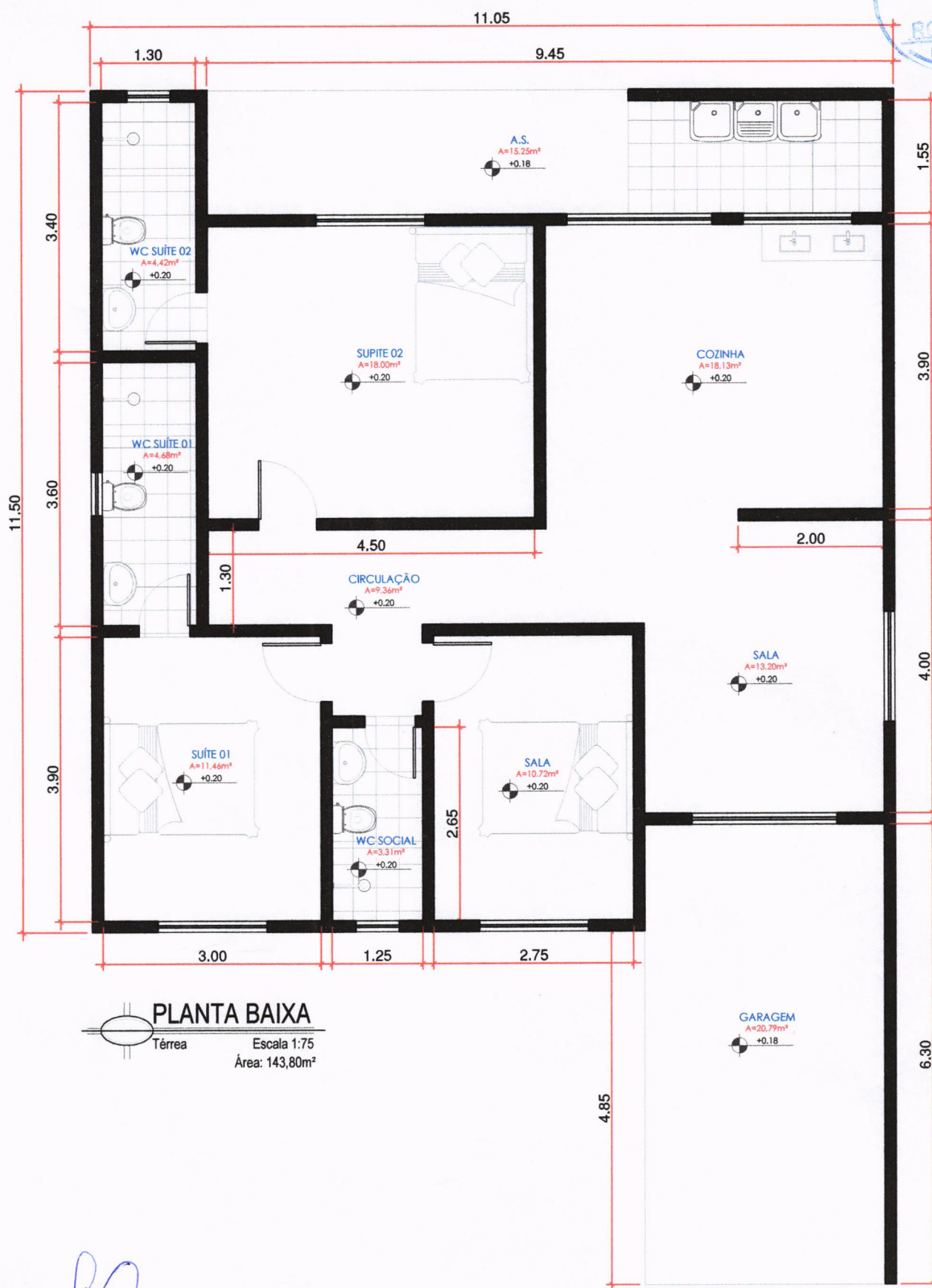


CANAÃ DOS CARAJÁS, 06 de DEZEMBRO de 2022.

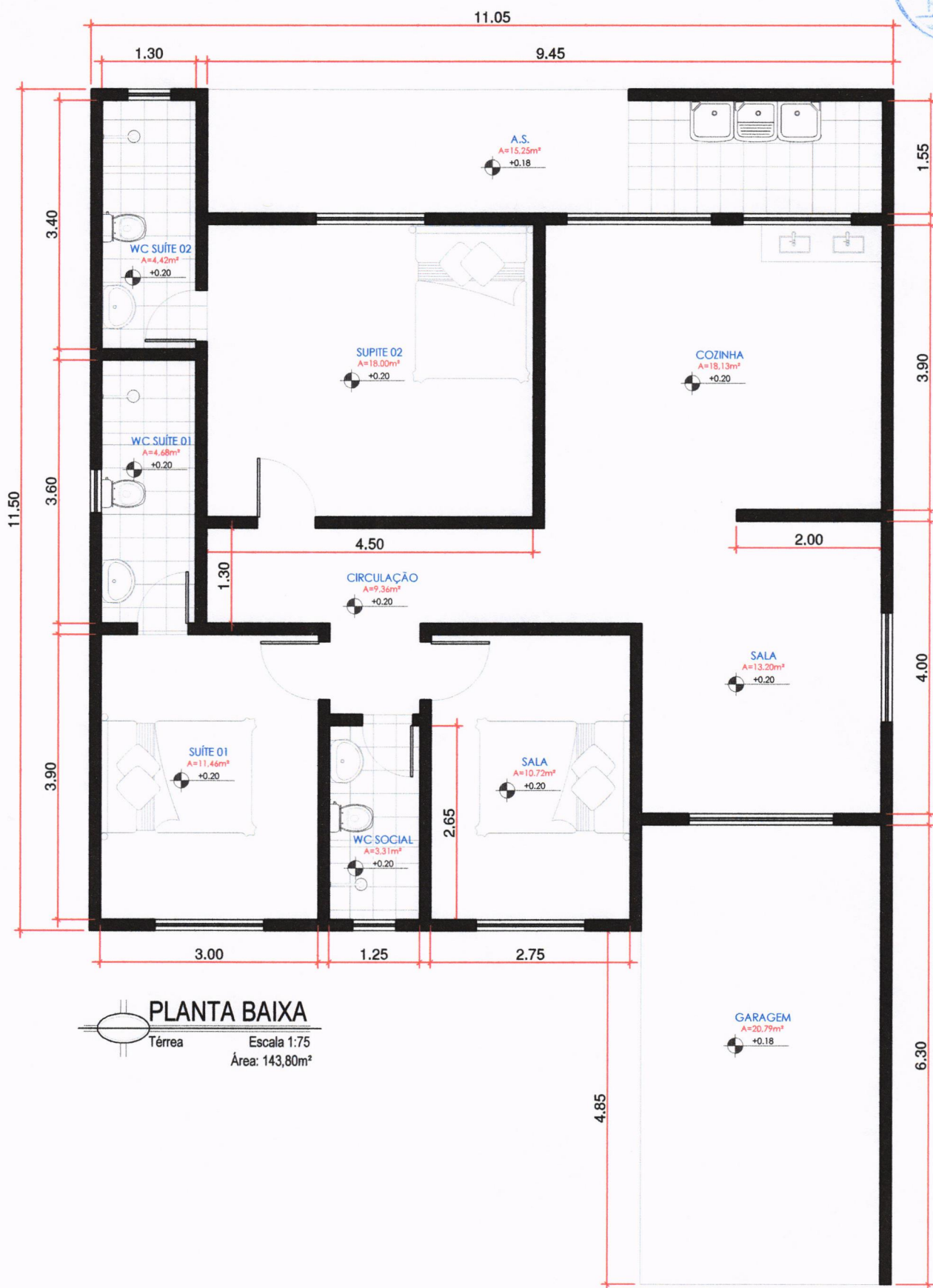

Igor Dias Cabral
Arquiteto e Urbanista
CAU: A248610-5

IGOR DIAS CABRAL
ARQUITETO E URBANISTA

CAU: A248610-5




Fagney Brito Gomes
Engenheiro Civil
CREA/PA 151623425-1



PLANTA BAIXA
Térrea
Escala 1:75
Área: 143,80m²