



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESIDÊNCIA DA SRª Deise Alves Arruda o qual servira para as instalações do EPACA

Setor:

SEINFRA

Elaboração:

Kassio Rene Gomes

Nº Documento:

09/2019

Data:

14.05.2019

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação de imóvel situado na Rua Napoleão, S/N - Bairro: Da Alegria - Vitória do Xingu – Pará, para subsidiar o procedimento de locação do mesmo com a finalidade de instalar o EPACA.

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 Declaração de Posse de Terreno Urbano.

2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno urbano edificado, situado na Rua Napoleão, S/N - Bairro: Da Alegria - Vitória do Xingu – Pará, limitado com quem de direito.

O terreno possui as seguintes dimensões:

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

Frente: 22,00 m
Lateral Direita: 13,17 m
Lateral Esquerda: 16,39 m
Fundos: 22 m
Área do Terreno: 634,54 m²
Área Construída: 253,54 m²

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

Proprietária:

Deise Alves Arruda.

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 MUNICIPAL DE OBRAS, VIAÇÃO E INFRAESTRUTURA

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 reedição.

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

Vt = R\$ 76.645,17 (Setenta e Seis mil, Seiscentos e quarenta e Cinco reais e dezessete centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 382.008,69 (Trezentos e Oitenta e Dois mil, Oito reais, Sessenta e Nove 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 = (76.645,17 + 382.008,69) x 1

Vm = R\$ 458.683,86 (Quatrocentos e Cinquenta e Oito mil, Seiscentos e Oitenta e Três reais e Oitenta e Seis centavos).

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:

Há uma considerável variação entre as dimensões do que efetivamente levantado e existente no imóvel e no de Documento de Declaração de Posse de Terreno Urbano (anexado no processo de licitação).

6. CONCLUSÕES:

Diante das considerações e cálculos já expostos, o valor da locação do imóvel, objeto do presente trabalho, localizado no Município de Vitória do Xingu (PA), nesta data, é de **R\$ 4.500** (Quatro mil e Quinhentos Reais em Números redondo)



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



Vitória do Xingu/PA, 14 de maio de 2019.

②

Anexos:

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

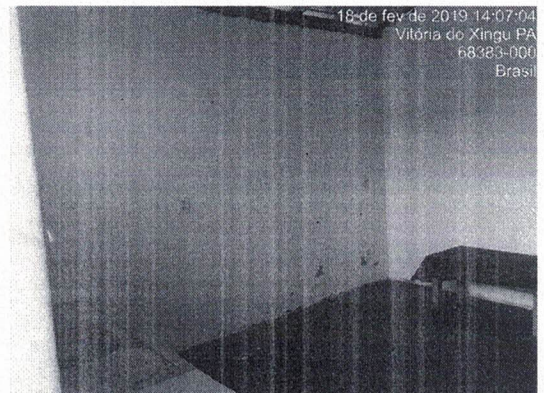
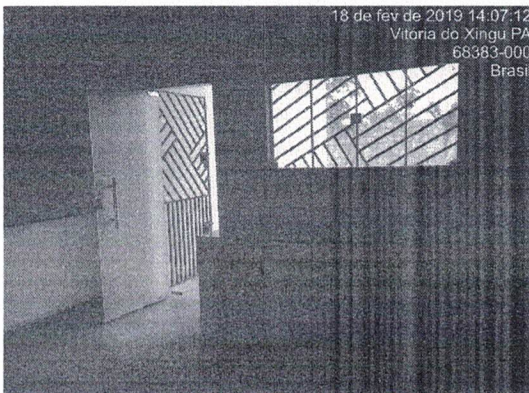
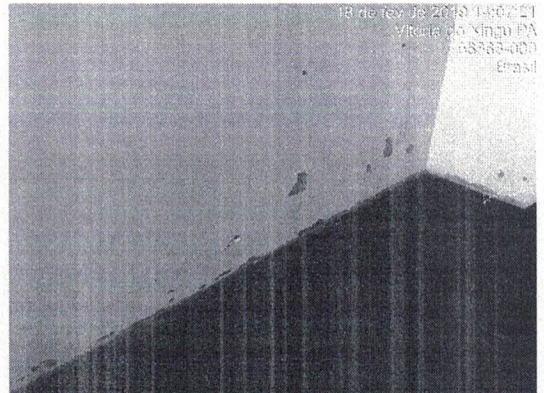
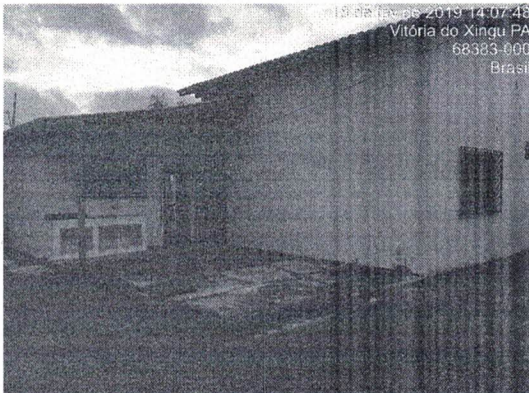


ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.

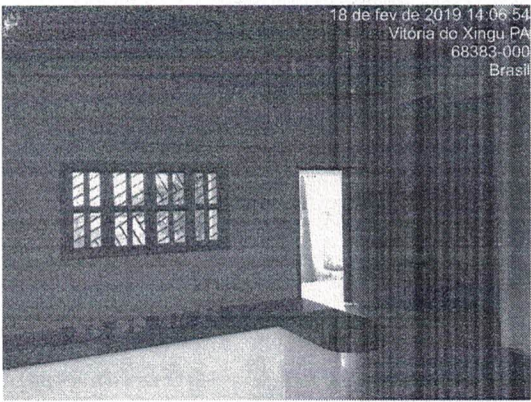
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação da Residência da Deise Alves Arruda a qual servira para as instalações do EPACA.

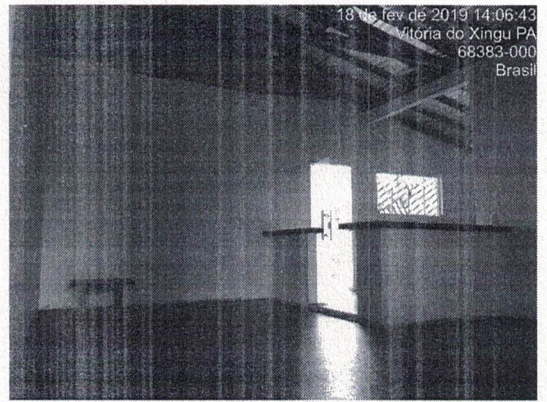
Foto 1.1 e 1.25 – Residência.



(Handwritten signature)



18 de fev de 2019 14:06:54
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil



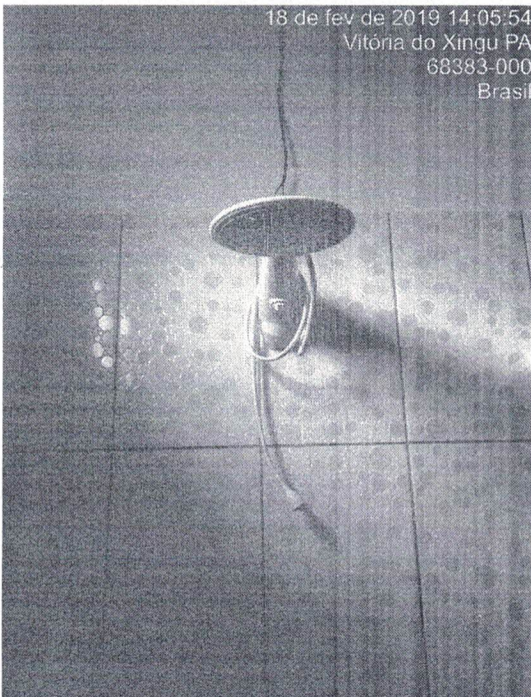
18 de fev de 2019 14:06:43
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil



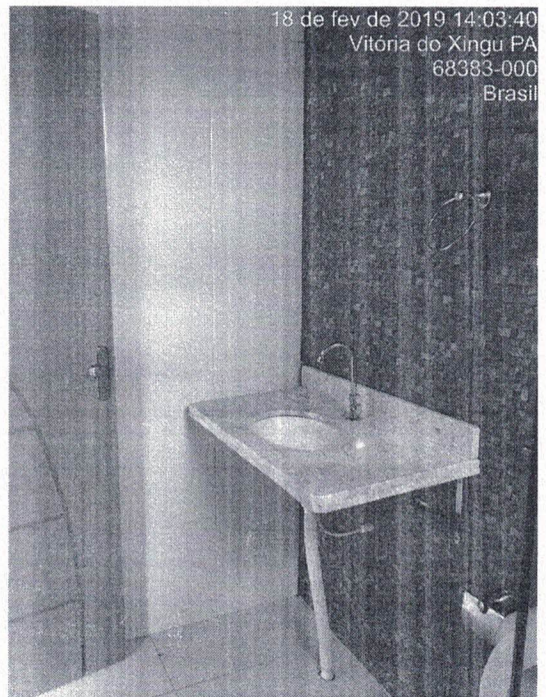
18 de fev de 2019 14:06:27
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil



18 de fev de 2019 14:05:58
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil



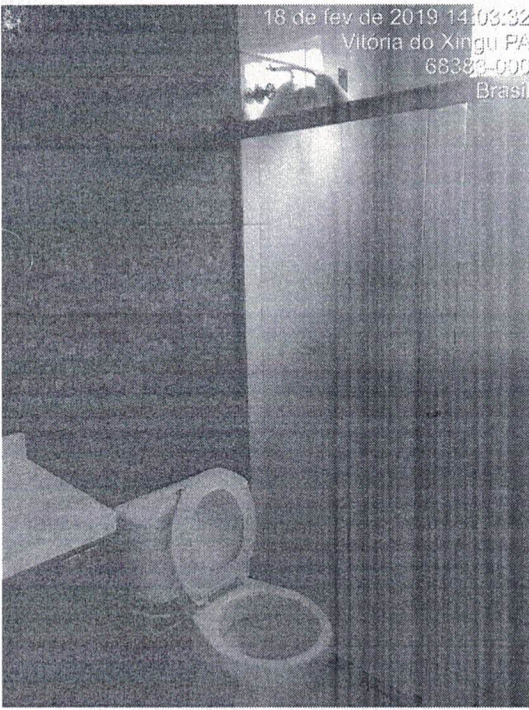
18 de fev de 2019 14:05:54
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil



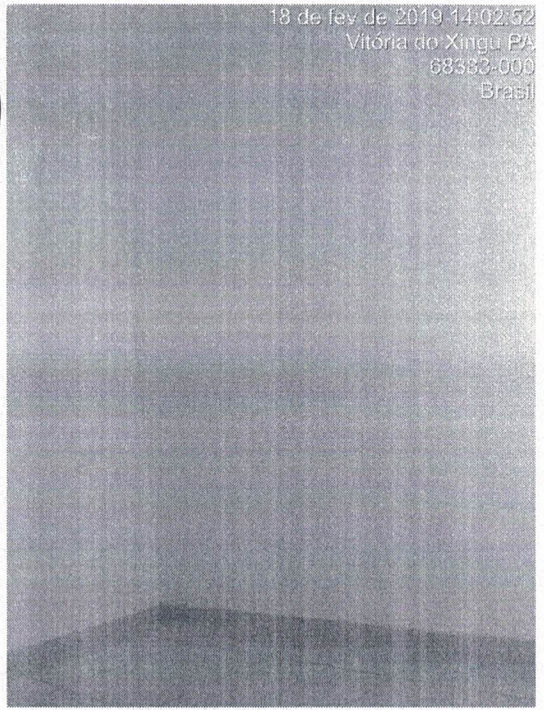
18 de fev de 2019 14:03:40
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil

2

18 de fev de 2019 14:03:32
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil



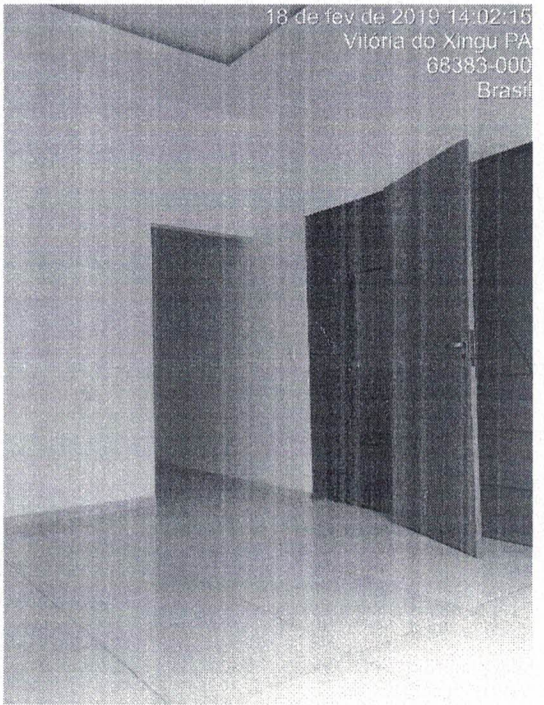
18 de fev de 2019 14:02:52
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil



18 de fev de 2019 14:02:25
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil

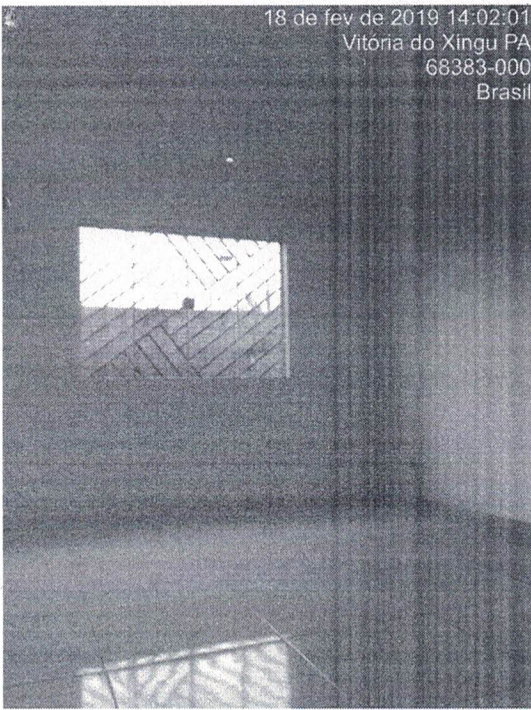


18 de fev de 2019 14:02:15
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil



2

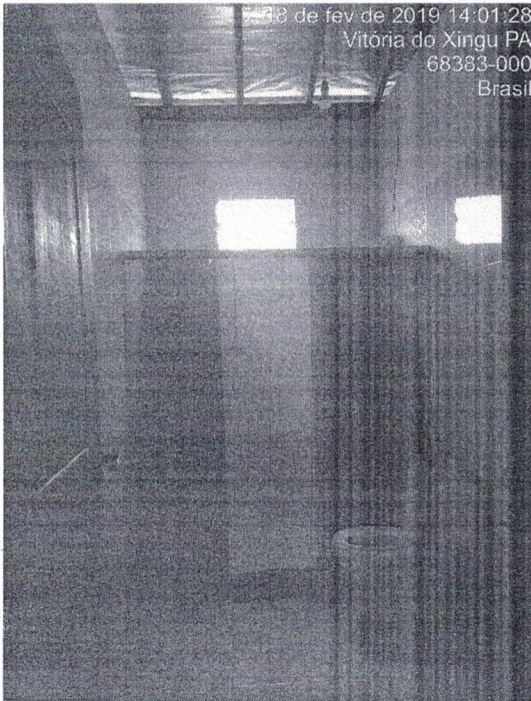
18 de fev de 2019 14:02:01
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil



18 de fev de 2019 14:01:45
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil



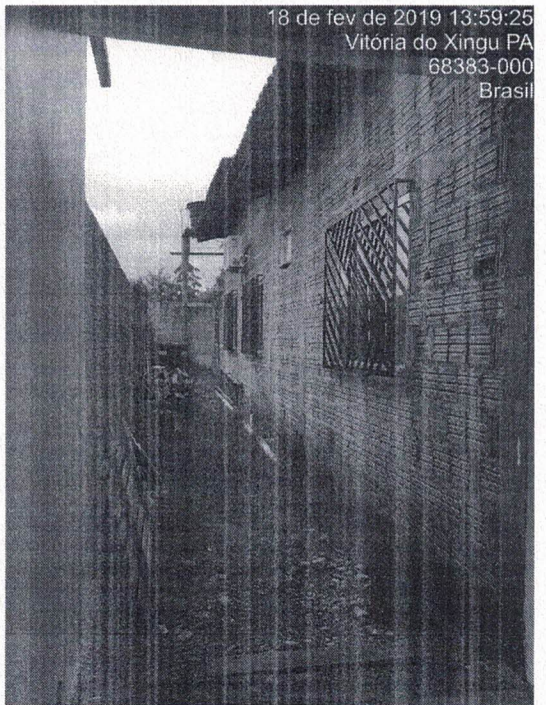
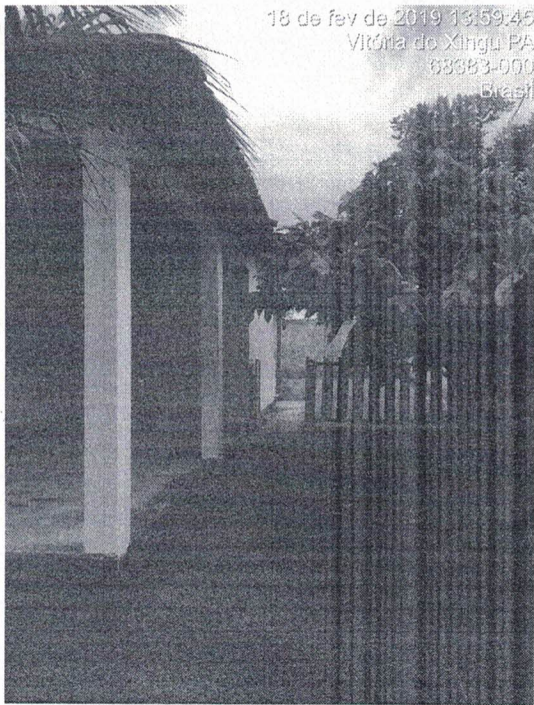
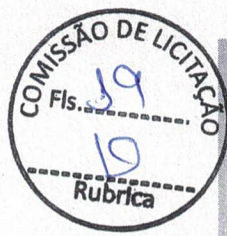
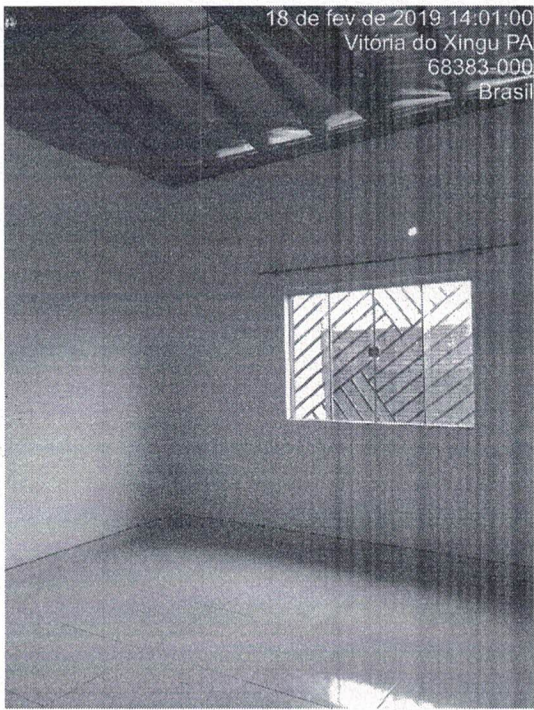
18 de fev de 2019 14:01:28
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil



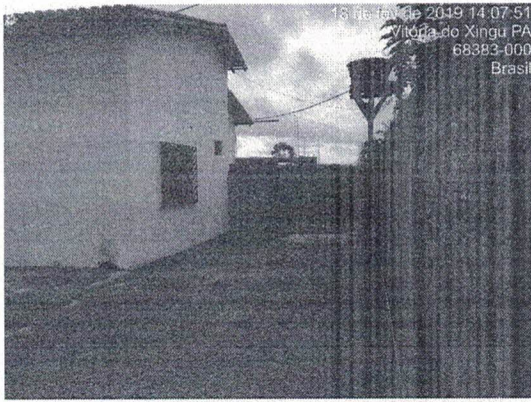
18 de fev de 2019 14:01:12
Vitória do Xingu PA
68383-000
Brasil



(Handwritten mark)



e



Fonte Arquiteta Victoria Fernandes, Fevereiro 2019.

Kássio Rene Gomes
Engenheira Civil
CREA 150691974-0



Ajuste - Tratamento por Homogeneização
RESIDÊNCIA DE DEISE ALVES ARRUDA
End. Rua Napoleão de Almeida N°209 - Bairro da Alegria
Vitoria do Xingu - rura

Imóvel Avaliando:
 INPUT: Área do Terreno Frente Local
 634,54 22,00 2

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	Área do terreno		Testada	Valor Unit.	De Fonte	De Testada		De Área		De Localização		Valor Unitário Homogeneizado	Ajuste p/ Com. Fatores
		Valor Global	345,46				Comparaçã	Fator	Comparaçã	Fator	Valor	Fator		
1	Travessa Castelo Branco, bairro: Centro	45.000,00	6,40	130,26	0,9	Menor	1,36163	0,85898	Igual	2	1,00000	137,12	1,05266	
2	Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro	50.000,00	15,00	95,24	0,9	Menor	1,10048	0,95373	Superior	3	0,90360	81,29	0,85355	
3	Passagem Anísio Martins, bairro: Centro	40.000,00	9,00	158,73	0,9	Menor	1,25039	0,79384	Igual	2	1,00000	141,80	0,89335	
4	Rodovia PA 415 km 01, bairro: Centro	30.000,00	9,50	116,96	0,9	Menor	1,23360	0,79736	Inferior	1	1,18921	123,13	1,05277	

Fontes:

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

Média	120,84
Desvio Padrão	27,53
Coef. De Var.	22,78%
Mínimo:	102,71
Máximo:	138,96
Mínimo	65.173,90
Centrado:	76.675,17
Máximo:	88.176,45

VALOR POR M² = R\$ 138,96/m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 76.675,17





RESIDÊNCIA DE DEISE ALVES ARRUDA
End. Rua Napoleao de Almeida N°209 - Bairro da Alegria
Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: Sala/Banheiros/Quartos

Área Construída (Edificação):	253,54
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI / PARÁ	1.507,69
BDI (30%)	452,31
Total Parcial	1.960,00
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	10
Custo da Edificação (como Nova):	496.937,64
Depreciação (Ross- Heidecke 30,00% - estado d): 26,0%	129.203,79
Custo já Depreciado:	367.733,85

Benfeitoria 2: Muro

Área construída	74,00
Custo Unitário Estimado (SINAP)	260,68
TOTAL FINAL:	19.290,32
Custo do Muro:(Como nova)	19.290,32
Depreciação (Ross- Heidecke 30,00% - estado d): 26%	5.015,48
Custo já Depreciado:	14.274,84

Área Construída Total	14.528,38
-----------------------	-----------

CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	382.008,69
---	------------

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	76.675,17
$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$	458.683,86

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

R\$ 458.683,86 (Quatrocentos e Cinquenta e Oito Mil e Seiscentos e Oitenta e Tres Reais e Oitenta e Seis Centavos)

(2)



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:

$$\text{Aluguel} = \frac{V \cdot i \cdot t}{12}, \text{ onde :}$$

i = Taxa de juros = 12% a.a

$$\frac{458.683,86 \times 0,12}{12}$$

Valor do Aluguel = R\$ 4.586,84

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)

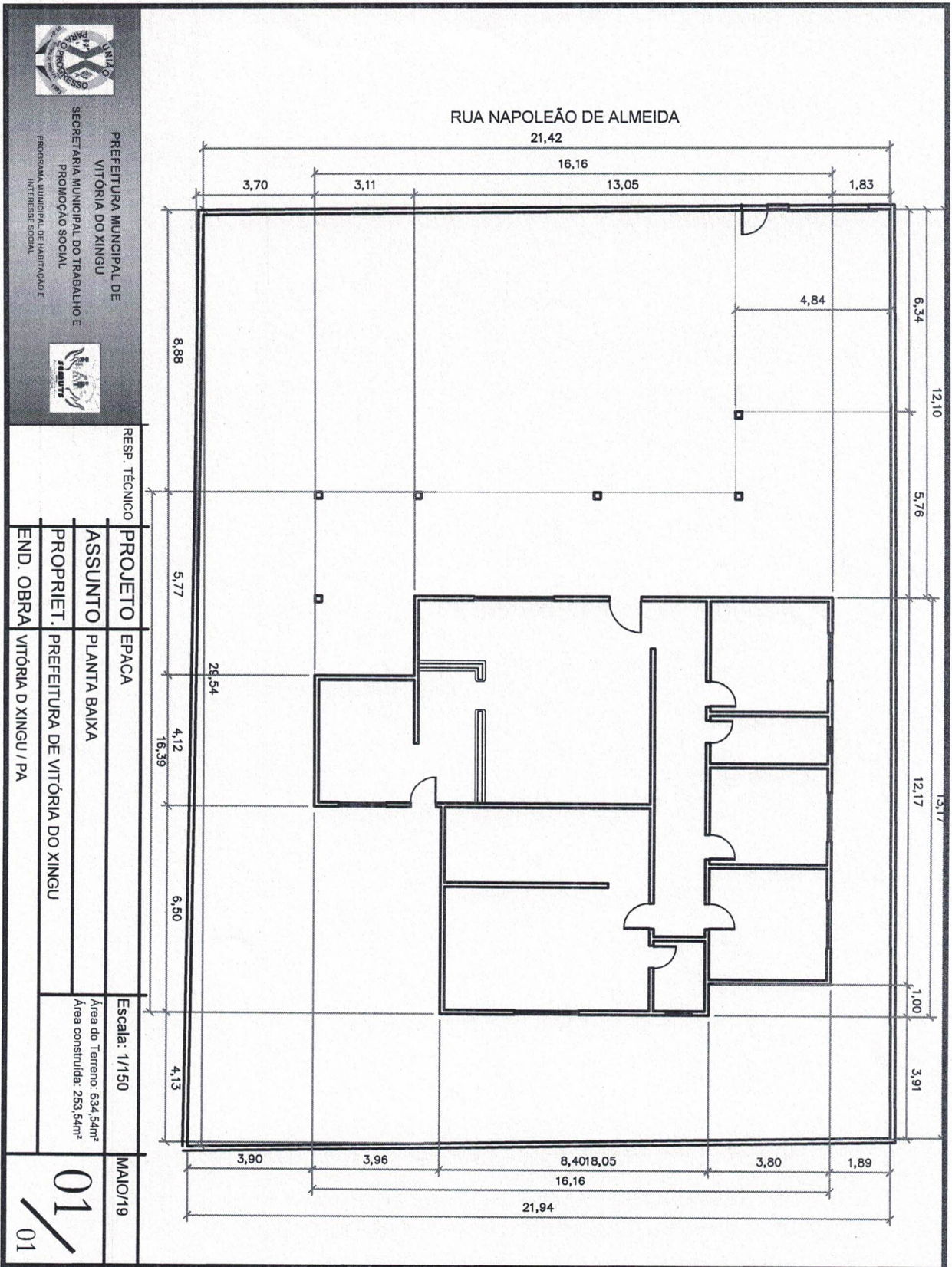
O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado:


End. Rua Napoleao de Almeida N°209 - Bairro da Alegria

Vitória do Xingu, 14 de maio de 2019.

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.

(Handwritten mark)





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU

SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E PROMOÇÃO SOCIAL

PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INTERESSE SOCIAL

RESP. TÉCNICO

PROJETO	EPACA			
ASSUNTO	PLANTA BAIXA			
PROPRIET.	PREFEITURA DE VITÓRIA DO XINGU			
END. OBRA	VITÓRIA D XINGU / PA			

Escala: 1/150

Área do Terreno: 634,54m²

Área construída: 253,54m²

01

MAIO/19

e