



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

DOMÊNICA DALL'ACQUA

**Setor:**

SEINFRA

**Elaboração:**

Kássio Rene Gomes

**Avaliação:**

003/2021

**Data:**

08.02.2021

LAUDO DE AVALIAÇÃO



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 de imóvel situado à AV Manoel Felix de Farias nº82 - 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 Escritura Pública de Doação.

**2. CARACTERÍSTICAS:**

Terreno urbano edificado, situado à AV. Manoel Felix de Farias S/N Bairro: Centro - Vitória do Xingu – Pará, limitado pela direita com o S Roberto da Silva Almeida e pela esquerda com o Sr. Benedito Corrêa Maués e fundos com o Sr. Mario Cabral.

O terreno possui as seguintes dimensões:

a) De acordo com o Cartório do Único Ofício de Vitória do Xingu-PA (Escritura Pública de Doação):

Frente: 9,00 m  
Lateral Direita: 63,00 m  
Lateral Esquerda: 63,00 m  
Fundos: 9,00 m  
Área do Terreno: 567,00 m<sup>2</sup>

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

Frente: 9,00 m  
Lateral Direita: 51,47 m  
Lateral Esquerda: 51,60 m  
Fundos: 9,00 m  
Área do Terreno: 464,40 m<sup>2</sup>  
Área Construída: 162,24 m<sup>2</sup>

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

Proprietários:

- DOMÊNICA DALL'ACQUA

**3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:**



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



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

**Vt = R\$ 29.197,32** (Vinte e nove mil, cento e noventa e Sete Reais e trinta e dois centavos)

###### b) PARA A BENFEITORIA

**Vb = R\$ 253.668,56** (Duzentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e oito reais e cinquenta e seis 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 = (29.197,32 + 253.668,56) x 1**

**Vm = R\$ 253.865,88** (Duzentos e cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos).

###### d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

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

i = Taxa de juros 12% a.a.

$$Va = \frac{253.865,88 \times 0,12}{12} \quad Va = 2.538,66$$

**Valor do Aluguel: R\$ 2.600,00 (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.



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

**5. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

Há uma considerável discrepância entre as dimensões do que efetivamente levantado e existente no imóvel e no de Documento de Escritura Pública de Doação. Existem ainda duas benfeitorias, mas no Laudo aqui apresentado consta somente a Avaliação da benfeitoria 01 (anexado no processo de licitação).

**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\$ 2.600,00 (Dois mil e seiscentos reais)** em números redondos.

Vitória do Xingu/PA, 05 de fevereiro de 2021.

Kássio Rene Gomes  
Engenheiro Civil  
CREA 150691974-0

Anexos:

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



**Ajuste - Tratamento por Homogeneização**

**END. Avenida Manoel Felix de Farias, Nº82, Municipio Vitoria do Xingu /PA**

Imóvel Avaliando:  
 INPUT: Área do Terreno 162,24 Frente 9,00 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

Dados	Endereço	Valor Global	Área do terreno	Testada	Valor Unit.	De Fonte		De Testada		De Área		De Localização		Valor Unitário Homogeneizado	Ajuste p/ Com. Fatores
						Venda/Oferta	Comparação	Fator	Comparação	Fator	Comparação	Valor	Fator		
1	Travessa Castelo Branco, bairro: Centro	85.000,00	500,00	10,00	170,00	0,9	Maior	0,97400	Maior	1,32496	Menor	3	1,00000	197,45	1,16147
2	Travessa Castelo Branco, bairro: Centro	45.000,00	345,46	6,40	130,26	1,0	Menor	1,08897	Maior	1,20798	Menor	3	1,00000	171,35	1,31545
3	Rua Manoel Felix de Farias, bairro: Centro	300.000,00	2.462,00	25,00	121,85	0,9	Maior	0,77460	Maior	1,97371	Igual	1	1,31607	220,66	1,81084
4	Rua Manoel Felix de Farias, bairro: Centro	50.000,00	525,00	15,00	95,24	0,9	Maior	0,88011	Maior	1,34122	Igual	1	1,31607	133,16	1,39817
5	Passagem Anísio Martins, bairro: Centro	40.000,00	252,00	9,00	158,73	1,0	Igual	1,00000	Maior	1,11638	Menor	3	1,00000	177,20	1,11638

Fontes:

Dado	Telefone
1	(93) 9222-8886 (Antonia)
2	(93) 9139-2245 (Katiene)
3	(93) 99226-2523 (Ribeimar)
4	(93) 9105-7980 (Manceel)
5	(93) 99150-1707 (João)

**VALOR POR M² = R\$ 179,96**

**VALOR DO TERRENO: R\$ 29.197,32**

Média	179,96
Desvio Padrão	32,59
Coef. De Var.	18,08%
Mínimo:	152,97
Máximo:	206,96

Mínimo	24.837,72
Contratado:	29.197,32
Máximo:	33.576,91

Vitória/PA, 05 de fevereiro de 2021.

Eng.º Civil Kassio René Gomes  
 CREA-PA 150691974-0





END. Avenida Manoel Felix de Farias, Nº82, Municipio Vitoria do Xingu /PA  
Vitória do Xingu - Pará



**Planilha Orçamentária:**

**Benfeitoria 1: Área residencial/ Sala/ banheiro social/ 3 suítes/ cozinha/ escritório/ lavabo/ área de serviço.**

Área Construída m <sup>2</sup> (Edificação):	162,24
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
SINDUSCON / PARÁ (Padrao Normal : R -1- Janeiro 2021)	1.725,57
BDI (30%)	517,67
Total Parcial	2.243,24
<b>TOTAL FINAL:</b>	<b>2.243,24</b>
Idade Aparente (anos):	12
Custo da Edificação (como Nova):	363.943,42
Depreciação (Ross- Heidecke - estado e): 24,00%	110.274,86
Custo já Depreciado:	253.668,56

**VALOR DO IMÓVEL (V)**

Valor do terreno	29.197,32
$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$	282.865,88

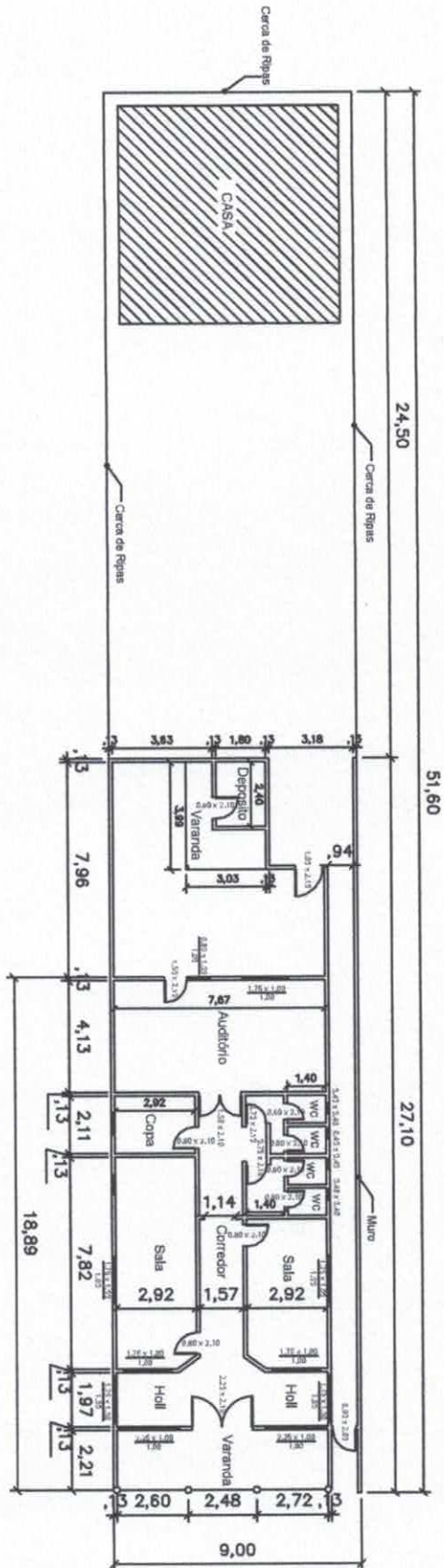
\*\* FC = 1,00 (Fator de Comercialização) por se tratar de estimativa do valor patrimonial e não de mercado


**R\$ 253.865,88 (Duzentos e cinquenta e tres mil e oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e oito centavos)**

Vitória do Xingu / PA, 05 de fevereiro de 2021.

Eng.º Civil Kassio Renê Gomes  
CREA-PA 150691974-0

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.



		PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA	
RESP. TÉCNICO	PROJETO	LEVANTAMENTO PARA LOCAÇÃO DE CASA	Escala: 1/250
ASSUNTO	PLANTA BAIXA		Á. TERRENO: 464,40 m <sup>2</sup> Á. CONSTRU.: 162,24 m <sup>2</sup>
PROPRIET.	DOMÊNICA DALL'ACQUA		
END. OBRA	AV. MANOEL FELIX DE FARIAS, S/N, CENTRO - VITÓRIA DO XINGU / PA		
			<div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">01</div> <div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">/</div> <div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">01</div>
		FEV. 2021	



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação de imóvel situado na Avenida Manoel Felix de Farias, N° S/N - Bairro: Centro - Vitória do Xingu - Pará, para subsidiar o procedimento de locação do mesmo.

Foto 1.1 a 1.2 – Fachada.



Foto 1.3 a 1.6 – Hall e Circulação.







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



Foto 1.7 a 1.10 – Banheiros.

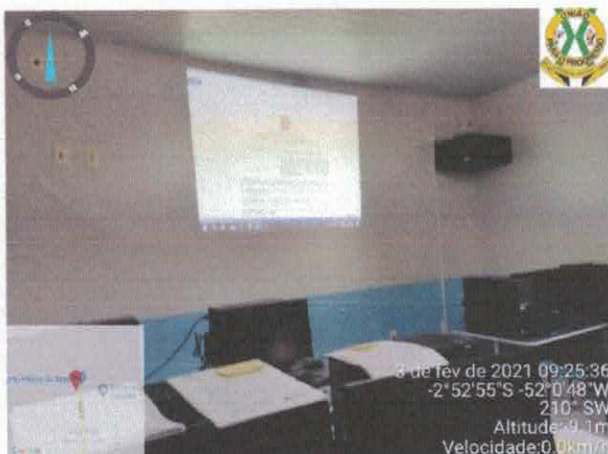




Foto 1.11 a 1.12 – Copa/Cozinha.



Foto 1.13 a 1.20 – Salas e Auditório.





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



Fonte Eng.º Civil Kássio Rene Gomes, fevereiro 2021.

Vitória do Xingu/PA, 08 de fevereiro de 2021.

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

Eng.º Patrik Malta Viana  
CREA-PA: 151954913-0  
Fiscal da PMVX