



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SECRETARIA DE ESPORTE - DOMÊNICA DALL'ACQUA

Setor:

SEINFRA

Elaboração:

Kássio Rene Gomes

Avaliação:

015/2021

Data:

23.04.2021



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 Rua newton B. Miranda S/N - Bairro: Jardim Dallacqua - 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: 30,00 m
Lateral Direita: 30,00 m
Lateral Esquerda: 30,00 m
Fundos: 30,00 m
Área do Terreno: 900,00 m²

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

Frente: 30,00 m
Lateral Direita: 30,00 m
Lateral Esquerda: 30,00 m
Fundos: 30,00 m
Área do Terreno: 900,00 m²
Área Construída: 223,52 m²

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 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\$ 115.702,52 (cento e quinze mil, setecentos e dois reais e cinquenta e dois centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 336.182,02 (Trezentos e trinta e seis mil, cento e oitenta e dois reais e dois 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 = (115.702,52 + 336.182,02) x 1

Vm = R\$ 451.891,38 (Quatrocentos e cinquenta e um mil, oitocentos e noventa e um reais e trinta e oito centavos).

d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)

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

i = Taxa de juros 12% a.a.

$$Va = \frac{451.891,38 \times 0,12}{12} \quad Va = 4.518,91$$

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:

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

Vitória do Xingu/PA, 23 de abril de 2021.

Kassio Rene Gomes
Engenheiro Civil
CREA 150691974-0

Anexos:

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



SECRETARIA DE ESPORTE - PROP. DOMENICA DALLACQUA
END. RUA NEWTON B. DE MIRANDA S/Nº - Bairro: JARDIM DALLACQUA - Vitória do Xingu/PA
Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: Sala/Banheiros/Quartos	
Área Construída (Edificação):	97,75
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI / PARÁ	1.732,17
BDI (30%)	519,65
Total Parcial	2.251,82
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	10
Custo da Edificação (como Nova):	220.115,50
Depreciação (Ross- Heidecke 20,00% - estado b): 12%	31.256,40
Custo já Depreciado:	188.859,10

Benfeitoria 2 : Banheiros/Quartos 2 pav	
Área Construída (Edificação):	28,17
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI / PARÁ	1.732,17
BDI (30%)	519,65
Total Parcial	2.251,82
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	10
Custo da Edificação (como Nova):	63.433,80
Depreciação (Ross- Heidecke 20,00% - estado b): 9,31%	9.007,60
Custo já Depreciado:	54.426,20

Benfeitoria 3: Galpão de Cozinha	
Área Construída (Edificação):	85,60
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI / PARÁ	853,40
BDI (30%)	256,02
Total Parcial	1.109,42
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	10
Custo da Edificação (como Nova):	94.966,35
Depreciação (Ross- Heidecke 20,00% - estado b): 9,31%	13.485,22
Custo já Depreciado:	81.481,13

Benfeitoria 4: Galpão Garagem	
Área Construída (Edificação):	12,00

Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
PINI / PARÁ	853,40
BDI (30%)	256,02
Total Parcial	1.109,42
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	10
Custo da Edificação (como Nova):	13.313,04
Depreciação (Ross- Heidecke 20,00% - estado b): 9,31%	1.890,45
Custo já Depreciado:	11.422,59

Área Construída Total	223,52
-----------------------	--------

CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	336.189,02
---	------------

VALOR DO IMÓVEL (V)	
Valor do terreno	115.702,36
$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$	451.891,38

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

R\$ 558.971,92 (Quinhentos e Cinquenta e oito mil e novecentos e setenta e um reais e noventa e dois 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:

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

i = Taxa de juros = 12% a.a

$$\frac{451.891,38 \cdot 0,12}{12}$$

Valor do Aluguel = R\$ 4.518,91

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 em VITÓRIA DO XINGU/PA.

Vitória do Xingu, 23 de abril de 2021.



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.



Ajuste - Tratamento por Homogeneização

SECRETARIA DE ESPORTE - PROP. DOMENICA DALLACQUA
END. RUA NEWTON B. DE MIRANDA S/Nº - Bairro: JARDIM DALLACQUA - Vitória do Xingu/PA

Imovel Avaliando: **Área do Terreno** Frente **30,00** Local **2**
 INPUT: **900,00**

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	Valor Global	Área do terreno	Testada	Valor Unit.	De Fonte	De Testada	De Área	De Localização	Valor Unitário Homogeneizado
1 Travessa Castelo Branco, bairro: Centro	45.000,00	345,46	6,40	130,26	1,0 Menor	1,47142 Menor	0,78712 Igual	3	0,90360
2 Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro	50.000,00	525,00	15,00	95,24	1,0 Menor	1,18921 Menor	0,87394 Superior	3	0,90360
3 Passagem Arlindo Martins, bairro: Centro	40.000,00	252,00	9,00	158,73	1,0 Menor	1,35120 Menor	0,72743 Igual	1	1,18921
4 Rodovia PA 415 km 01, bairro: Centro	30.000,00	256,50	9,50	116,96	1,0 Menor	1,33308 Menor	0,73085 Inferior	3	0,90360

Fones:

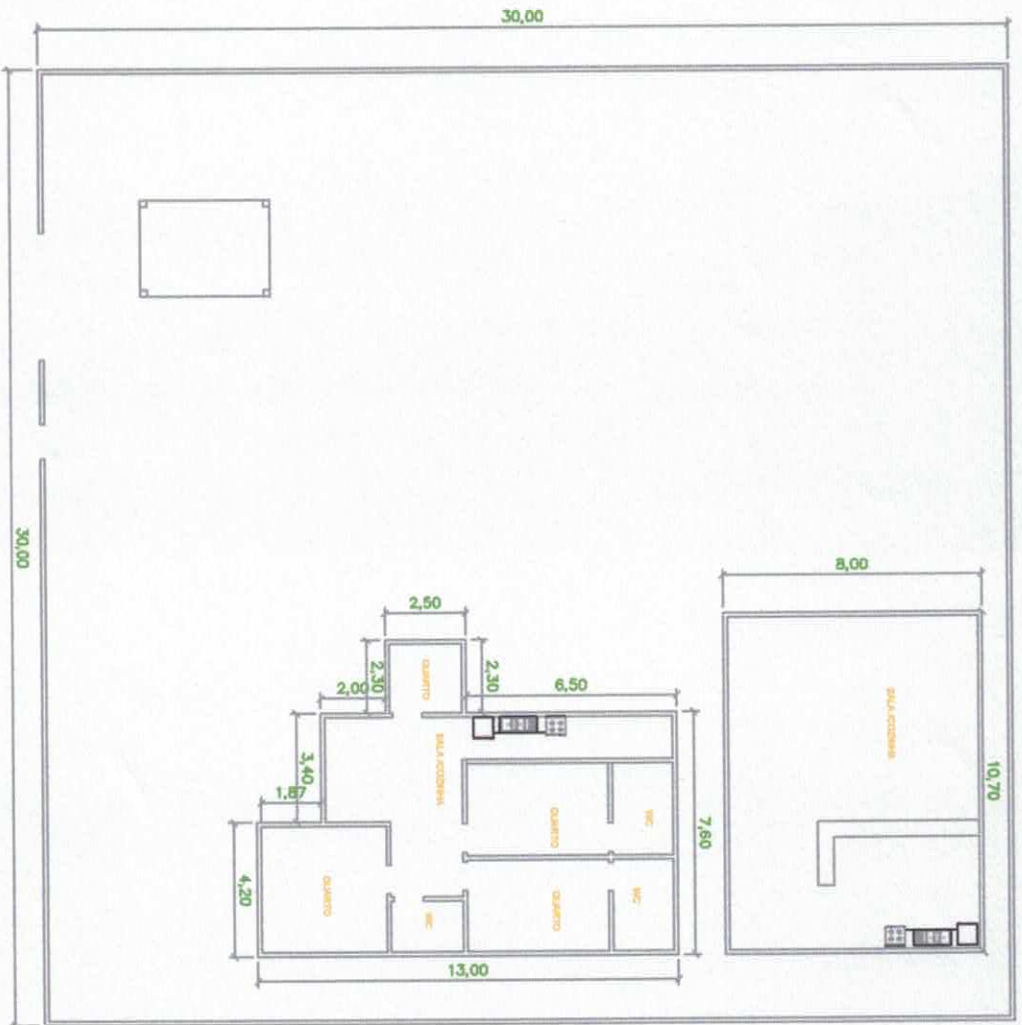
Dado	Telefone
1	(93) 9139-2245 (Keturane)
2	(93) 9105-7980 (Manoel)
3	(93) 99150-1707 (Lolko)
4	(93) 99169-9975 (Augusto)

Média	128,56
Desvio Padrão	42,79
Coef. De Var.	33,29%
Mínimo:	109,27
Máximo:	147,84
Mínimo	98,347,01
Cerrador:	115,702,36
Máximo:	133,057,72

VALOR POR M² = R\$/m² **128,5582**
 VALOR DO TERRENO: R\$ #####

115.702,36
128,56

Ajuste p/ Com.
Fatores
1,04653
0,93910
1,16887
0,88011



RESP. TÉCNICO **PROJETO SECRETARIA DE ESPORTE**

ASSUNTO PLANTA BAIXA

PROPRIET. DOMENICA DALLACQUA

END. OBRA VITÓRIA DO XINGU / PA

Escala: **INDICADA**

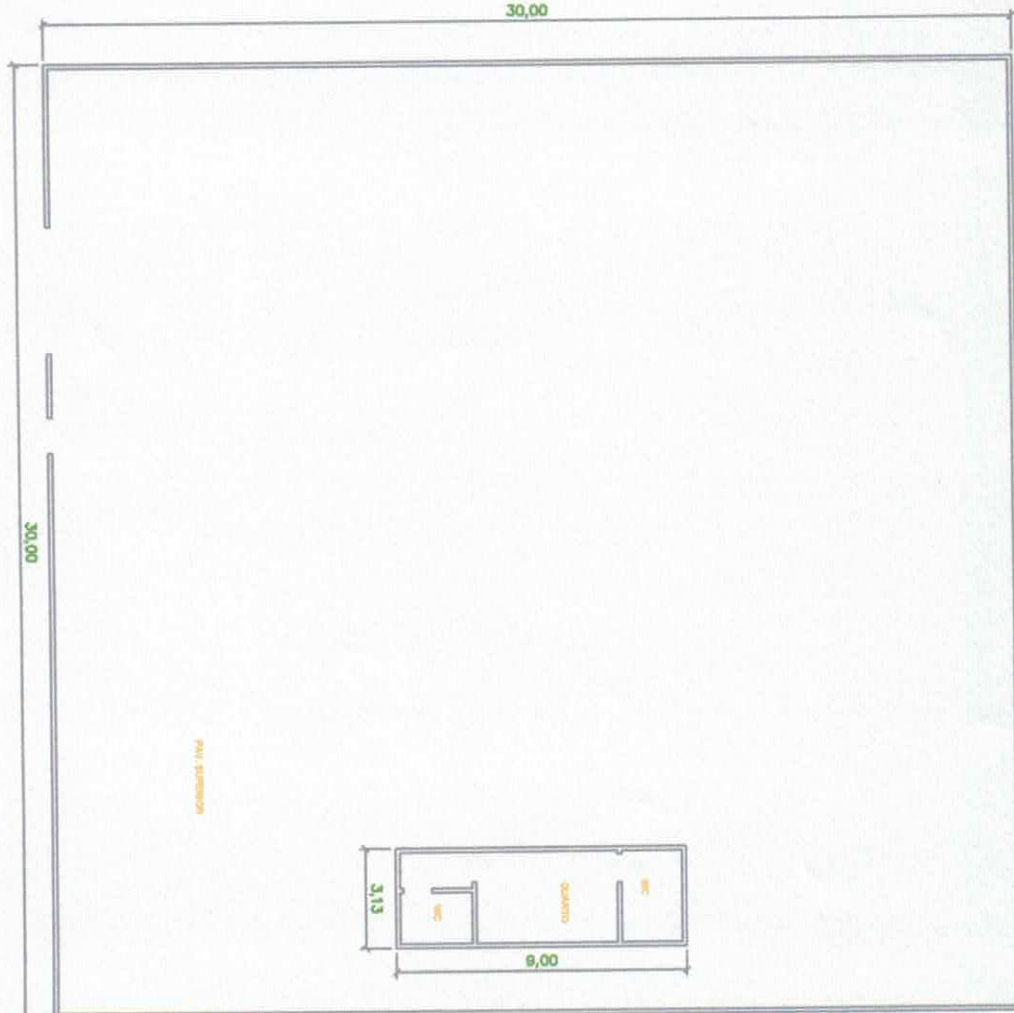
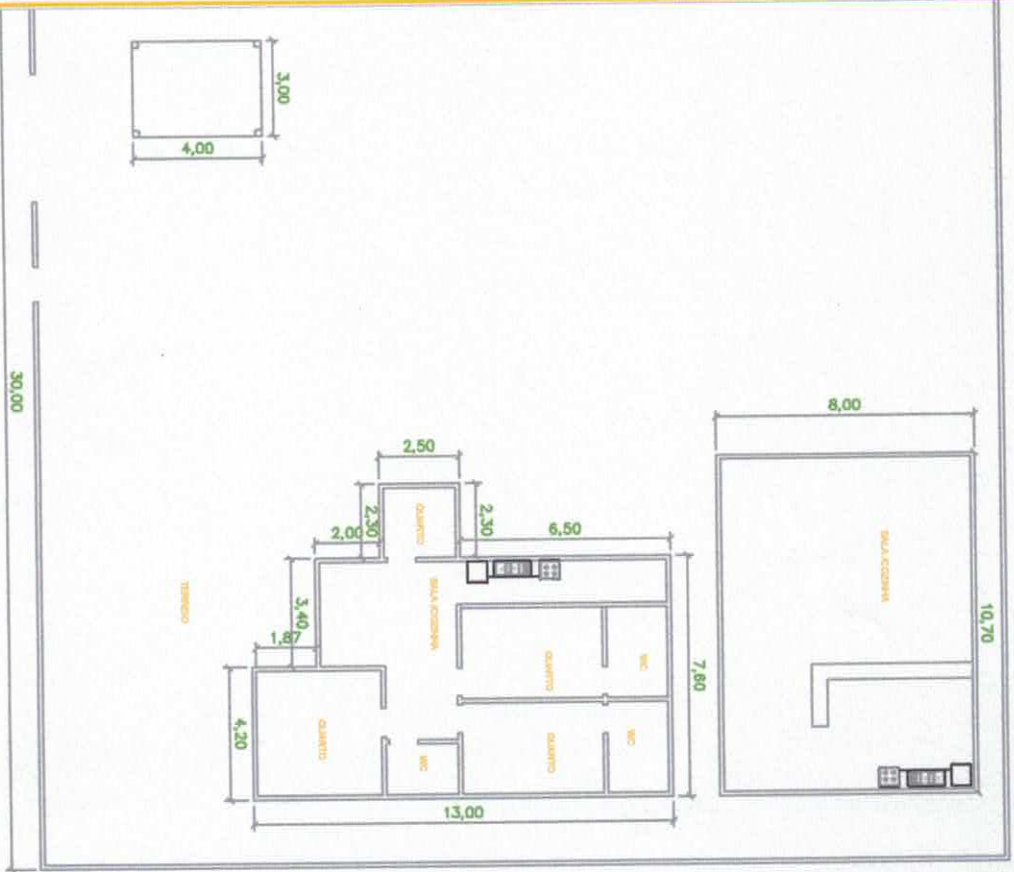
A. CONSTRUIDA: **C181,35 m²**

A. TERRENO: **900,00 m²**

ABRIL/2021

01

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



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

RESP. TÉCNICO **PROJETO** SECRETARIA DE ESPORTE
ASSUNTO PLANTA BAIXA
PROPRIET. DOMENICA DALLACQUA
END. OBRA VITÓRIA DO XINGU / PA

Escala: INDICADA
A. CONSTRUIDA: 223,52 m²
A. TERRENO: 900,00 m²
ABRIL/2021

01

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação de imóvel situado na rua Newton B de Miranda, N° S/N - Bairro: Jardim Dallaacqua - Vitória do Xingu – Pará, para subsidiar o procedimento de locação do mesmo.

Foto 1.1 a 1.15 – Fachada, sala, cozinha, quarto, banheiro, galpão, garagem, 2av..





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





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, abril 2021.

Vitória do Xingu/PA, 23 de abril de 2021.

Eng.º Kássio Rene gomes
CREA-PA: 150691974-0
Fiscal da PMVX