



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 14.811.402/0001-80
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

RESIDÊNCIA DOS SRs. ANTÔNIO BARBOSA SILVA e CEIR MENEGAZZO KIRLS

Setor: Gerência técnico-administrativa:
engenharia, arquitetura e infraestrutura escolar

Elaboração:
Rosicleide Cardoso de Lima

Nº Documento:
02/2023

Data:
29.09.2023



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 14.811.402/0001-80
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação de imóvel situado na Rua 02 Nº 16 – Comunidade de Belo Monte II – Vitória do Xingu – Pará, para subsidiar o procedimento licitatório para 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;
- Contrato de Compra e Venda de Imóveis.

2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno, em área de extensão urbana, edificado (madeira de lei), situado na Rua 02 Nº 16 – Comunidade de Belo Monte II – Vitória do Xingu – Pará, limitado pela direita XXXXXXXXXXXXXXXX, pela esquerda XXXXXXXXXXXXXXXX e fundos com XXXXXXXXXXXXXXXX.

O terreno possui as seguintes dimensões:

a) Declaração de Posse de Terreno Urbano

Frente: XXXXXXXXXXXX
Lateral Direita: XXXXXXXXXXXX
Lateral Esquerda: XXXXXXXXXXXX
Fundos: XXXXXXXXXXXX
Área do Terreno: XXXXXXXXXXXX

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

Frente: 10,10 m
Lateral Direita: 8,23 m
Lateral Esquerda: 9,51 m
Fundos: 10,13 m
Área do Terreno: 87,09 m²
Área Construída: 58,73 m²

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

Proprietários:

ANTÔNIO BARBOSA SILVA
CEIR MENEGAZZO KIRLS





3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Optou-se por utilizar a metodologia que tem como objetivo determinar o valor mercado do imóvel, 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 laudo.

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 mais 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\$ 2.393,94 (dois mil, trezentos e noventa e três reais, noventa e quatro centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 77.414,48 (setenta e sete mil, quatrocentos e quatorze reais, quarenta e oito 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 = (2.393,94 + 77.414,48) x 1

Vm = R\$ 79.808,42 (setenta e nove mil, oitocentos e oito reais, quarenta e dois 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.

$$Va = \frac{79.808,42 \times 0,12}{12}$$

$$Va = 798,08$$

Valor do Aluguel: R\$ 800,00 (em números redondos)



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 14.811.402/0001-80
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED



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. 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\$ 800,00 (oitocentos reais)** em números redondos.



Vitória do Xingu/PA, 29 de setembro de 2023.


Rosicleide C. de Lima
Engenheira Civil
CREA 150478058-2

Anexos:

1. Pesquisa/Tratamento Estatístico;
2. Documentação Fotográfica;
3. Planta Baixa;
4. Tabela de valores do CUB/SINDUSCON-PA (AGO/23);
5. Documentos da SEPOF/VTX (valores venais);
6. Tabela de Ross-Heidecke.



Ajuste - Tratamento por Homogeneização

RESIDÊNCIA DOS SRs. ANTÔNIO BARBOSA SILVA e CEIR MENEGAZO KIRLS
END. Rua 02 Nº 16 – Comunidade de Belo Monte II – Vitória do Xingu – Pará



Imóvel Avaliando:
 INPUT: Área do Terreno Frente Local 1
 90,19 10,10

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		De Testada		De Área		De Localização		Valor Unitário Homogeneizado	Ajuste p/ Com. Fatores
						Venda/Oferta	Comparação	Fator	Comparação	Fator	Comparação	Valor	Fator		
1	Comunidade do Belo Monte - VTX	9.442,64	320,96	10,00	29,42	1,0	Menor	1,00249	Maior	1,37348	Igual	1	1,00000	40,51	1,37690
2	Comunidade do Belo Monte - VTX	5.115,71	310,51	10,00	16,48	1,0	Menor	1,00249	Maior	1,36216	Igual	1	1,00000	22,50	1,36556
3	Comunidade do Belo Monte - VTX	6.327,88	268,86	10,00	23,54	0,9	Menor	1,00249	Maior	1,31399	Igual	1	1,00000	27,90	1,18554
4	Comunidade do Belo Monte - VTX	6.805,90	289,17	10,00	23,54	0,9	Menor	1,00249	Maior	1,33813	Igual	1	1,00000	28,42	1,20732
5	Comunidade do Belo Monte - VTX	7.458,26	253,51	10,00	29,42	0,9	Menor	1,00249	Maior	1,33880	Igual	1	1,00000	28,43	1,16824
6	Comunidade do Belo Monte - VTX	6.819,55	289,75	10,00	23,54	0,9	Menor	1,00249	Maior	1,29521	Igual	1	1,00000	34,41	1,20792
7	Comunidade do Belo Monte - VTX	7.490,33	254,60	10,00	29,42	0,9	Menor	1,00249	Maior	1,56767	Igual	1	1,00000	34,41	1,16949
8	Comunidade do Belo Monte - VTX	12.820,52	544,72	10,00	23,54	0,9	Menor	1,00249	Maior	1,56767	Igual	1	1,00000	35,29	1,41441

Dado	Fontes:
1	(93) 3521-1472 / SEPOF - VTX
2	(93) 3521-1472 / SEPOF - VTX
3	(93) 3521-1472 / SEPOF - VTX
4	(93) 3521-1472 / SEPOF - VTX
5	(93) 3521-1472 / SEPOF - VTX
6	(93) 3521-1472 / SEPOF - VTX
7	(93) 3521-1472 / SEPOF - VTX
8	(93) 3521-1472 / SEPOF - VTX

Média	31,23
Desvio Padrão	5,52
Coef. De Var.	17,66%
Mínimo:	26,54
Máximo:	35,91
Mínimo	2.393,94
Centrado:	2.816,41
Máximo:	3.238,87

Vitória do Xingu/PA, 29 de setembro de 2023.

[Assinatura]
 Eng.ª Civil Rosicleide Cardoso de Lima
 CREA 15047/8058-2
 SEINFRA PMVX

VALOR DO TERRENO: R\$ 2.393,94





RESIDÊNCIA DOS SRs. ANTÔNIO BARBOSA SILVA e CEIR MENEGAZZO KIRLS
END. Rua 02 Nº 16
Comunidade de Belo Monte II - Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

Benfeitorias: salas / cozinha /quartos / banheiro / garagem / área de serviço	
Área Construída (Edificação):	58,73
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
SINDUSCON / PARÁ	1.371,28
BDI	342,82
Total Parcial	1.714,10
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	13
Custo da Edificação (como Nova):	100.669,02
Depreciação (Ross- Heidecke 26,00% - estado d): 23,1%	23.254,54
Custo já Depreciado:	77.414,48

Área Construída Total	58,73
-----------------------	-------

CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	77.414,48
---	-----------

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	2.393,94
$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$	79.808,42



RESIDÊNCIA DOS SRs. ANTÔNIO BARBOSA SILVA e CEIR MENEGAZZO KIRLS
END. Rua 02 Nº 16
Comunidade de Belo Monte II - Vitória do Xingu - Pará

Planilha Orçamentária:

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:

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

i = Taxa de juros = 12% a.a

$$\frac{79.808,42 \times 0,12}{12}$$


Valor do Aluguel = R\$ 798,08

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.

OITOCENTOS REAIS (em números redondos)

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado à Rua 02 Nº 16 – Comunidade de Belo Monte II – Vitória do Xingu – Pará

Vitória do Xingu, 29 de setembro de 2023.


Rosicleide Cardoso de Lima
Engenheira Civil
CREA 150478058-2

O presente laudo foi elaborado com base em normas técnicas e utilizando-se dados pesquisados nos meios de comunicação. Considerou-se o valor CUB da edificação em madeira, setenta por cento do CUB em alvenaria. Os resultados obtidos podem servir de base para negociações imobiliárias, uma vez que refletem o mais aproximado possível os valores correntes de mercado.



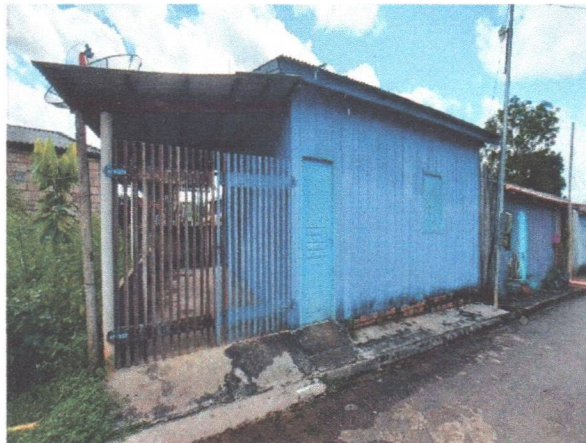
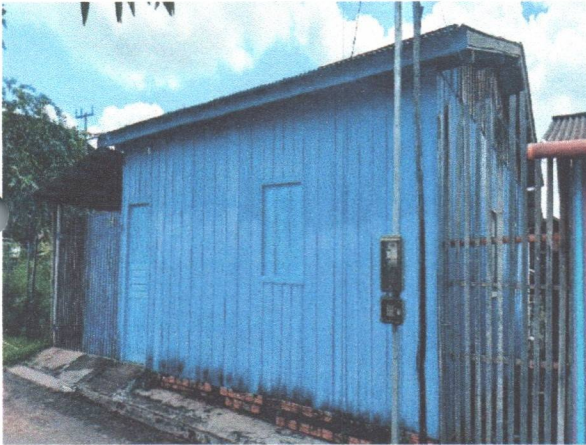
ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 14.811.402/0001-80
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED



Relatório Fotográfico



Fotos 1.1 a 1.3 – Fachada do prédio

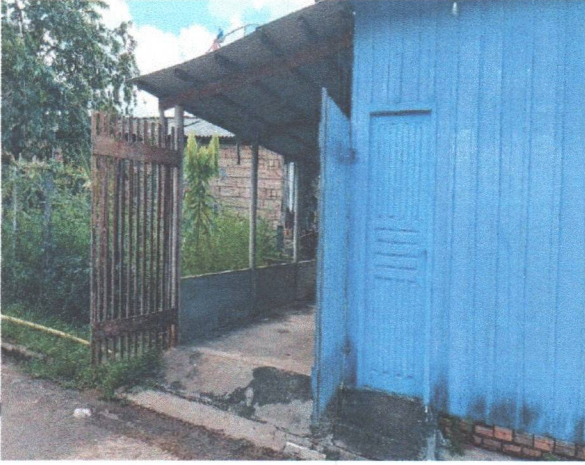




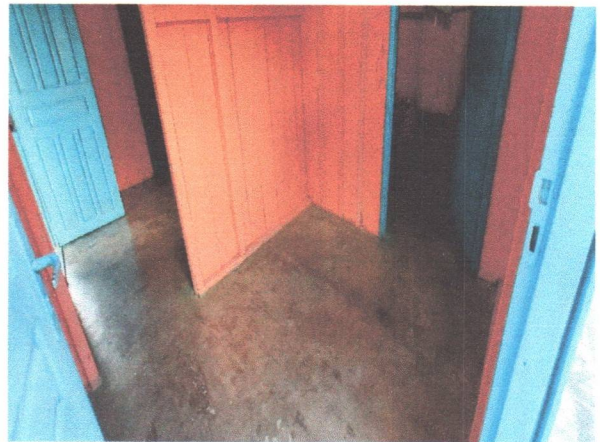
ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 14.811.402/0001-80
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED



Fotos 1.4 a 1.5 – Garagem

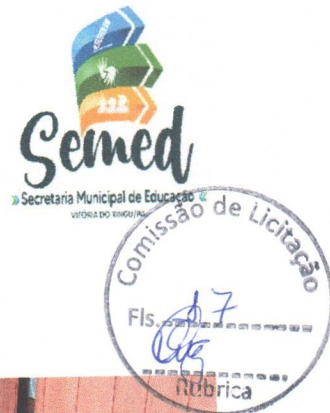


Fotos 1.6 a 1.7 – Sala de Estar





ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 14.811.402/0001-80
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED



Fotos 1.8 a 1.10 – Sala de Jantar



Fotos 1.11 a 1.12 – Banheiro

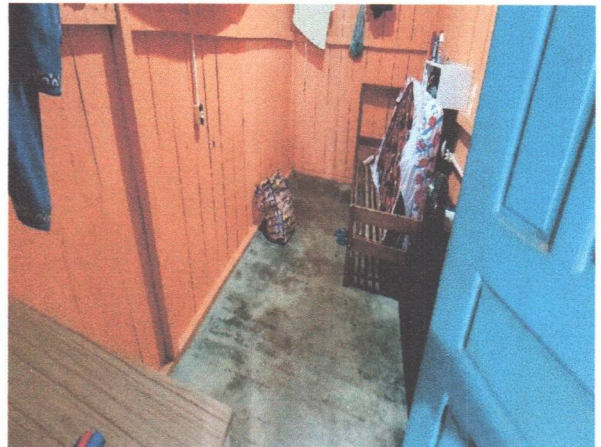
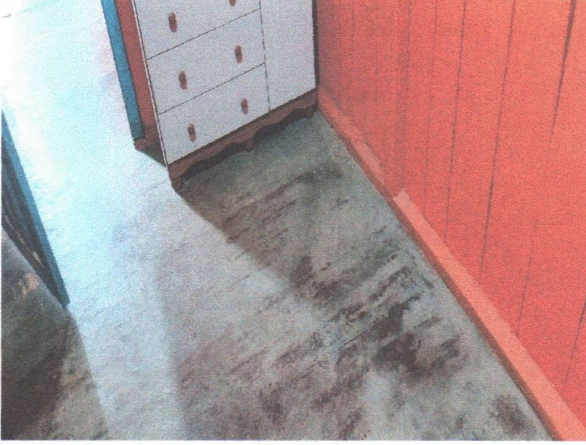




ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 14.811.402/0001-80
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED



Fotos 1.13 a 1.16 – Quartos

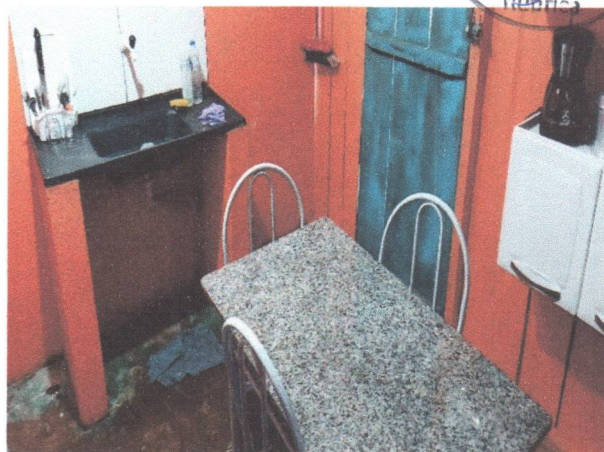




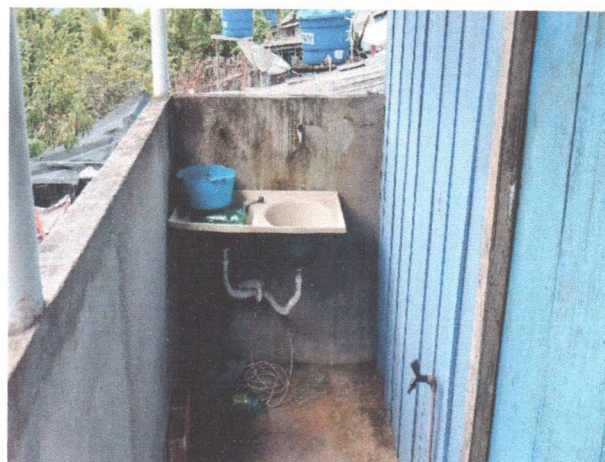
ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU
CNPJ/MF: 14.811.402/0001-80
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED



Fotos 1.17a 1.18 – Cozinha



Fotos 1.19 a 1.20 – Área de Serviço



MARLISON ARANHA CRISTO
TÉC. EDIFICAÇÕES CREA- 151077142-5
Fiscal da PMVX/SEMED

