



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua dos mundurucus N° 2395 - Belém - Pará

Setor:

SEINFRA

Elaboração:

Patrik Malta Viana

Avaliação:

07/2023

Data:

20/12/2023



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 na Rua dos mundurucus Nº 2395. - Belém - 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.

2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno urbano edificado, situado na Avenida Alcindo Cacela Nº 2622 - Belém - Pará.

A edificação possui as seguintes dimensões:

a) De acordo com o Cartório do Único Ofício de Belém - PA (Escritura Pública de Venda):

Frente: 9,00 m
Lateral Direita: 25,00 m
Lateral Esquerda: 25,00 m
Fundos: 9,00 m
Área do Terreno: 225,00 m²

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

Frente: 9,00 m
Lateral Direita: 25,00 m
Lateral Esquerda: 25,00 m
Fundos: 9,00 m
Área do Terreno: 225,00 m²
Área Construída: 225,00 m²

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

Proprietária:

- Inah Lobato Maneschy e Outras.



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

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 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\$ 47.296,93 (Quarenta e sete Mil, duzentos e noventa e seis reais e noventa e três centavos)

b) PARA A BENFEITORIA

Vb = R\$ 792.226,90 (Setecentos e noventa e dois mil, duzentos e vinte e seis reais e noventa 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 = (47.296,93 + 744.929,97) x 1

Vm = R\$ 792.226,90 (Setecentos e noventa e dois mil, duzentos e vinte e seis reais e noventa 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.

$$Va = \frac{792.226,90 \times 0,12}{12} \quad Va = 7.922,27$$

Valor do Aluguel: R\$ 8.000,00 (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:

As dimensões do que efetivamente levantado e existente no imóvel e no de Documento de Escritura Pública de Venda estão corretas.

6. CONCLUSÕES:

Diante das considerações e cálculos já expostos, o valor do aluguel mensal do imóvel, objeto do presente trabalho, localizado no Município de Belém (PA), nesta data, é de **R\$ 8.000,00 (Oito mil reais)** em números redondos.

Vitória do Xingu/PA, 20 de dezembro de 2023.

Patrik Malta Viana
Engenheiro Civil
CREA - PA 151954913-0

Anexos:

1. Pesquisa/Tratamento Estatístico;
2. Documentação Fotográfica;

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Garagem.



Foto 2 – Sala.



Foto 3 – Escritório.

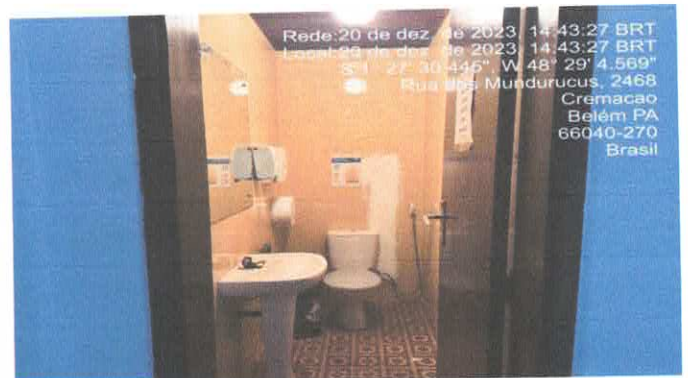


Foto 4 – Banheiro.



Foto 5 – Cozinha.



Foto 6 – Quarto.



Foto 7 – Escada.



Foto 8 – Área de serviço.



Foto 9 – Banheiro.



Foto 10 – Depósito.



Foto 11 – Quarto.



Foto 12 – Banheiro.

Vitória do Xingu/PA, 20 de dezembro de 2023.

Patrik Malta Viana
Eng. Civil – CREA 151954913-0
Seinfra PMYX



END. RUA DOS MUNDURUCUS Nº 2395
BELÉM - PA



Planilha Orçamentária:

Benfeitoria 1: Area residencial/ banheiro social/5 suítes/ cozinha e sala/ área de serviço/ garagem.

Area Construida m ² (Edificação):	225,00
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
SINDUSCON / PARÁ (Padrao Normal : R -1 N)	3.053,68
BDI (30%)	916,10
Total Parcial	3.969,78
TOTAL FINAL:	3.969,78
Idade Aparente (anos):	16
Custo da Edificação (como Nova):	893.201,40
Depreciação (Ross- Heidecke - estado E): 16,60%	148.271,43
Custo já Depreciado:	744.929,97

VALOR DO IMÓVEL (V)

Valor do terreno	47.296,93
$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$	792.226,90

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

R\$ 792.226,90 (Setecentos e noventa e dois mil, Duzentos e vinte seis Reais e Noventa 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:

i = Taxa de juros = 12% a.a

$$792.226,90 \times 0,12$$

12

Valor do Aluguel = R\$ **7.922,27**

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.

OITO MIL REAIS (em números redondos)

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado à Rua dos Mundurucus Nº2395 - BELÉM/PA.

Vitória do Xingu / PA, 20 de dezembro de 2023.


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

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.