



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS - SEOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: **SEDUC**
Nº PROCESSO: : **2024/68712**

SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS



OBJETO: Imóvel situado na Av. 29 de Dezembro, nº 1456, Bairro Centro, Capitão Poço -PA.

DATA: 03 de Abril de 2024

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO USUÁRIO: Reinaldo Osvaldo de Alcantara Peixoto (Lei 11.419/2006)
EM 05/04/2024 12:24 (Hora Local) - Aut. Assinatura: B2C93839651C3244.DF8C892E9EDCE0.7FE1772426A4F51E.8BC8D4E281ED3A4C

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS - SEOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP

01 - INTRODUÇÃO

INTERESSADO: **SEDUC.**

OBJETO DE AVALIAÇÃO: **Imóvel situado na Av. 29 de Dezembro, nº 1456, Bairro Centro, Capitão Poço -PA.**

FINALIDADE: **Aluguel.**

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: **Cálculo do valor técnico de locação.**

PROPRIETÁRIO: **Silvana de Oliveira Figueiredo.**

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: **Doc. Em anexo, proposta R\$: 15.532,00**

02 - HISTÓRICO

Vistoria realizada pelo técnico da SEOP no dia 27 de março de 2024.

03 - RESSALVA

Este trabalho é restrito ao exercício das atribuições de Engenheiro Civil e Arquiteto.

04 - METODOLOGIA UTILIZADA

MÉTODO EVOLUTIVO

A composição do valor total do imóvel (VI) avaliando foi obtido através da conjunção de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Terreno (VT): Método comparativo obtido através de pesquisa de mercado imobiliário. Os dados coletados foram objeto de tratamento de inferência estatística, que consiste na busca de um modelo matemático (equação), que explique dentro de determinados limites estabelecidos na Norma Técnica específica, a flutuabilidade ou variação do valor de venda do bem, valor denominado variável dependente, em função de outras variáveis chamadas independentes.

Utilizou-se o software "**SISREN - Sistema de Regressão Linear e Redes Neurais Artificiais**" (em anexo).

Benfeitoria (CB): Método da Quantificação do Custo utilizando-se o custo unitário básico - SINDUSCON - CUB - **mês de fevereiro 2024 - uso da edificação: Comercial Padrão Normal (CAL - 8) , preço para o Estado do Pará.**

Depreciação: Método Ross Heideck, adequado a tabela do IBAPE-SP.

Conforme NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT.

Fator de comercialização (FC): Valor arbitrado em 1,00.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS - SEOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP

05 - DO RIGOR:

Grau de Fundamentação do Laudo: I (Grau determinado conforme a norma NBR 14.653-2:2011).

Grau de Precisão do Laudo: III (Grau determinado conforme a norma NBR 14.653-2:2011).

06- DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Não obstante a existência de baixo número de ofertas de imóveis assemelhados ao avaliando, a localidade onde o mesmo se encontra – região de médio potencial econômico em todos os segmentos imobiliários (residencial, comercial, industrial e serviços) – sinaliza uma boa situação de valorização imobiliária. Estimamos a sua velocidade de venda (liquidez) em média.

07 - DO TERRENO:

LOCALIZAÇÃO:

FRENTE: **Av. 29 de Dezembro.**

MUNICÍPIO: **Capitão Poço - PA.**

LIMITES:

Lateral Direita: **Imóvel de terceiros.**

Lateral Esquerda: **Imóvel de terceiros.**

DIMENSÕES:

Área do terreno: **831,60** m²

Obs.: A área do terreno foi obtida in-loco.

CARACTERÍSTICAS:

Terreno em forma regular, com topografia plana e solo de boa resistência. Situa-se em área urbana, com transporte público próximo, logradouro pavimentado, com sarjetas, passeios com acesso normal para veículos, situado em zona de uso misto - comercial, residencial e de serviços - com **predominância de uso comercial.**

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO USUÁRIO: Reinaldo Osvaldo de Alcantara Peixoto (Lei 11.419/2006)
 EM 05/04/2024 12:24 (Hora Local) - Aut. Assinatura: B2C93839651C3244.DF8C892E9EDCE0.7FE17242644F51E.8BC8D4E281ED3A4C

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS - SEOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP

08 - CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO TERRENO (Vt):

$$Vt = At * Y$$

VARIÁVEIS DO TERRENO:

Área do Terreno (At):	831,60	m ²
Valor Unitário do Terreno (Y)	R\$ 465,18	/m ²
Setor Urbano:	10	

RESULTADOS DO MODELO DE REGRESSÃO(SISREN):

Valor Mínimo:	R\$ 353,05	/m ²
Valor Médio:	R\$ 465,18	/m ²
Valor Máximo:	R\$ 612,91	/m ²

Valor total do terreno  **R\$ 386.843,69**

Obs.1: O Valor Unitário do Terreno (Y), conforme já relatado, foi calculado por "Inferência Estatística", cujo Modelo de Regressão, Amostras, parâmetros e resultados, obtidos pela utilização do Software *Sisren*, encontram-se em anexo, a saber:

$$\text{Função de Regressão} \Rightarrow Y = f(X_1, X_2, \dots, X_n)$$

Variável Dependente:

Y $\Rightarrow$ Valor Unitário do Terreno (em R\$/m²)

Variáveis Independentes :

X₁ $\Rightarrow$ At - Área do Total (em m²);

X₂ $\Rightarrow$ Setor Urbano - variável qualitativa (Local). Indica a pontuação relativa do local para cada amostra e para o imóvel avaliando, no modelo estudado.

X₃ $\Rightarrow$ Infraestrutura - variável qualitativa (Local). Indica a pontuação relativa à infraestrutura encontrada para cada amostra e para o imóvel avaliando, no modelo estudado.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS - SEOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP

09 - BENFEITORIAS

Utilizou-se o custo unitário básico - SINDUSCON - CUB - mês de fevereiro 2024 - uso da edificação: Comercial Padrão Normal (CAL - 8) , preço para o Estado do Pará.

- PRÉDIO TIPO: **Comercial.**
- NÚMERO DE PAVIMENTOS: **3 Pavimentos.**
- FUNDAÇÕES: **Não verificadas.**
- ESTRUTURA: **Em Concreto armado.**
- PAREDES: **Alvenaria de tijolos.**
- REVESTIMENTOS: **Reboco, pintura e azulejo.**
- TETOS: **Forro em Gesso.**
- TELHADO: **Estrutura em madeira.**
- COBERTURA: **Não verificadas.**
- ESQUADRIAS: **Ferro, madeira, alumínio e vidro.**
- APARELHOS SANITÁRIOS: **Louças cerâmicas.**
- INSTALAÇÕES: **Tubuladas embutidas.**
- PISOS: **Lajota cerâmica e cimentado liso.**
- PÉ DIREITO: **3,00m**

Obs: A área construída foi checada in loco.

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO A IDADE APARENTE- Ross Heidecke

Area Construída:==>>	623,30	m²
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova (VB):==>>	R\$ 2.297,18	/m²
Valor da Benfeitoria como Nova = VB:==>>	R\$ 1.431.832,29	
Idade da Edificação = Ie:==>>	10	anos
Vida Referencial Relativa ao Padrão dessa Construção (tabela IBAPE)= Ir:==>>	60	anos

Condições Físicas:

Estado==>>	2,00	Regular
Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir:==>>	17%	
K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela==>>	0,878	
R=(Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela do IBAPE==>>	20%	
Fator de adequação de absoletismo e ao estado de conservação. Foc=R+K(1-R):==>>	90,24%	
Custo Depreciado ==>>	R\$ 1.292.085,46	

Valor final da benfeitoria



R\$ 1.292.085,46

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS - SEOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP

RESUMO

Calculo do valor total do imóvel (VI) :

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

VALOR DO TERRENO- (VT) : R\$ **386.843,69**

VALOR(ES) DA(S) BENFEITORIA(S) -(CB) R\$ **1.292.085,46**

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - (FC) : **1,00**

TOTAL - (VI) : R\$ **1.678.929,15**

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:

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

i= Taxa de juros= 11%

$$\frac{1.678.929,15}{12} \times 0,11$$

Valor do Aluguel = R\$ **15.390,18**

Importa a presente avaliação em valores redondos na quantia de R\$ **15.400,00**

Esta avaliação expressa uma taxa de remuneração que varia 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, destinação, flutuação do mercado etc.

QUINZE MIL E QUATROCENTOS REAIS.

Valor referente ao Imóvel situado na Av. 29 de Dezembro, nº 1456, Bairro Centro, Capitão Poço -PA.

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária é de caráter técnico e mercadológico, ou seja, o ente administrativo dispõe de liberdade de negociação diante dos casos em que o interesse público exigir, respeitando os preceitos fundamentais da Administração Pública, tais como legalidade, moralidade, impessoalidade, publicidade, eficiência, razoabilidade, proporcionalidade, segurança jurídica e boa fé.

Ademais, este Laudo foi elaborado com base em normas técnicas e os resultados obtidos refletem o mais aproximado possível os valores correntes de mercado.

Sendo assim, servirá de **PARÂMETRO** para as negociações entre o Estado e o proprietário.

Belém, 04 de abril de 2024.


REINALDO OSVALDO DE ALCÂNTARA PEIXOTO
Coordenador de Avaliação e Perícia – COAP/SEOP
Arquiteto e Urbanista
CAU/PA A21529-5



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS - SEOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP

ANEXOS

- I - LAUDO FOTOGRÁFICO;**
- II - ROL DE AMOSTRAGEM;**
- III - RESULTADOS ESTATÍSTICOS SISREN.**

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO USUÁRIO: Reinaldo Osvaldo de Alcantara Peixoto (Lei 11.419/2006)
EM 05/04/2024 12:24 (Hora Local) - Aut. Assinatura: B2C93839651C3244.DF8C892E9EDCE0.7FE1772426A4F51E.8BC8D4E281ED3A4C



GOVERNO DO ESTADO DO PARA
SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS - SEOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP
Laudo Fotográfico



Vista da Fachada



Vista Lateral



Vista da sala



vista da sala



Vista da sala



Vista Interna



GOVERNO DO ESTADO DO PARA
SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS - SEOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP
Laudo Fotográfico



Vista do Banheiro



Vista da Cozinha



Vista da Sala



Vista da Sala



Vista Externa