

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

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

INTERESSADO: **SEDUC ( EEEM Rui Barbosa - Anajás)**  
Nº PROCESSO: **2025/2899859**

SECRETARIA DE  
**OBRAS PÚBLICAS**



**OBJETO: Imóvel edificado na Av. Presidente Vargas, S/N, Centro - Anajás - PA.**

**DATA: 15 de setembro de 2025.**

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

**01 - INTRODUÇÃO**

SOLICITANTE: **SEDUC.**

OBJETO DE AVALIAÇÃO: **Imóvel edificado na Av. Presidente Vargas, S/N, Centro.**

FINALIDADE: **Locação.**

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

PROPRIETÁRIO: **José Lima Cordeiro.**

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: **Anexo no PAE, Proposta de locação: R\$ 15.000,00**

**02 - HISTORICO**

**Vistoria realizada no dia - 02 de setembro de 2025, pelo técnico da SEOP.**

**03 - 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:** O valor do m² do terreno, foi obtido por pesquisa de mercado local.

**Benfeitoria:** Método do custo de reprodução utilizando-se o preço unitário básico - SINDUSCON\_PA - uso da edificação **comercial padrão normal, mês agosto/2025, preço para o Estado do Pará.**

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

**Fator de Comercialização (FC):** o valor adotado é 1,00.

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

**04 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Em razão do pequeno número de ofertas de imóveis assemelhados ao avaliando, na localidade onde o mesmo se encontra – região de médio potencial econômico em todos os segmentos imobiliários (residencial, comercial, e serviços) – sinaliza uma média situação de valorização imobiliária. Estimamos a sua velocidade de venda (liquidez) em normal.

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

FRENTE: **Avenida Presidente Vargas, S/N.**  
 BAIRRO: **Centro.**

**Características intrínsecas p/ determinação do Índice de valorização e melhoramentos.**

**FATOR COMPONENTE BÁSICO**

| QUANTO AO ACESSO                   | f1B=                                     | 1,00 |
|------------------------------------|------------------------------------------|------|
| SEM ACESSO (MEIO DO MATO):         | 0,10 <input type="checkbox"/>            |      |
| SÓ PARA PEDESTRES:                 | 0,50 <input type="checkbox"/>            |      |
| P/ VEÍCULOS COM DIFICULDADE:       | 0,80 <input type="checkbox"/>            |      |
| NORMAL P/ VEÍCULOS (R. ASFALTADA): | 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> |      |

| QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO         | f2B=                                     | 0,90 |
|--------------------------------------|------------------------------------------|------|
| DISTANTE ACIMA DE 1.000 m            | 0,10 <input type="checkbox"/>            |      |
| DISTANTE ENTRE 1.000 e 600 m         | 0,20 <input type="checkbox"/>            |      |
| DISTANTE ENTRE 600 E 300 m           | 0,40 <input type="checkbox"/>            |      |
| DISTANTE ENTRE 200 e 300 m           | 0,60 <input type="checkbox"/>            |      |
| DISTANTE ENTRE 100 e 200 m           | 0,80 <input type="checkbox"/>            |      |
| DISTANTE ENTRE 100m e direto a porta | 0,90 <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| DIRETO A PORTA                       | 1,00 <input type="checkbox"/>            |      |

| QUANTO AOS MELHORAM. PUBL. BÁSICOS<br>ÍNDICES ACUMULATIVOS | f3B=                                     | 0,70 |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------|
| ABASTECIMENTO D'ÁGUA INDIRETO                              | 0,10 <input type="checkbox"/>            |      |
| ABASTECIMENTO D'ÁGUA DIRETO                                | 0,40 <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| LUZ DOMICILIAR                                             | 0,30 <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| ESGOTOS PLUVIAIS                                           | 0,20 <input type="checkbox"/>            |      |
|                                                            | 1,00                                     |      |

**CÁLCULO DO FATOR COMPONENTE BÁSICO**

**FLB = ( f1B + f2B + f3B ) / 3** | **0,87**

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

**FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR**

| QTO. AOS MELHORAM. PUB. COMPLEM. | f1C=                                     | 0,08 |
|----------------------------------|------------------------------------------|------|
| ILUMINAÇÃO PUBLICA               | 0,02 <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| GUIAS E SARJETAS                 | 0,01 <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| PAVIMENTAÇÃO                     | 0,02 <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| COLETA DE LIXO                   | 0,01 <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| PASSEIOS                         | 0,01 <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| TELEFONE                         | 0,01 <input type="checkbox"/>            |      |
| ESGOTOS SANITÁRIOS               | 0,01 <input type="checkbox"/>            |      |
| ARBORIZAÇÃO                      | 0,01 <input checked="" type="checkbox"/> |      |
|                                  | 0,08                                     |      |
|                                  |                                          |      |
| QTO. A TOPOGRAFIA                | f2C=                                     | 0,10 |
| BAIXO                            | 0,05 <input type="checkbox"/>            |      |
| EM ACLIVE OU DECLIVE             | 0,07 <input type="checkbox"/>            |      |
| ALTO                             | 0,10 <input checked="" type="checkbox"/> |      |

| QTO. A LARGURA DA RUA   | f3C=                                     | 0,07 |
|-------------------------|------------------------------------------|------|
| ATE 6,00 m              | 0,05 <input type="checkbox"/>            |      |
| ENTRE 6,00 e 9,00 m     | 0,06 <input type="checkbox"/>            |      |
| ENTRE 9,00 e 12,00 m    | 0,07 <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| ENTRE 12,00 e 18,00 m   | 0,08 <input type="checkbox"/>            |      |
| ENTRE 18,00 e 22,00 m   | 0,09 <input type="checkbox"/>            |      |
| ACIMA DE 22,00 m        | 0,10 <input type="checkbox"/>            |      |
|                         |                                          |      |
| QTO. A PAVIMENTAÇÃO     | f4C=                                     | 0,10 |
| SEM PAVIMENTAÇÃO        | 0,00 <input type="checkbox"/>            |      |
| PIÇARRA                 | 0,03 <input type="checkbox"/>            |      |
| ASFALTO SOBRE PIÇARRA   | 0,05 <input type="checkbox"/>            |      |
| POLIEDROS ARTICULADOS   | 0,06 <input type="checkbox"/>            |      |
| PARALELEPÍPEDOS         | 0,07 <input type="checkbox"/>            |      |
| ASFALTO/PARALELEPÍPEDOS | 0,08 <input type="checkbox"/>            |      |
| CONCRETO                | 0,09 <input type="checkbox"/>            |      |
| ASFALTO S/ CONCRETO     | 0,10 <input checked="" type="checkbox"/> |      |

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

| <b>QTO. AOS EQUIP. URBANOS ESSENCIAIS</b>      | <b>f5C=</b>                              | <b>0,10</b> |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------|
| <b>RAIO DE 500,00 m (ÍNDICES ACUMULATIVOS)</b> |                                          |             |
| SEM EQUIPAMENTOS                               | 0,00 <input type="checkbox"/>            |             |
| LAZER:                                         | 0,02 <input checked="" type="checkbox"/> |             |
| SEGURANÇA                                      | 0,02 <input checked="" type="checkbox"/> |             |
| EDUCAÇÃO                                       | 0,02 <input checked="" type="checkbox"/> |             |
| ATENDIMENTO A SAÚDE                            | 0,02 <input checked="" type="checkbox"/> |             |
| ABASTECIMENTO ALIMENTAR                        | 0,02 <input checked="" type="checkbox"/> |             |
|                                                | 0,10                                     |             |

| <b>QTO. A PREDOMINÂNCIA</b>        | <b>f6C=</b>                              | <b>0,06</b> |
|------------------------------------|------------------------------------------|-------------|
| SEM CLASSIFICAÇÃO ESPECIAL         | 0,02 <input type="checkbox"/>            |             |
| MISTO C/ PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL | 0,04 <input type="checkbox"/>            |             |
| MISTO C/ PREDOMINÂNCIA COMERCIAL   | 0,06 <input checked="" type="checkbox"/> |             |
| EXCLUSIVIDADE COMERCIAL            | 0,10 <input type="checkbox"/>            |             |
| EXCLUSIVIDADE RESIDENCIAL          | 0,08 <input type="checkbox"/>            |             |

| <b>QTO. AO PADRÃO</b> | <b>f7C=</b>                              | <b>0,06</b> |
|-----------------------|------------------------------------------|-------------|
| POPULAR               | 0,02 <input type="checkbox"/>            |             |
| MEDIO                 | 0,06 <input checked="" type="checkbox"/> |             |
| ALTO                  | 0,10 <input type="checkbox"/>            |             |

| <b>CALCULO DO FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR</b>            |                                                                                     |             |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>FLC = 1 + (f1c + f2c + f3c + f4c + f5c + f6c + f7c)</b> |                                                                                     |             |
| <b>FLC =</b>                                               |  | <b>1,57</b> |

| <b>DETERMINAÇÃO DO "ÍNDICE DE VALORIZAÇÃO E MELHORAMENTOS"</b> |                                                                                     |             |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>CALCULO DO ÍNDICE</b>                                       |                                                                                     |             |
| <b>FL = FLB x FLC</b>                                          |                                                                                     |             |
| <b>FL =</b>                                                    |  | <b>1,37</b> |

| <b>VALOR BÁSICO DO SETOR</b> |                                                                                     |               |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Pesquisa de mercado</b>   |                                                                                     |               |
| <b>Vbs =</b>                 |  | <b>217,50</b> |

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

| 05 - DO TERRENO                                                             |                                          |                |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>                                                          |                                          |                |
| Frente: Avenida Presidente Vargas, S/N                                      |                                          |                |
| Perímetro:                                                                  |                                          |                |
| Projeção da Linha dos Fundos:                                               |                                          |                |
| <b>LIMITES:</b>                                                             |                                          |                |
| Lateral Direita:                                                            |                                          |                |
| Lateral Esquerda:                                                           |                                          |                |
| <b>MEDIDAS:</b>                                                             |                                          |                |
| Frente:                                                                     | 15,60                                    | m              |
| Lateral Direita:                                                            | 28,00                                    | m              |
| Lateral Esquerda:                                                           | 28,00                                    | m              |
| Travessão dos Fundos:                                                       | 15,60                                    | m              |
| Área:                                                                       | 436,80                                   | m <sup>2</sup> |
| <b>Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização</b> |                                          |                |
| <b>FATORES COMPONENTES DE PONDERAÇÃO</b>                                    |                                          |                |
|                                                                             |                                          |                |
| <b>TOPOGRÁFICO</b>                                                          | f1=                                      | <b>1,00</b>    |
| ACIDENTADO E BAIXO                                                          | 0,50 <input type="checkbox"/>            |                |
| PLANO E BAIXO                                                               | 0,60 <input type="checkbox"/>            |                |
| ACIDENTADO E EM ACLIVE OU DECLIVE                                           | 0,70 <input type="checkbox"/>            |                |
| PLANO EM ACLIVE OU DECLIVE                                                  | 0,80 <input type="checkbox"/>            |                |
| ACIDENTADO E ALTO                                                           | 0,90 <input type="checkbox"/>            |                |
| PLANO E ALTO                                                                | 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> |                |
| <b>GEOLÓGICO</b>                                                            | f2=                                      | <b>0,60</b>    |
| SOLO S/ RESISTÊNCIA<br>(EXIGINDO ESTAQUEAMENTO)                             | 0,60 <input checked="" type="checkbox"/> |                |
|                                                                             |                                          |                |
| SOLO DE FRACA RESISTÊNCIA<br>(EXIGINDO FUNDAÇÕES ESPECIAIS)                 | 0,80 <input type="checkbox"/>            |                |
|                                                                             |                                          |                |
| SOLO DE RESISTÊNCIA FIRME<br>(FUNDAÇÕES NORMAIS)                            | 1,00 <input type="checkbox"/>            |                |

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

**GEOMÉTRICO  
ELEMENTOS**

|                                      |        |                |
|--------------------------------------|--------|----------------|
| TESTADA ( T )                        | 15,60  | m              |
| ÁREA ( S )                           | 436,80 | m <sup>2</sup> |
| PROFUNDIDADE EQUIVALENTE ( Pe )      | 28,00  | m              |
| PROFUNDIDADE MÍNIMA P/ A ZONA ( Mi ) | 18,00  | m              |
| PROFUNDIDADE MÁXIMA P/ A ZONA ( Ma ) | 72,00  | m              |
| TESTADA DE REFERÊNCIA ( Tr )         | 10,00  | m              |
| PROFUNDIDADE PADRÃO ( pp )           | 36,00  | m              |

**INFLUÊNCIA DE PROFUNDIDADE**

|                                                                                       |             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|
| Se $Pe > \text{ou} = Mi/2$ ; "E"; $Pe < \text{ou} = Mi$ ; então $Fp = (Mi/Pe)^{0,5}$  | 0,00        |  |
| Se $Pe > \text{ou} = Mi$ ; "E"; $Pe < \text{ou} = Ma$ ; então $Fp = 1$                | 1,00        |  |
| Se $Pe > \text{ou} = Ma$ ; "E"; $Pe < \text{ou} = 2(Ma)$ ; então $Fp = (Pe/Ma)^{0,5}$ | 0,00        |  |
| Se $Pe < Mi/2$ ou $Pe > 2Ma$ ; então $FP = 1,41$                                      | 0,00        |  |
| <b>FP =</b>                                                                           | <b>1,00</b> |  |

**INFLUÊNCIA DE TESTADA**

|                                                                                       |             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|
| Se $T > \text{ou} = Tr/2$ ; "E"; $T < \text{ou} = 2(Tr)$ ; então $Ft = (Tr/T)^{0,25}$ | 0,89        |  |
| Se $T > 2Tr$ ; então $Ft = 0,84$                                                      | 0,00        |  |
| Se $T < Tr/2$ ; então $Ft = 1,19$                                                     | 0,00        |  |
| <b>Ft</b>                                                                             | <b>0,89</b> |  |
| <b>FATOR GEOMÉTRICO (f3) --&gt; <math>(Fp+Ft)/2 =</math></b>                          | <b>0,95</b> |  |

**CÁLCULO DO ÍNDICE DE VALORIZAÇÃO**

|                                             |             |
|---------------------------------------------|-------------|
| <b><math>Fv = (f1 + f2 + f3) / 3</math></b> |             |
| <b>Fv =</b>                                 | <b>0,85</b> |

**VALOR BÁSICO DO TRECHO DO LOGRADOURO**

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| <b><math>VOL = Vbs \times FL</math></b> |               |
| <b>VOL =</b>                            | <b>297,98</b> |

**VALOR BÁSICO DO TERRENO**

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| <b><math>VOT = VOL \times Fv</math></b> |               |
| <b>VOT =</b>                            | <b>253,28</b> |

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

**CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.**

$$VT = VOT \times S$$

$$VT = R\$ - 110.632,70$$

$$VTA = R\$ - 116.164,34$$

**FATOR DE ESQUINA OU FRENTES  
MÚLTIPLAS**

**1,05**

A) ZONAS RESIDENCIAIS - NÃO SE APLICA

**1,00**

B) ZONAS DE USO MISTO - 1,05

**1,05**

C) ZONAS COMERCIAIS - 1,10

**1,10**

**06 - BENFEITORIA**

- PRÉDIO TIPO: **Comercial.**
- NÚMERO DE PAVIMENTOS: **1 (Térreo).**
- FUNDAÇÕES: **Não analisadas.**
- ESTRUTURAS: **Não analisadas.**
- PAREDES: **Alvenaria de tijolos.**
- REVESTIMENTOS: **Pintura e lajotas cerâmicas.**
- TETO: **Laje.**
- ESQUADRIAS: **Madeira, metal e vidro.**
- INSTALAÇÕES: **Tubuladas e embutidas.**
- PISOS: **Cerâmico.**
- PÉ DIREITO: **4,00 m**

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

**Area Construída:** **380,00** m<sup>2</sup>

**Valor do m<sup>2</sup> da benfeitoria como nova** R\$ **2.541,36** /m<sup>2</sup>

**Valor da benfeitoria como nova = VB** R\$ **965.716,80**

**Idade da Edificação = Ie** **20** 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:==>>**

**33%**

**K=(Coeficiente de Ross  
Heidecke)=Tabela==>>**

**0,761**

**R=(Coeficiente residual, obtido na tabela  
do IBAPE ==>>**

**20%**

**Depreciação - Foc=R+K(1-R) ==>>**

**81%**

**Custo Depreciado ==>>**

R\$ **782.230,61**

**Valor final da benfeitoria**

R\$ **782.230,61**

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

**R E S U M O**

Calculo do valor total do imóvel (VI) :

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

**VALOR DO TERRENO:** R\$ 116.164,34

**VALOR(ES) DA(S) BENFEITORIA(S):** R\$ 782.230,61

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

**TOTAL:** R\$ 898.394,95

**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= 12%

$$\frac{898.394,95}{12} \times 0,12$$

**Valor do Aluguel =** R\$ 8.983,95

**Importa a presente avaliação em valores redondos na quantia de** R\$ 9.000,00

**NOVE MIL REAIS**

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.

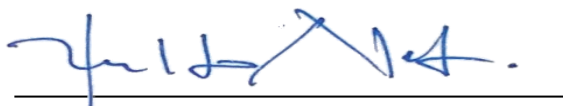
Referente ao imóvel edificado na Avenida Presidente Vargas, S/N, Centro, Anajás/PA.

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, 15 de setembro de 2025.**



**REINALDO OSVALDO DE ALCÂNTARA PEIXOTO**  
Coordenador de Avaliações e Perícias - SEOP

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



VISTA FRONTAL - PAV. TÉRREO



VISTA DIAGONAL - PAV. TÉRREO



VISTA INTERNA - SALÃO



VISTA INTERNA - ACESSO AS SALAS



VISTA INTERNA - SALA



VISTA INTERNA SALA

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



VISTA INTERNA - BANHEIRO



VISTA INTERNA BANHEIRO



VISTA INTERNA - COPA



VISTA INTERNA - GERAL



VISTA UNTERNA - SALA



VISTA QUADRO DE CARGAS