



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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: **SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO - SEDUC.**

Nº PROCESSO: **2024/914634.**

SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS



OBJETO: Imóvel situado na Rua Joaquim José da Silva Xavier (Tiradentes), nº 178, com entrada também pela Rua Getúlio Vargas, nº 1076, bairro Centro, Abaetetuba - PA.

DATA: 04 de Outubro de 2024.



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

01 - INTRODUÇÃO

INTERESSADO: **SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO - SEDUC.**

OBJETO DE AVALIAÇÃO: **Imóvel situado na Rua Joaquim José da Silva Xavier (Tiradentes), nº 178, com entrada também pela Rua Getúlio Vargas, nº 1076, bairro Centro, Abaetetuba - PA.**

FINALIDADE: **Aluguel.**

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

PROPRIETÁRIA: **Diocese de Abaetetuba, conforme certidão de registro de imóvel, em anexo ao PAE.**

LOCADORA: **Associação Obras Sociais da Diocese de Abaetetuba, representada pelo seu presidente, José Maria Chaves dos Reis, conforme estatuto social em anexo ao PAE.**

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: **Planta baixa, Estatuto Social, Certidão de Registro de Imóvel, Proposta de Locação, Relatório Preliminar de Análise de Imóvel, Termo de Vistoria de Imóvel, etc., conforme anexos no PAE.**

VALOR DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO: **R\$ 8.500,00.**

02 - HISTÓRICO

Vistoria realizada pelo técnico da SEOP no dia 19 de Setembro 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 Agosto 2024 - uso da edificação: Comercial (CSL-8), Padrão Normal, 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.

Foi levado em consideração o Princípio da Prudência da Instrução Normativa nº 02 de 02 de Maio de 2017, do Instituto Federal de Brasília.

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: II (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 semelhantes 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: **José Joaquim da Silva Xavier.**

MUNICÍPIO: **Abaetetuba - PA.**

PERÍMETRO: **Entre Rua Getúlio Vargas e Rua Siqueira Mendes.**

LIMITES:

Lateral Direita: **Imóvel de terceiros.**

Lateral Esquerda: **Rua Getúlio Vargas.**

DIMENSÕES:

Largura:	38,00	m
Comprimento:	19,50	m
Área do terreno:	741,00	m ²

Obs.: As dimensões, área do terreno e informações foram retiradas da Certidão de Registro do Imóvel, matrícula nº 2654, Livro nº 2-A, do Registro de Imóveis de Abaetetuba - PA, cuja verificação foi realizada in loco pelo técnico da SEOP, durante a vistoria.

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 residencial.

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):	741,00	m ²
Valor Unitário do Terreno (Y)	R\$ 287,35	/m ²
Setor Urbano:	10	
Infraestrutura:	7	

RESULTADOS DO MODELO DE REGRESSÃO(SISREN):

Valor Mínimo:	R\$ 248,51	/m ²
Valor Médio:	R\$ 287,35	/m ²
Valor Máximo:	R\$ 332,26	/m ²

Valor total do terreno



R\$ 212.926,35

Obs.: 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

RESUMO

Calculo do valor total do imóvel (VI) :

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

VALOR DO TERRENO- (VT) : R\$ 212.926,35

VALOR(ES) DA(S) BENFEITORIA(S) -(CB) R\$ 1.548.228,28

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - (FC) : 1,00

TOTAL - (VI) : R\$ 1.761.154,63

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= 6%

$$\frac{1.761.154,63 \times 0,06}{12}$$

Valor do Aluguel = R\$ 8.805,77

Importa a presente avaliação em valores redondos na quantia de R\$ 8.800,00

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.

OITO MIL E OITOCENTOS REAIS

Valor referente ao imóvel situado na Rua Joaquim José da Silva Xavier (Tiradentes), nº 178, com entrada também pela Rua Getúlio Vargas, nº 1076, bairro Centro, Abaetetuba - 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 Outubro de 2024.


REINALDO OSVALDO DE ALCÂNTARA PEIXOTO
Téc. em Gestão de Obras Públicas - Arquiteto
Coordenador de Avaliação e Perícia - SEOP
CAU/PA A21529-5


LUCAS NEGRÃO ANDRADE
Engenheiro Civil
Consórcio Engenharia Pará
CREA/PA 152077319-6



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.

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

Laudo Fotográfico



VISTA EM PERSPECTIVA DO IMÓVEL



VISTA EM PERSPECTIVA DO IMÓVEL



VISTA EM PERSPECTIVA DO IMÓVEL



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA DA LATERAL ESQUERDA DO IMÓVEL



VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL DO IMÓVEL

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

Laudo Fotográfico



VISTA DA RECEPÇÃO



VISTA DO ESPAÇO AONDE FICA A BOMBA D'ÁGUA



VISTA DA SECRETARIA



VISTA DA SALA DA ADMINISTRAÇÃO



VISTA DO ACESSO À COPA



VISTA DA COPA, COM INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS APARENTES

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



VISTA DE RACHADURA NA PAREDE



VISTA DA COPA



VISTA DE DESCAMAÇÃO DO REVESTIMENTO DAS PAREDES



VISTA DA ÁREA DE RECREAÇÃO



VISTAS DA ÁREA DE VENTILAÇÃO DO PRÉDIO



VISTA DE ARMADURAS EXPOSTAS NA VIGA

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

Laudo Fotográfico



VISTAS DAS SALAS DE AULA 01 E 02



VISTA DA SALA DE AULA 03



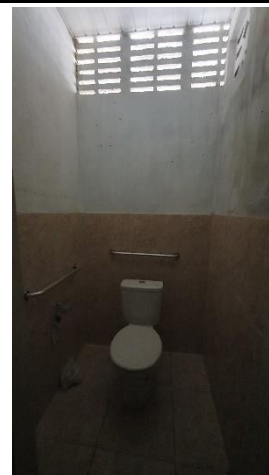
VISTA DE DESCAMAÇÃO DO REVESTIMENTO DAS
PAREDES



VISTA DA SALA DE AULA 04



VISTAS DA SALA DE AULA E DO BANHEIRO



VISTAS DOS BANHEIROS MASCULINO E PCD

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

Laudo Fotográfico



VISTAS DO BANHEIRO FEMININO



VISTAS DO BANHEIRO FEMININO E DA CIRCULAÇÃO



VISTAS DO BANHEIRO DOS FUNCIONÁRIOS



VISTAS DA CIRCULAÇÃO E DA SALA



VISTA DA SALA DOS PROFESSORES



VISTA DO PONTO COMERCIAL, COM ACESSO EXTERNO

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

Laudo Fotográfico



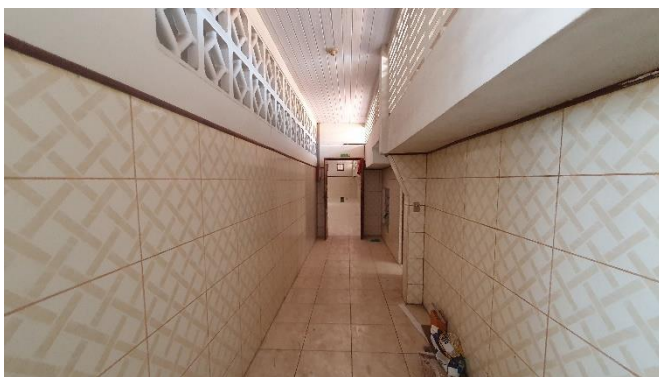
VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAV. SUPERIOR



VISTA DO AUDITÓRIO



VISTA DA AUSÊNCIA DE FECHADURA NA PORTA



VISTA DA CIRCULAÇÃO



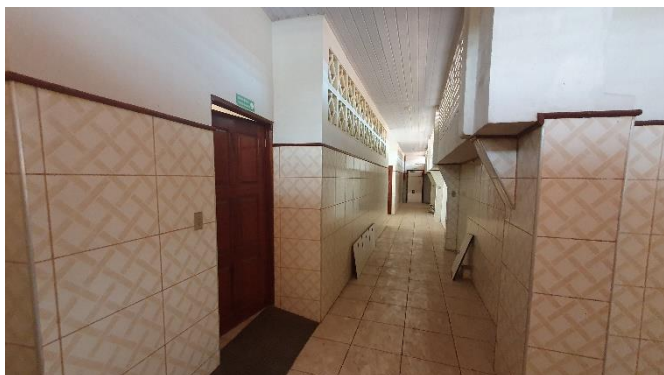
VISTAS DO BANHEIRO DO PAV. SUPERIOR



VISTA DA SALA DE AULA 05

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

Laudo Fotográfico



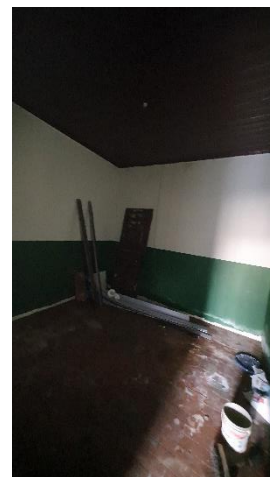
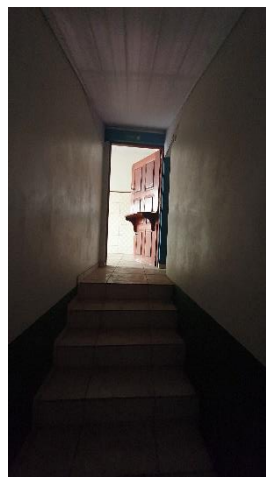
VISTA DA CIRCULAÇÃO



VISTA DA SALA DE AULA 06



VISTA DA COPA DO PAV. SUPERIOR



VISTAS DO ACESSO À COPA E AOS BANHEIROS



VISTAS DO ACESSO AOS BANHEIROS



VISTAS DOS BANHEIROS MASCULINO E FEMININO

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

Laudo Fotográfico



VISTAS DO BANHEIRO E DA PORTA COM CAIXILHO SOLTO



VISTAS DA RAMPA DE ACESSO AO PAV. SUPERIOR



VISTA DO TELHADO SOB O FORRO



VISTA DA CIRCULAÇÃO DO PAV. SUPERIOR



VISTA DA CIRCULAÇÃO DO PAV. SUPERIOR



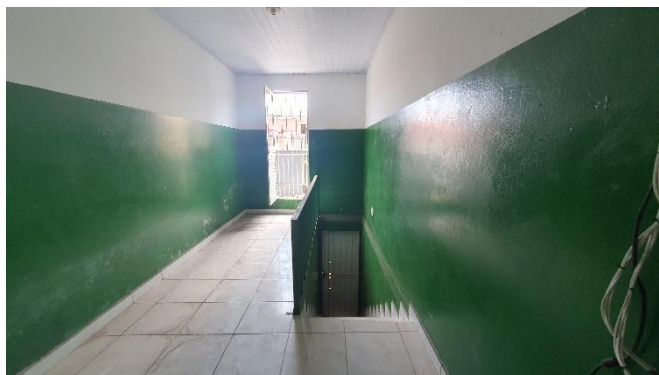
VISTA DA SALA DE AULA 07

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

Laudo Fotográfico



VISTA DA MARQUISE / ÁREA TÉCNICA



VISTA DO ACESSO À ÁREA TÉCNICA E SAÍDA DE EMERGÊNCIA



VISTA DA SALA DE AULA 08



VISTA DA SALA DE AULA 09



VISTA DA SALA DE AULA 10



VISTA DA SALA DE AULA 11

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

Laudo Fotográfico



VISTA DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS APARENTES



VISTA DA ÁREA TÉCNICA



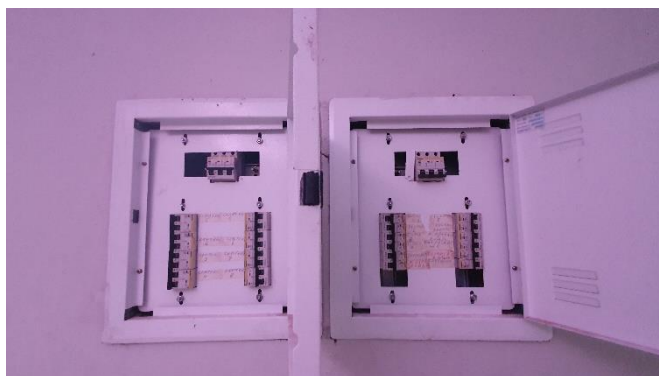
VISTA DO QUADRO ELÉTRICO DO PAV. SUPERIOR



VISTA DO QUADRO ELÉTRICO DO PAV. SUPERIOR



VISTAS DO QUADRO ELÉTRICO DO PAV. INFERIOR



VISTA DOS QUADROS ELÉTRICOS DO PAV. SUPERIOR

	Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Infraestrut...	Setor Urba...	Valor Unit...
	1	Alameda Dias, bairro Aeroport...	Publicado em 09/06 às ...	Aeroporto	Edinaldo Co...	(91) 99180-4802	450,00	6	7	166,67
	2	Terreno no bairro São Sebastião...	Publicado em 05/06 às ...	São Sebastião	Amaury Go...	(91) 99153-8327	210,00	6	7	166,67
	3	Estada de Beja, Km 03, Ramal d...	Publicado em 20/05 às ...		João - OLX	(91) 99104-4284	10.640,00	3	4	9,40
	4	Av. Ceará com a Tv. Paraíba, bai...	Publicado em 08/06 às ...	Francilândia	Claudia Silva...		600,00	10	8	583,33
	5	Terreno em abaetetuba	Publicado em 28/05 às ...		Luiz Alberto ...	(91) 98537-4105	7.200,00	3	4	11,11
	6	Rua Magno de Araújo	Publicado em 08/07 às ...	Centro	Silvana Cost...	(91) 98600-8851	60,00	10	10	2.500,00
	7	Terreno em abaetetuba	Publicado em 28/06 às ...		Eduardo M...	(91) 99813-7097	8.000,00	2	4	5,00
	8	Rodovia Moura Carvalho Km12...	Publicado em 01/06 às ...	Colônia Nova	Iohan S. - O...	(91)99813-2406	600,00	4	5	41,67
	9	Terreno na Vila de Beja, Abaetet...	Publicado em 26/06 às ...	Vila de Beja	Angelo - OLX	(91) 98502-2012	360,00	6	6	180,56
	10	Terreno próximo ao Atacadão	Publicado em 21/05 às ...		Witalorrmac...		820,00	9	9	548,78
	11	Terreno próximo ao Atacadão	Publicado em 21/05 às ...		Witalorrmac...		850,00	10	9	588,24
	12	Terreno no bairro São Sebastião	Publicado em 06/07 às ...	São Sebastião	Douglas D ...	(91) 99342-7948	144,00	9	7	555,56
	13	Rua Manoel de Abreu, bairro d...	Publicado em 03/07 às ...	Angélica	Jaq - OLX		525,00	6	7	133,33
	14	Terreno com igarapé na estrad...	Publicado em 28/06 às ...		Jonas Vidal ...	(91) 98210-4959	2.000,00	3	4	12,50
	15	Terreno na rua da UNIVERSIDA...	Publicado em 20/06 às ...		Mailson - O...		160,00	8	7	468,75
	16	Terreno localizado na estrada d...	Publicado em 09/06 às ...		Sousarodrg...		2.250,00	4	4	26,67

Resultados Estatísticos

Modelo

Terrenos Abaetetuba

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 16 / 16

Total Variáveis / Consideradas = 4 / 4

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,9977349 / 0,9983264

Determinação = 1 - 0,9954749 / 0,9966555

R2 Ajustado = 1 - 0,9943436 / 0,9958194

Testes de Hipóteses

F Calculado = 880

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 75%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 87%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 0,13979

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

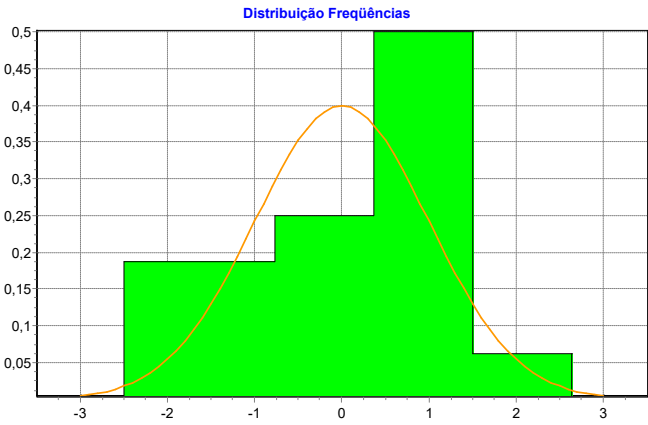
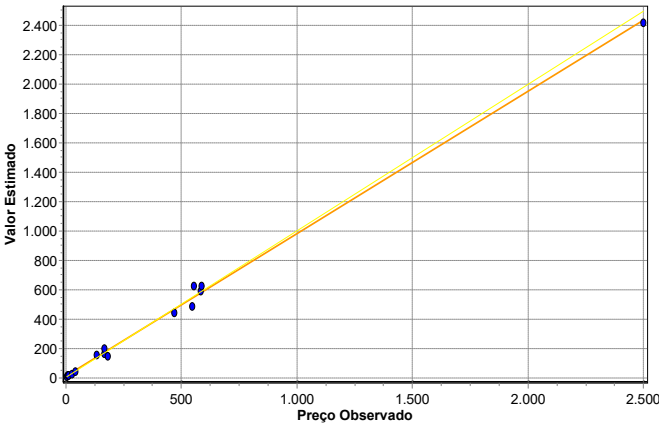
Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Total	1/x	7,99	0,01
Infraestrutura	ln(x)	11,49	0,01
Setor Urbano	1/x	-3,83	0,24
Valor Unitário	ln(x)		

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO USUÁRIO: Reinaldo Osvaldo de Alcantara Peixoto (Lei 11.419/2006)
EM 07/10/2024 16:34 (Hora Local) - Aut. Assinatura: 1A86A59DE14D551F.94EA4350A11CCF12.49F2480F3E1AD392.FC10A2FD4E4FF38D

Testes de Aderência

Modelo : Terrenos Abaetetuba



Estimativas

Modelo

Terrenos Abaetetuba

Endereço

Endereço: Rua Joaquim José da Silva Xavier, nº 178
Complemento: com entrada também na Rua Getúlio Vargas, nº 1076
Bairro: Centro
Município: Abaetetuba
UF: PA

Variáveis

Área Total = 741,00
Infraestrutura = 7
Setor Urbano = 10

Valor Unitário

Máximo (15,63%): 332,26
Médio: 287,35
Mínimo (13,52%): 248,51

Valor Total

Máximo:
Médio:
Mínimo:

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

	A	B	C	D	E	F
1	Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
2			III	II	I	
3	1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
4	2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	1
5	3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
6	4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
7	5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente	3
8	6	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
9	7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	3
10	Graus	III	II	I		Soma
11	Pontos Mínimos	18	11	7		16
12	Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I		
13	Grau de Fundamentação do Laudo					II
14	Verificar:	micronumerosidade	extrapolação	uso de fatores prévios		

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO USUÁRIO: Reinaldo Osvaldo de Alcantara Peixoto (Lei 11.419/2006)
EM 07/10/2024 16:34 (Hora Local) - Aut. Assinatura: 1A86A59DE4D551F.94EA4359A11CCF12.49F2480F3E1AD392.FC10A2FD4E4FF38D