



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Obra:**

SEMUTS – SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULO- BELO MONTE

**Setor:**

SEMUTS

**Elaboração:**

Adriane Morais Lima

**Nº Documento:**

053/2024

**Data:**

26.08.2024



**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E PROMOÇÃO SOCIAL-SEMUTS**  
**PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DO INTERESSE SOCIAL – PMHIS**  
**CNPJ: 13.461.787/0001-30**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



Laudo de Avaliação de imóvel situado na Rua José Cibino nº S/N – Belo monte II – Vitória do Xingu/PA, para subsidiar o procedimento licitatório da 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.
- Documento de Recibo de Compra e Venda do imóvel (em anexo ao processo de licitação).

**2. CARACTERÍSTICAS:**

Terreno urbano edificado, na Rua Jose Cibino, S/N – Belo monte II.

De acordo com o Recibo de Compra e Venda:

Frente: 8,00 m  
Lateral Direita: 15,00 m  
Lateral Esquerda: 15,00 m  
Fundos: 8,00m  
Área do Terreno: 114,37 m<sup>2</sup>

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

Frente = 7,91 m  
Lateral Direita: 14,96 m  
Lateral Esquerda: 7,91 m  
Fundos: 14,96 m  
Área do Terreno: 114,37 m<sup>2</sup>  
Área Construída: 114,37 m<sup>2</sup>

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

Proprietário:

- Ceir Menegazo Kirlis

**3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:**

**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E PROMOÇÃO SOCIAL-SEMUTS**  
**PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DO INTERESSE SOCIAL – PMHS**  
CNPJ: 13.461.787/0001-30

**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**

$V_t = \text{R\$ } 26.484,90$  (Vinte e seis mil quatrocentos e oitenta e quatro reais e noventa centavos)

**b) PARA A BENFEITORIA**

$V_b = \text{R\$ } 180.044,50$  (Cento e oitenta mil e quarenta e quatro e cinquenta centavos).

**c) VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (Vm)**

$V_m = (V_t + V_b) \times F_c$ , onde  $F_c=1,00$  por se tratar de estimativa do valor mercado

$V_m = (26.484,90 + 180.044,50) \times 1$

$V_m = \text{R\$ } 206.529,40$  ((Duzentos e seis mil quinhentos e vinte e nove e quarenta centavos).

**d) VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL (Va)**

$$Va = \frac{V_m \times i}{12}, \text{ onde } i:$$

$i$  = Taxa de juros 12% a.a.

$$Va = \frac{206.529,40 \times 0,142}{12}$$

12

$$Va = \text{R\$ } 2.443,93$$

**Valor do Aluguel: R\$ 2.500 (em números redondos)**





PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E PROMOÇÃO SOCIAL-SEMUTS  
PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DO INTERESSE SOCIAL – PMHIS  
CNPJ: 13.461.787/0001-30



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\$ 2.500 (Dois Mil quinhentos Reais)** em números redondos.

*Adriane Moraes Lima*  
Arquiteta e Urbanista  
CAU A191814-1

Vitória do Xingu/PA, 26 de agosto de 2024.

Arqº Adriane Moraes Lima  
CAU-PA: A1918141-0

Anexos:

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



Rua José Cibino, nº s/n  
Belo monte II - Vitória do Xingu - Pará

**Planilha Orçamentária:**

**Benfeitoria 1: Casa**

|                                                        |            |
|--------------------------------------------------------|------------|
| Área Construída (Edificação):                          | 114,37     |
| Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):               | 2.543,18   |
| BDI (30%)                                              |            |
| Total Parcial                                          | 2.543,18   |
| TOTAL FINAL:                                           |            |
| Idade Aparente (anos):                                 | 5          |
| Custo da Edificação (como Nova):                       | 290.863,50 |
| Depreciação (Ross- Heidecke 36,00% - estado e): 38,10% | 110.818,99 |
| Custo já Depreciado:                                   | 180.044,50 |

**VALOR DO IMÓVEL (V)**

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Valor do terreno               | 26.484,90  |
| $V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$ | 206.529,40 |

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

**R\$ 206.529,40 ( Duzentos e seis mil quinhentos e vinte e nove e quarenta 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:

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

i = Taxa de juros = 0,085% a.a

$$206.529,40 \times 0,142$$



12

Valor do Aluguel = R\$

2.443,93

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.

**DOIS MIL E QUINHENTOS (em números redondos).**

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado na Rua José Cibino, nº S/N - Belo monte II-VITÓRIA DO XINGU/PA.

**Vitória do Xingu, 26 de agosto de 2024.**

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.

Adriane Morais Lima  
Arquiteta e Urbanista  
CAU A191814-1

Arqª Adriane Morais Lima  
CAU-PA: A191814-1  
Setor de HABITAÇÃO





## Ajuste - Tratamento por Homogeneização

END. Rua José Cibino, nº s/n - Belo monte II

Imóvel Avaliando:  
INPUT:

Área do Terreno Frente Local  
114,37 7,91 3

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

| Dados | Endereço                                   | Valor Global | Área do terreno | Testada | Valor Unit. | De Fonte Venda/Oferta | De Testada |         | De Área    |         | De Localização |       | Valor Unitário Homogeneizado | Ajuste p/ Com. Fatores |
|-------|--------------------------------------------|--------------|-----------------|---------|-------------|-----------------------|------------|---------|------------|---------|----------------|-------|------------------------------|------------------------|
|       |                                            |              |                 |         |             |                       | Comparação | Fator   | Comparação | Fator   | Valor          | Fator |                              |                        |
| 1     | Travessa Castelo Branco, bairro: Centro    | 45.000,00    | 114,37          | 6,40    | 393,46      | 0,9 Menor             | Menor      | 1,05438 | Menor      | 1,00000 | Igual          | 2     | 1,10668                      | 413,20                 |
| 2     | Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro | 300.000,00   | 2.462,00        | 25,00   | 121,85      | 0,9 Maior             | Maior      | 0,75000 | Maior      | 2,15399 | Igual          | 3     | 1,00000                      | 177,17                 |
| 3     | Rua Manoel Félix de Farias, bairro: Centro | 50.000,00    | 525,00          | 15,00   | 95,24       | 0,9 Maior             | Maior      | 0,85216 | Maior      | 1,46373 | Igual          | 3     | 1,00000                      | 106,91                 |
| 4     | Passagem Anísio Martins, bairro: Centro    | 40.000,00    | 252,00          | 9,00    | 158,73      | 0,9 Menor             | Menor      | 0,96824 | Menor      | 1,21835 | Igual          | 2     | 1,10668                      | 186,50                 |
| 5     | Rodovia PA 415 km 01, bairro: Centro       | 30.000,00    | 256,50          | 9,50    | 116,96      | 0,9 Menor             | Menor      | 0,95524 | Menor      | 1,22375 | Igual          | 3     | 1,00000                      | 123,05                 |

|               |           |
|---------------|-----------|
| Média         | 201,37    |
| Desvio Padrão | 123,22    |
| Coef. De Var. | 61,19%    |
| Mínimo:       | 171,16    |
| Máximo:       | 231,57    |
| Mínimo        | 19.575,80 |
| Centrado:     | 23.030,35 |
| Máximo:       | 26.484,90 |

|       |                           |
|-------|---------------------------|
| Dados | Fontes:                   |
| 1     | (93) 9139-2245 (Katiane)  |
| 2     | (93) 99226-2523 (Ritamar) |
| 3     | (93) 9105-7980 (Marcel)   |
| 4     | (93) 99150-1707 (Idalva)  |
| 5     | (93) 99169-9975 (Augusto) |

VALOR POR M² = R\$ 153,01/m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 26.484,90

Adriane Moraes Lima  
Arquiteta e Urbanista  
CAU A191814-1



**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E PROMOÇÃO SOCIAL-SEMUTS**  
**PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DO INTERESSE SOCIAL – PMHIS**  
CNPJ: 13.461.787/0001-30



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação de imóvel situado na rua José Cibino, S/Nº - Belo monte II – Vitória do Xingu – Pará, para subsidiar o procedimento de locação do mesmo.**

Foto 1.1 a 1.06 – Fachada, Sala e Recepção.

IMAGEM 1



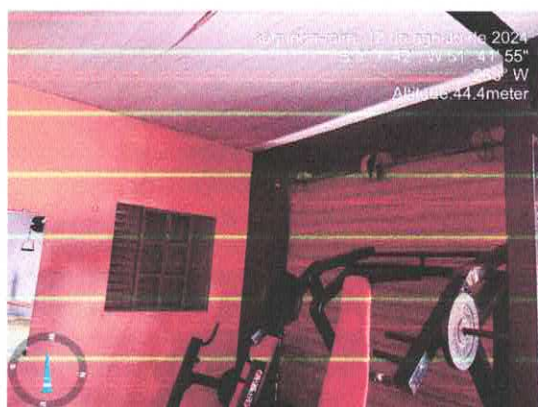
FONTE: PRÓPRIO AUTOR

IMAGEM 2



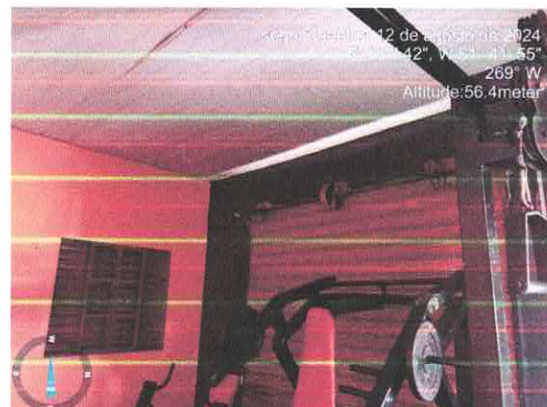
FONTE: PRÓPRIO AUTOR

IMAGEM 3



FONTE: PRÓPRIO AUTOR

IMAGEM 4

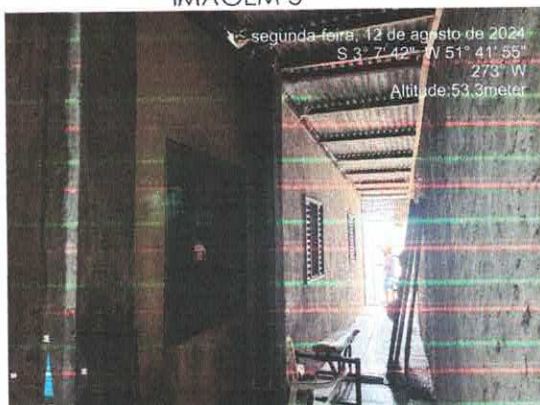


FONTE: PRÓPRIO AUTOR



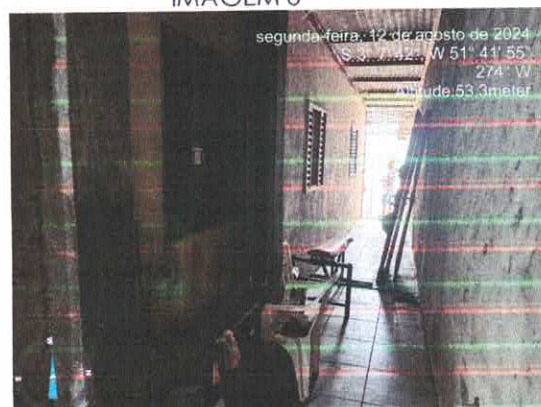
**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E PROMOÇÃO SOCIAL-SEMUTS**  
**PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DO INTERESSE SOCIAL – PMHIS**  
CNPJ: 13.461.787/0001-30

IMAGEM 5



FONTE: PRÓPRIO AUTOR

IMAGEM 6



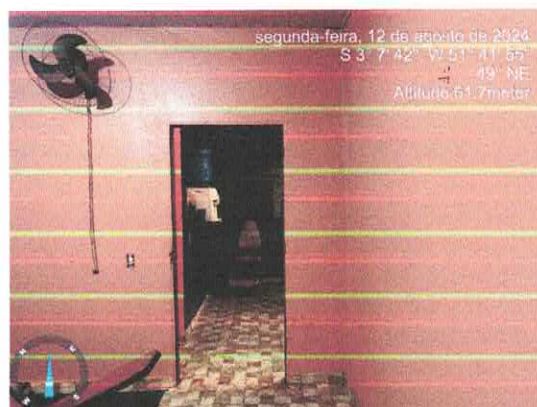
FONTE: PRÓPRIO AUTOR

IMAGEM 7



FONTE: PRÓPRIO AUTOR

IMAGEM 8

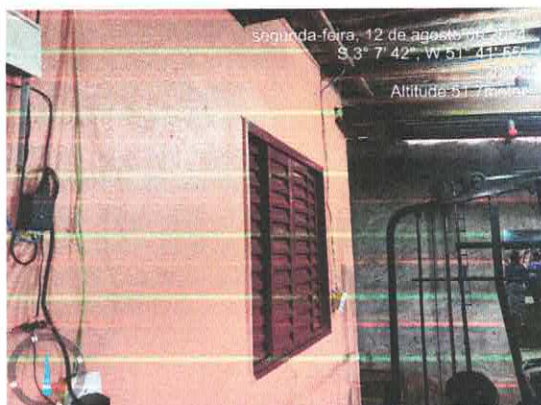


FONTE: PRÓPRIO AUTOR

IMAGEM 9

IMAGEM 10

**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**
  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E PROMOÇÃO SOCIAL-SEMUTS**
  
**PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DO INTERESSE SOCIAL – PMHIS**
  
 CNPJ: 13.461.787/0001-30



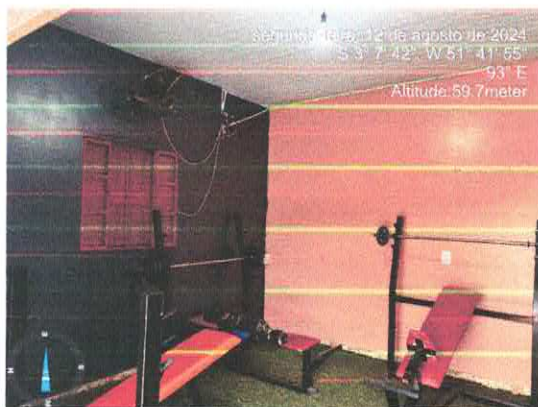
FONTE: PRÓPRIO AUTOR



FONTE: PRÓPRIO AUTOR

IMAGEM 11

IMAGEM 12



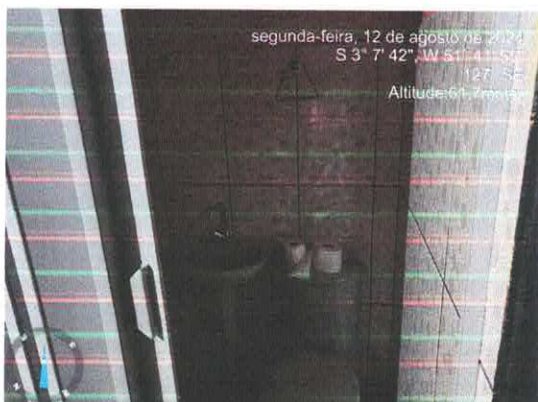
FONTE: PRÓPRIO AUTOR



FONTE: PRÓPRIO AUTOR

IMAGEM 13

IMAGEM 14



**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E PROMOÇÃO SOCIAL-SEMUTS**  
**PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DO INTERESSE SOCIAL – PMHIS**  
CNPJ: 13.461.787/0001-30

FONTE: PRÓPRIO AUTOR

FONTE: PRÓPRIO AUTOR

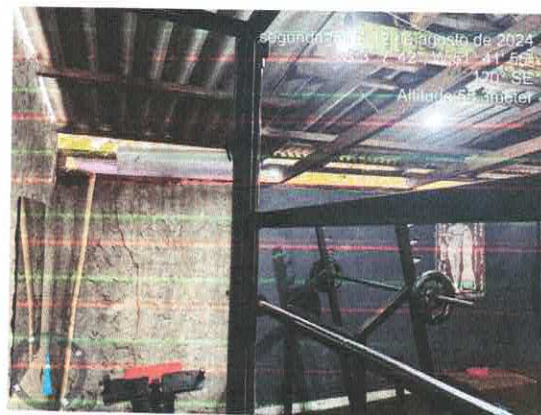


IMAGEM 15



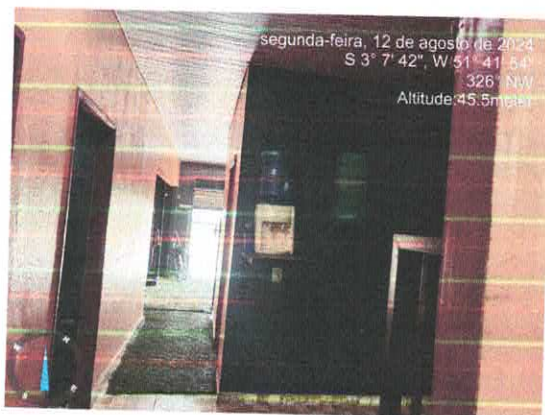
FONTE: PRÓPRIO AUTOR

IMAGEM 16



FONTE: PRÓPRIO AUTOR

IMAGEM 17



FONTE: PRÓPRIO AUTOR

IMAGEM 18



FONTE: PRÓPRIO AUTOR

*Adriane Moraes Lima*  
Arquiteta e Urbanista  
CAU A191814-1

Vitória do Xingu/PA, 12 de agosto de 2024.

**Arq° ADRIANE MORAIS LIMA**  
**CAU-PA: A191814-1**