



## ANEXO I

### 1. VALOR PARA ALUGUEL DO IMÓVEL

A partir do laudo apresentado, conclui-se que o imóvel em questão (localizado à Av. Lauro Sodré, S/N) encontra-se em bom estado de conservação e adequado para o uso.

A regra base e mais utilizada para calcular o aluguel de um imóvel é aplicar um valor de 0,8% 1%, ao mês, sobre o valor de mercado do imóvel. De acordo com o valor de mercado calculado para este imóvel, o valor do aluguel é obtido de acordo com a equação 1, para o valor mínimo e com a equação 2, para o valor máximo.

$$VA = VMI \times 0,008 \quad \text{Eq. 1}$$

$$VA = VMI \times 0,01 \quad \text{Eq. 2}$$


Onde:

VA = Valor do Aluguel;

VMI = Valor de Mercado do Imóvel

Logo, estima-se que o valor do aluguel fica entre R\$ 1.216,80 (um mil duzentos e dezesseis reais e oitenta centavos) e R\$ 1.521,00 (um mil quinhentos e vinte e um reais).

São Miguel do Guamá, Pará, 01 de junho de 2022,

  
Rosalvo Rodrigues de Lima  
Engenheiro Civil  
CREA-PA: 1518999930

---

Engenheiro Civil - Rosalvo Rodrigues de Lima  
Responsável pela elaboração do laudo técnico  
CREA-PA: 151826065-9

---

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

PREFEITURA  
MUNICIPAL DE  
SÃO MIGUEL DO GUAMÁ



SECRETARIA  
MUNICIPAL DE  
INFRAESTRUTURA  
E URBANISMO



Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



### Informações Gerais

Solicitante:	Secretaria Municipal de Cultura	Data da Solicitação:	25/05/2022
Proprietário:	Antônio Sérgio Barbosa de Sousa	Data da Vistoria:	25/05/2022
Endereço:	Av. Lauro Sodré	Data do Laudo:	01/06/2022
Complem.:	Esquina	Matrícula/Cartório:	-
Bairro:	Vila Nova	Objetivo:	Valor de Locação
Cidade:	São Miguel do Guamá	UF:	PA
CEP:	68660-000	Finalidade:	-

### Informações de Áreas

Matrícula					
Terreno:	-	m <sup>2</sup>	Terreno:	210,00	m <sup>2</sup>
Construída:	-	m <sup>2</sup>	Construída:	141,50	m <sup>2</sup>
Comum:	-	m <sup>2</sup>	Fração Ideal:	-	
Garagem:	-	m <sup>2</sup>	<b>Área Considerada</b>		
Depósito:	-	m <sup>2</sup>	Terreno:	195,00	m <sup>2</sup>
Total:	-	m <sup>2</sup>	Construída:	164,00	m <sup>2</sup>
Fração Ideal:	-				

### Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	20 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Reparos simples
Qtd. de Quartos:	5
Qtd. de Vagas:	1
Ocupação:	Desocupado

### Valor de Mercado

**R\$ 152.100,00**

(CENTO E CINQUENTA E DOIS MIL E CEM REAIS)

### Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Para o valor de aluguel, considera-se em torno de 1% do valor de mercado do imóvel.

Responsável Técnico: Rosalvo Rodrigues de Lima

Telefone de Contato: -

Identificação: CREA-PA 1518999930

Assinatura: \_\_\_\_\_

*Rosalvo Rodrigues de Lima*  
Engenheiro Civil  
CREA-PA: 1518999930



# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Loteamento	-
Frente:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
10,32 m	18,81 m	18,81 m	10,32 m	194,12 m <sup>2</sup>

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
Loteamento	Regular	Antigo	Residencial	Popular	Moderado
Área Sujeita a Enchentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Médio / Alto	Residencial	Plano	Seco	

### Características da Região

	Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	500 m - 1.000 m	1.000 m - 1.500 m	Até 500 m	500 m - 1.000 m	1.000 m - 1.500 m	> 1.500 m
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Sim
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Sim
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro

Vista do Logradouro

### Comentários sobre a região







Relatório Fotográfico



Fachada



Fachada



Varanda - Térreo



Varanda - Térreo



Varanda - Térreo



Quarto 01 - Térreo



### Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

#### Relatório Fotográfico



Sala - Térreo

Quarto 02 - Térreo



Lavanderia - Térreo

Área comum - Altos



Quarto 03 - Altos

Quarto 04 - Altos



Comissão Permanente de Licitação  
No 09  
8

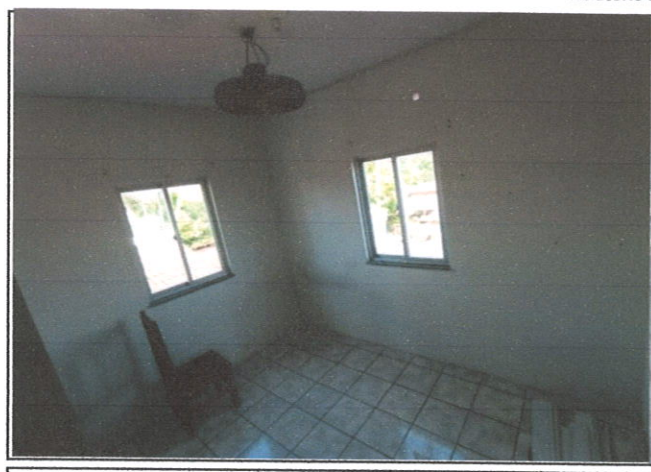


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

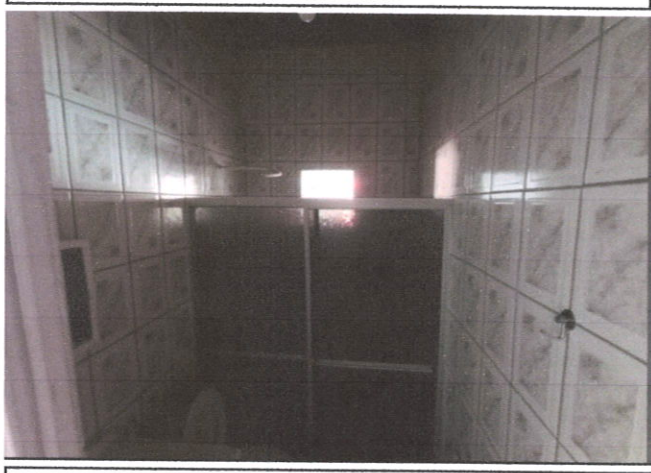
Relatório Fotográfico



Quarto 05 - Altos



Banheiro - Altos



Banheiro - Térreo



Cozinha - Térreo



Lateral direita do terreno



Varanda





Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



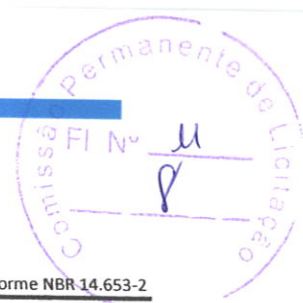


# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação					
Endereço:	Av. Lauro Sodré				
Bairro:	Vila Nova	Cidade:	São Miguel do Guamá	UF:	PA
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	164,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,32
Área do Terreno:	195,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	18,81
Tipo:	Terreno	Classificação:	Casa Simples		
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Sim
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Reparos simples	Superfície:	Seco
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	1	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					



## Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Estrada Cipriano Mendes Rodrigues				
Bairro:	São Manoel	Cidade:	São Miguel do Guamá	UF:	PA
Informante:	-				
Área Priv./Constr.:	150,00	Topografia:	Plano	Testada:	11,96
Área do Terreno:	475,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	39,71
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples		Med
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 325.000,00	Vagas:	1	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 131,13	Data Amost.:	22/10/2021
Observações:					



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Estrada Cipriano Mendes Rodrigues				
Bairro:	São Manoel	Cidade:	São Miguel do Guamá	UF:	PA
Informante:	-				
Área Priv./Constr.:	85,00	Topografia:	Plano	Testada:	8,66
Área do Terreno:	245,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	28,30
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples		Med
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 170.000,00	Vagas:	1	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 92,02	Data Amost.:	22/10/2021
Observações:					



Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Rua Miguel Getúlio				
Bairro:	Perpétuo Socorro	Cidade:	São Miguel do Guamá	UF:	PA
Informante:	-				
Área Priv./Constr.:	65,00	Topografia:	Plano	Testada:	8,00
Área do Terreno:	160,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	20,00
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples		Med
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 130.000,00	Vagas:	1	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 93,90	Data Amost.:	22/10/2021
Observações:					







Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Miguel Getúlio					
Bairro:	Perpétuo Socorro	Cidade:	São Miguel do Guamá	UF:	PA	
Informante:	-					
Área Priv./Constr.:	78,00	Topografia:	Plano	Testada:	9,00	
Área do Terreno:	180,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	20,00	
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples		Med	
Idade Aparente:	10	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 160.000,00	Vagas:	1	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 113,93	Data Amost.:	22/10/2021	
Observações:						

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Teófilo Alves da Silva					
Bairro:	Palmeiras	Cidade:	São Miguel do Guamá	UF:	PA	
Informante:	-					
Área Priv./Constr.:	82,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,15	
Área do Terreno:	230,85	Uso:	Residencial	Profundidade:	19,00	
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples		Med	
Idade Aparente:	12	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00	Vagas:	1	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 118,88	Data Amost.:	22/10/2021	
Observações:						





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	N/A	F. Mult. F.	F. Superfície	F. Dois Andares	F. Esquina	Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 325.000,00	475,00	R\$ 230.213,72	0,900	R\$ 131,13	1,429	1,000	1,050	1,000	2,000	2,000	3,479	R\$ 456,14
2	R\$ 170.000,00	245,00	R\$ 130.454,44	0,900	R\$ 92,02	1,429	1,000	1,050	1,000	2,000	2,000	3,479	R\$ 320,11
3	R\$ 130.000,00	160,00	R\$ 101.976,15	0,900	R\$ 93,90	1,667	1,000	1,050	1,000	2,000	2,000	3,717	R\$ 348,99
4	R\$ 160.000,00	180,00	R\$ 123.493,39	0,900	R\$ 113,93	1,667	1,000	1,050	1,000	2,000	2,000	3,717	R\$ 423,42
5	R\$ 200.000,00	230,85	R\$ 152.556,22	0,900	R\$ 118,88	2,000	1,000	1,050	1,000	2,000	2,000	4,050	R\$ 481,47

Média	R\$ 109,97	Média	R\$ 406,03
Desvio	16,757	Desvio	69,175
Coef. de variação	0,152	Coef. de variação	0,170

Média Saneada	R\$ 406,03
Limite Inferior	R\$ 284,22
Limite Superior	R\$ 527,83
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

$$\text{Valor do Terreno} \times \frac{\text{Área}}{195,00} \times \frac{\text{Unit/m}^2}{R\$406,03} \times \frac{\text{Fator Ajuste}}{1,50} = R\$ 118.800,00$$

Tratamento Estatístico

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	5		
Número de Amostras Saneadas:	5		
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 284,22		
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 406,03		
Limite Superior (p/m²):	R\$ 527,83		
Média Saneada (p/m²):	R\$ 406,03		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	69,18		
Coeficiente de Variação:	0,170		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/m²):	R\$ 53,03		
Inferior (p/m²):	-13,06%	R\$ 353,00	
Superior (p/m²):	13,06%	R\$ 459,06	
Amplitude Total	26,12%		

Comentários sobre o cálculo





**Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano**

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

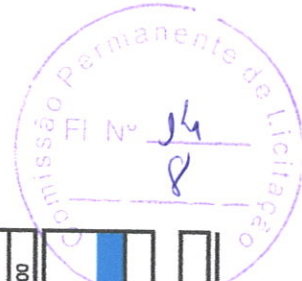
**Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)**

A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Residu al %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado	
1	Casa Principal	164,00	20	Reparos simples	Cobertura Simples	Med	R\$ 2.029,91	20	10	0%	0%	0%	R\$ 332.905,24	0,100	R\$ 33.290,52	
2																
3																
4																
5																
6																
7																
8																
<b>TOTAL</b>														R\$ 332.905,24	-	R\$ 33.290,52

**Cálculo dos Itens Ausentes do CUB**

A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado	
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
<b>TOTAL</b>										R\$ 0,00	-	R\$ 0,00

Valor das Construções:	R\$ 33.290,52
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
<b>Valor Total Construído:</b>	<b>R\$ 33.290,52</b>
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 118.800,00
Fator Comercialização:	1,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel:</b>	<b>R\$ 152.100,00</b>







# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Fundamentação do Terreno

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,40 a 2,50</b>	<b>1 Ponto</b>

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>7 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Todos, no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau I</b>

## Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>26%</b>
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central <b>30%</b>
3	Grau de Precisão de Atingido <b>Grau III</b>

## Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto <b>Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão</b>	<b>2 Pontos</b>
2	BDI <b>Justificado</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Depreciação Física <b>Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Pontos Obtidos <b>6</b>	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos <b>Grau II</b>
2	Itens obrigatórios no grau correspondente <b>1 e 2, no mínimo no grau II</b>
3	Grau de Precisão de Atingido <b>Grau II</b>





## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Fundamentação do Método Evolutivo

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno <b>Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo</b>	<b>1 Ponto</b>
2	Estimativa dos custos de reedificação <b>Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Fator de comercialização <b>Justificado</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Pontos Obtidos 5	

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos <b>Grau II</b>
2	Itens obrigatórios no grau correspondente <b>Todos, no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Precisão de Atingido <b>Grau I</b>