



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima

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



Informações Gerais

Solicitante:	SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ	Data da Solicitação:	27/09/2023
Proprietário:	PEDRO EULADIO DE LIMA	Data da Vistoria:	30/10/2023
Endereço:	RUA VICENTE COSTA, 541	Data do Laudo:	10/11/2023
Complem.:	-	Matrícula/Cartório:	Não fornecido
Bairro:	SÃO MANOEL	Objetivo:	Valor de Locação
Cidade:	SÃO MIGUEL DO GUAMÁ UF: PA CEP: 68660-000	Finalidade:	LOCAÇÃO

Informações de Áreas

Matrícula	IPTU
Terreno: Não fornecido m ²	Terreno: 204,75 m ²
Construída: Não fornecido m ²	Construída: 351,00 m ²
Comum: Não fornecido m ²	Fração Ideal: -
Garagem: Não fornecido m ²	Área Considerada
Depósito: Não fornecido m ²	Terreno: 204,75 m ²
Total: Não fornecido m ²	Construída: 351,00 m ²
Fração Ideal: Não fornecido	

Características do Imóvel

Uso:	Misto
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	20 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	3
Qtd. de Vagas:	2
Ocupação:	Desocupado

Valor de Mercado

R\$ 360.900,00

(TREZENTOS E SESENTA MIL, NOVECENTOS REAIS)

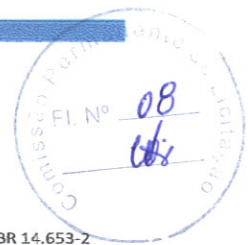
Comentários Gerais

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.

Responsável Técnico: Rosalvo Rodrigues de Lima
Telefone de Contato: -
CREA-PA: 1518999930

Assinatura:

Documento assinado digitalmente
gov.br ROSALVO RODRIGUES DE LIMA
Data: 10/11/2023 14:53:30-0300
Verifique em <https://validar.jef.gov.br>



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima

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

Terreno

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Loteamento	-
Frente:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	204,75 m ²

Empredimento

Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
Loteamento	Bom	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	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Não	Fossa:	Sim
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Comentários sobre a região

Região majoritariamente residencial próximo à escola.



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima

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

Adendo

Fator Valorizante: Dois andares

Fator Desvalorizante: -

Imóvel em Constr.: Não Status da Obra: -

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Imóvel antigo

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

Distribuição	Qty.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Sala I	6	Cerâmica	Tinta PVC	Laje	Alumínio e vidro
Sala II	2	Cerâmica	Tinta PVC	PVC	Alumínio e vidro
BHO	3	Cerâmica	Cerâmica	Laje	Alumínio e vidro
BHO	1	Cerâmica	Tinta PVC	PVC	Alumínio e vidro
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje	Madeira
Garagem	1	Cerâmica	Tinta PVC	-	Ferro
Varanda	1	Cerâmica	Tinta PVC	PVC	-

Comentários sobre os acabamentos

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima

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

Relatório Fotográfico



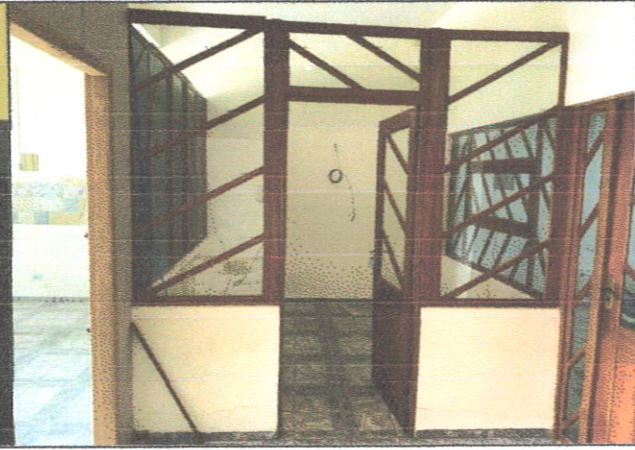
Sala I



Escadas externas



Varanda



Sala II



BHO I



BHO II

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima

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

Relatório Fotográfico



BHO III

Sala III



Sala IV

Sala V



Cozinha

Sala VI

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima

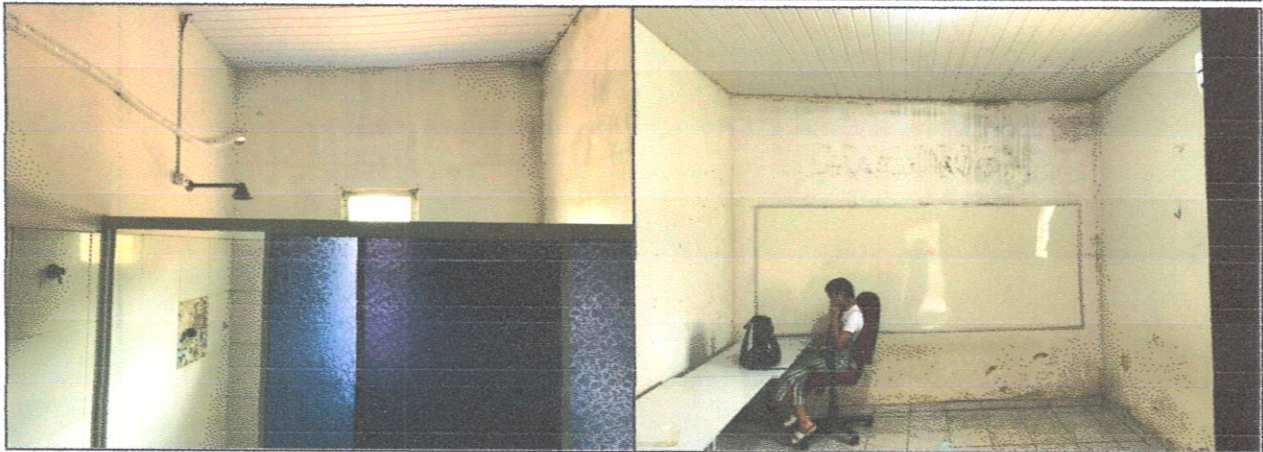
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Escada interna

Quintal



BHO IV

Sala VII



Sala VIII

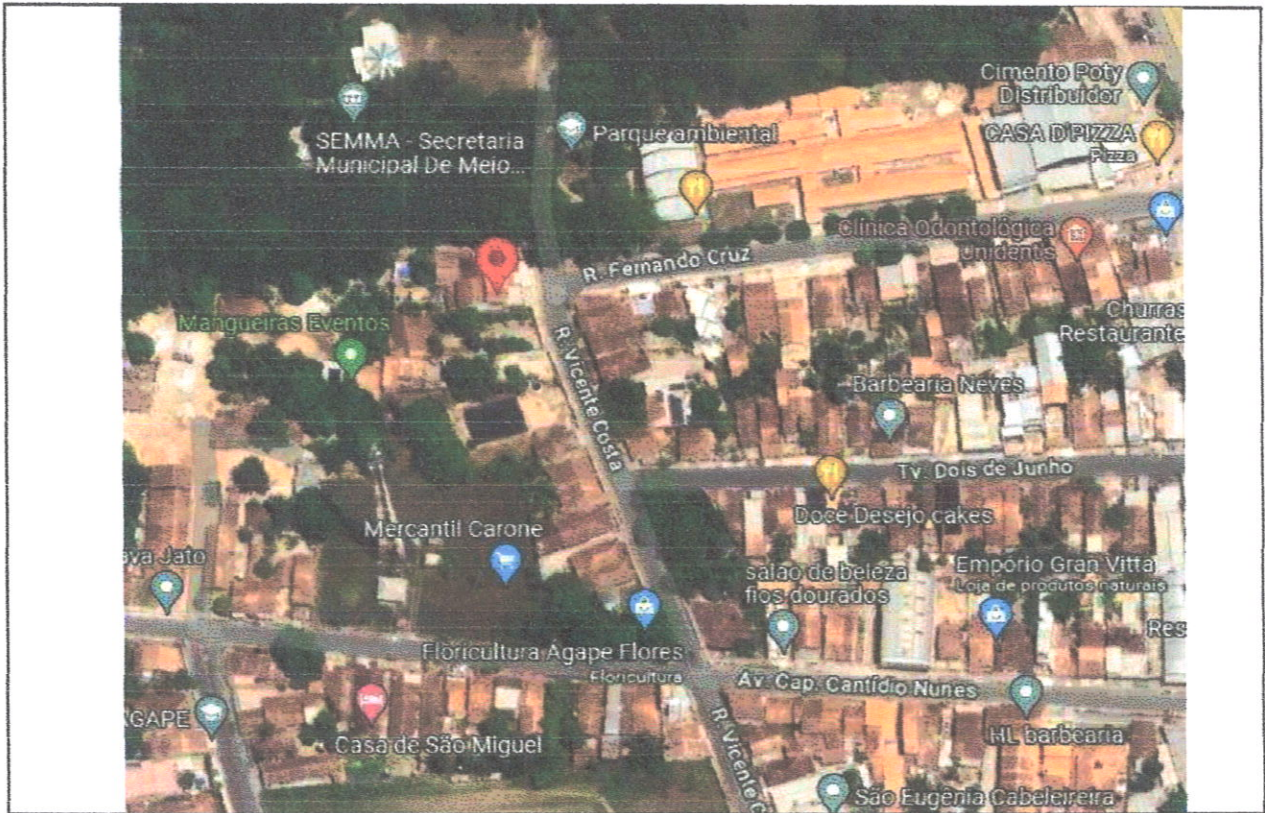
Fachada

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima

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

Dados considerados do Imóvel avaliado

Imóvel Objeto da Avaliação					
Endereço:	RUA VICENTE COSTA, 541				
Bairro:	SÃO MANOEL	Cidade:	SÃO MIGUEL DO GUAMÁ	UF:	PA
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	351,00	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	204,75	Uso:	Misto	Profundidade:	-
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples		-
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	2	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					



Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Rua Jerônimo Tavares				
Bairro:	Perpétuo Socorro	Cidade:	São Miguel do Guamá	UF:	PA
Informante:	Site especializado				
Área Priv./Constr.:	150,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	198,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	16,50
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples		-
Idade Aparente:	15	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 240.000,00	Vagas:	4	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 151,56	Data Amost.:	06/10/2023
Observações:					



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Rua Sebastião Soares				
Bairro:	Jardim América	Cidade:	São Miguel do Guamá	UF:	PA
Informante:	Site especializado				
Área Priv./Constr.:	100,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	20,00
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio		-
Idade Aparente:	5	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Sim
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00	Vagas:	1	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 169,55	Data Amost.:	06/10/2023
Observações:					



Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Rua Flávio Ciríaco de Souza				
Bairro:	Perpétuo Socorro	Cidade:	São Miguel do Guamá	UF:	PA
Informante:	Site especializado				
Área Priv./Constr.:	100,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	20,00
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples		-
Idade Aparente:	5	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 90.000,00	Vagas:	1	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 151,58	Data Amost.:	06/10/2023
Observações:					






Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima


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

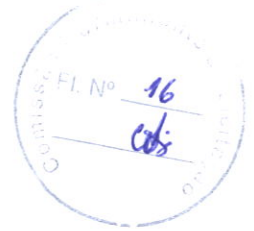
Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Padre vitória					
Bairro:	Padre Ângelo	Cidade:	São Miguel do Guamá	UF:	PA	
Informante:	Site especializado					
Área Priv./Constr.:	110,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00	
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	20,00	
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples		-	
Idade Aparente:	12	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 115.000,00	Vagas:	1	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 150,85	Data Amost.:	06/10/2023	
Observações:						

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Passagem do tigrão					
Bairro:	Patauteua	Cidade:	São Miguel do Guamá	UF:	PA	
Informante:	Site especializado					
Área Priv./Constr.:	40,00	Topografia:	Plano	Testada:	13,00	
Área do Terreno:	85,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	6,53	
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples		-	
Idade Aparente:	15	Padr. de Acabamento:	Baixo	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Reparos importante	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 80.000,00	Vagas:	0	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 59,49	Data Amost.:	28/10/2023	
Observações:						



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima

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

Diagnóstico de Mercado

Comercialização:	Regular	Nível de Oferta:	Médio
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio
Regime de Ocupação:	Desocupado	Absorção:	Normal
Condições de habitabilidade:	Sim	Desempenho do Mercado:	Equilibrado

Nomeclatura dos Fatores

- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Múltiplas Frentes
- 4 F. Formato - Fator Formato
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia
- 7 N/A - Não se Aplica



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima

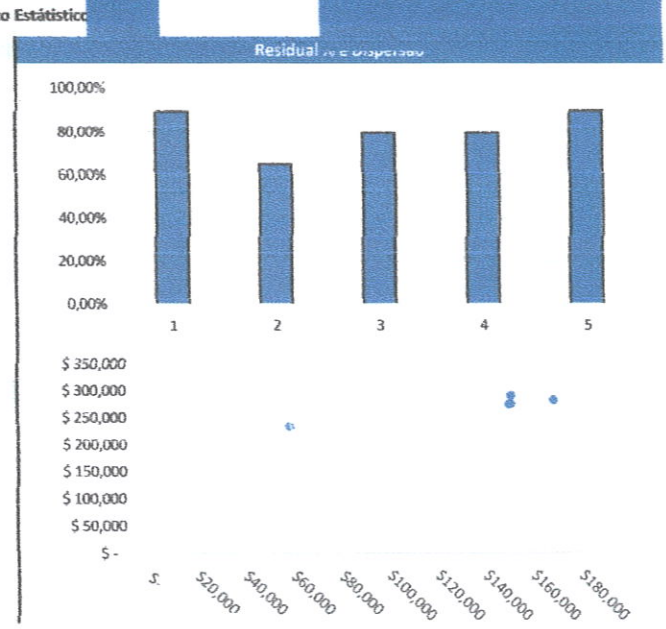
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados																
A	Preço Anunciado	A. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local	F. Área	F. Mult. F.	F. Pavimen	N/A	R/A	Soma Fatores	Unit-m ² Homo			
1	R\$ 240.000,00	198,00	R\$ 185.990,65	0,900	R\$ 151,56	0,900	0,992	1,000	2,000	1,000	1,000	1,892	R\$ 286,70			
2	R\$ 180.000,00	200,00	R\$ 128.090,48	0,900	R\$ 169,55	0,700	0,994	0,952	2,000	1,000	1,000	1,647	R\$ 279,17			
3	R\$ 90.000,00	200,00	R\$ 50.683,29	0,900	R\$ 151,58	0,800	0,994	1,000	2,000	1,000	1,000	1,794	R\$ 271,96			
4	R\$ 115.000,00	200,00	R\$ 73.330,26	0,900	R\$ 150,85	0,800	0,994	1,000	2,000	1,000	1,000	1,794	R\$ 270,65			
5	R\$ 80.000,00	85,00	R\$ 66.942,94	0,900	R\$ 59,49	1,000	0,896	1,000	2,000	1,000	1,000	1,896	R\$ 112,80			
					Média	R\$ 136,61						Média	R\$ 244,26			
					Desvio	43,824						Desvio	7,406			
					Coef. de variação	0,321						Coef. de variação	0,030			

Média Saneada	R\$ 277,12
Limite Inferior	R\$ 170,98
Limite Superior	R\$ 317,53
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	1

Valor da Terreno	Área	Unit/m ²	Fator Ajuste	R\$ 70.000,00
	204,75	R\$277,12	1,25	

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	4
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 170,98
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 244,26
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 317,53
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 277,12
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	7,41
Coeficiente de Variação:	0,030
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 5,68
Inferior (p/m ²):	-2,32% R\$ 238,58
Superior (p/m ²):	2,32% R\$ 249,93
Amplitude Total	4,65%



Comentários sobre o cálculo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima

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	341,00	18	Regular	Cobertura Simples	Med	R\$ 2.412,24	20	10	0%	0%	0%	R\$ 822.573,84	0,227	R\$ 186.864,10		
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
TOTAL															R\$ 822.573,84	-	R\$ 186.864,10

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											
TOTAL											R\$ 0,00

Valor das Construções:	R\$ 186.864,10
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
Valor Total Construído:	R\$ 186.864,10
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 70.900,00
Fator Comercialização:	1,40
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 360.900,00





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima

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 Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 3	1 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

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

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

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 5%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benefeitorias

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

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

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

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



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Engenheiro Civil Rosalvo Rodrigues de Lima

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 Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1 Ponto
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 5	

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

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



ANEXO I

1. VALOR PARA ALUGUEL DO IMÓVEL

A partir do laudo apresentado, conclui-se que o imóvel em questão (localizado à Rua Vicente Costa) 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% a 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

Tendo em vista que o valor de mercado do imóvel foi estimado em R\$ 360.900,00 (trezentos e sessenta mil e novecentos reais), conclui-se que o valor do aluguel fica entre R\$ 2.887,20 (dois mil oitocentos e oitenta e sete reais e vinte centavos) e R\$ 3.609,00 (três mil seiscentos e nove reais).

São Miguel do Guamá, Pará, 31 de agosto de 2023.

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
