



Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rio Maria

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Foi solicitado uma vistoria, com objetivo de avaliação do valor venal de um imóvel urbano da cidade de Rio Maria - PA, referente a matrícula nº 005.147 no município de Rio Maria e CRI de Rio Maria – PA.

1-) HISTORICO

- 1.1 Tipo de Propriedade: Imóvel Urbano
- 1.2 Denominação: Rio Maria – Pa
- 1.3 Área Do Terreno: 15x20 m² (300 m²)
- 1.4 Área Construída : 140 m²
- 1.5 Localização: Avenida 08, Quadra nº 81, Lote N° 14, Bairro Centro.
- 1.6 Proprietário: Francinaldo Gomes da Silva, CPF: 531.526.461-60.

2-) FINALIDADE

Avaliação para determinação de valor venal de imóvel urbano.

ANA BEATRIZ
RESPLANDE DE
ANDRADE:02566682
216
ANA BEATRIZ RESPLANDE DE ANDRADE
ENGENHEIRA CIVIL
CREA AO 1519768265

Assinado de forma
digital por ANA BEATRIZ
RESPLANDE DE
ANDRADE:02566682216



Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rio Maria

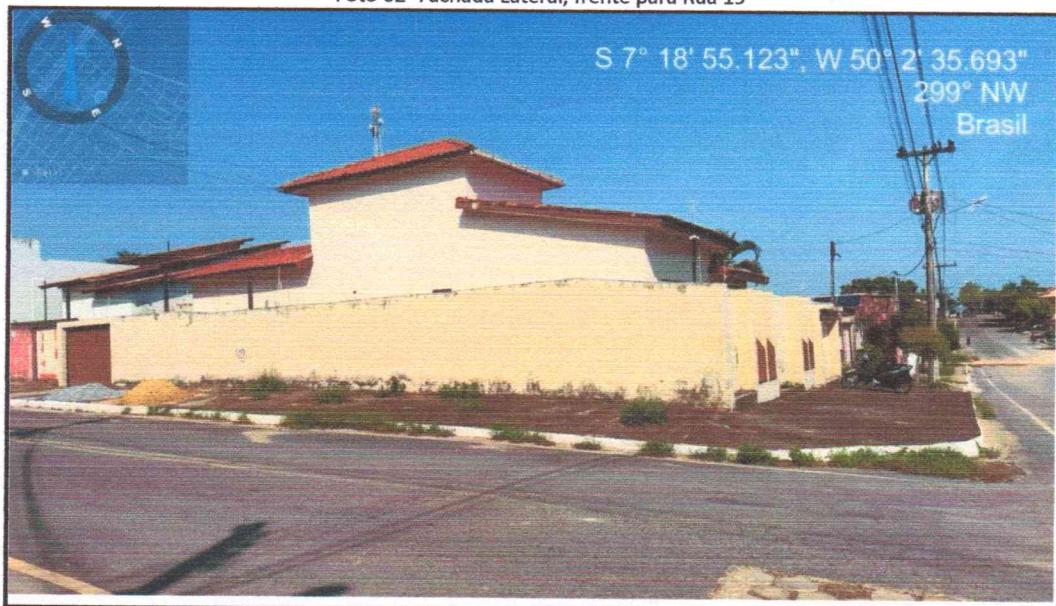


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01- Fachada Frontal, frente para Avenida 08



Foto 02- Fachada Lateral, frente para Rua 19





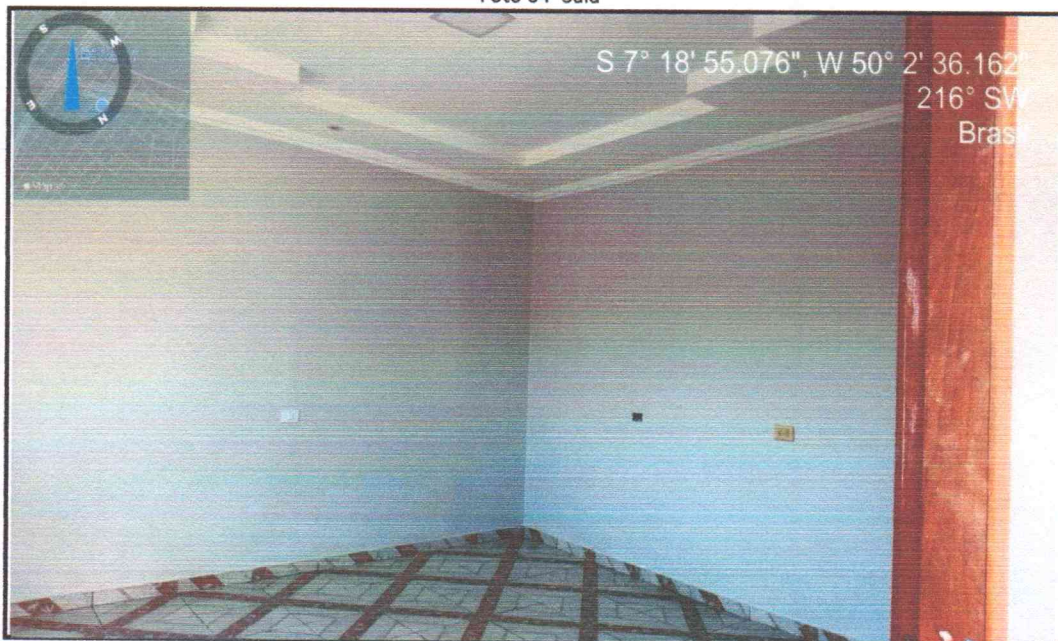
Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rio Maria

Foto 03- Entrada Principal



Foto 04- Sala





Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rio Maria

Foto 05- Sala



Foto 06- Interligação para Ambientes





Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rio Maria

Foto 07- Suíte 01

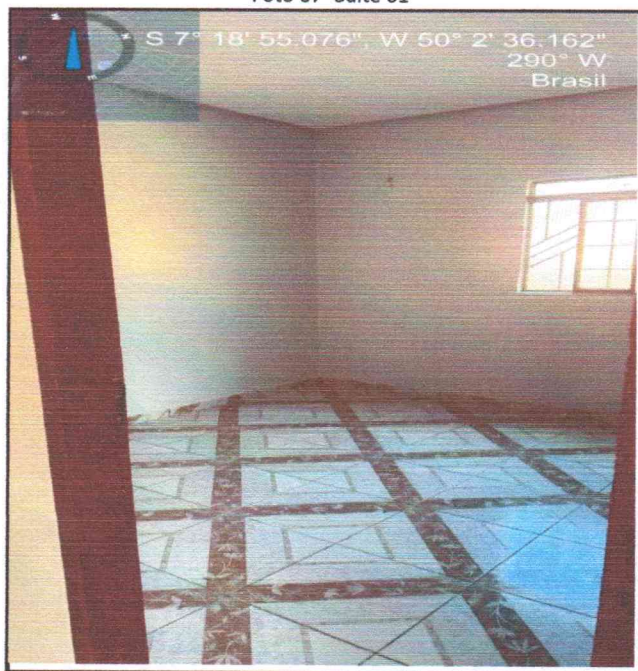


Foto 08- WC de Suíte 01





Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rio Maria

Foto 09- Cozinha

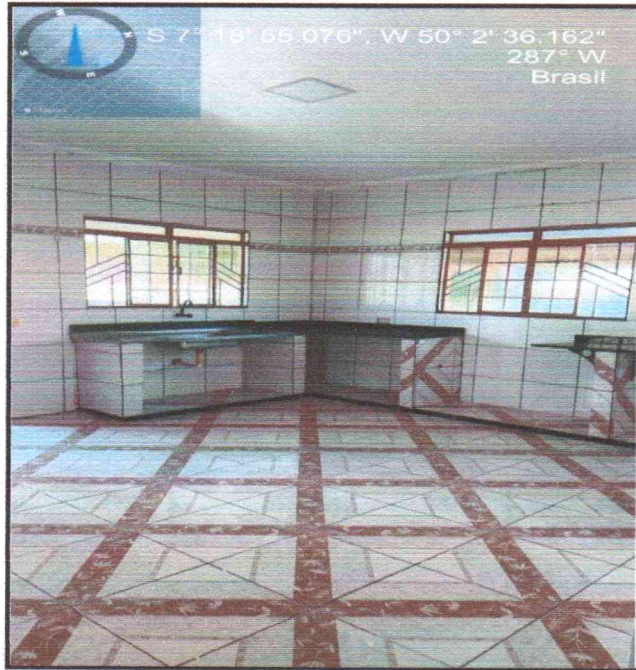
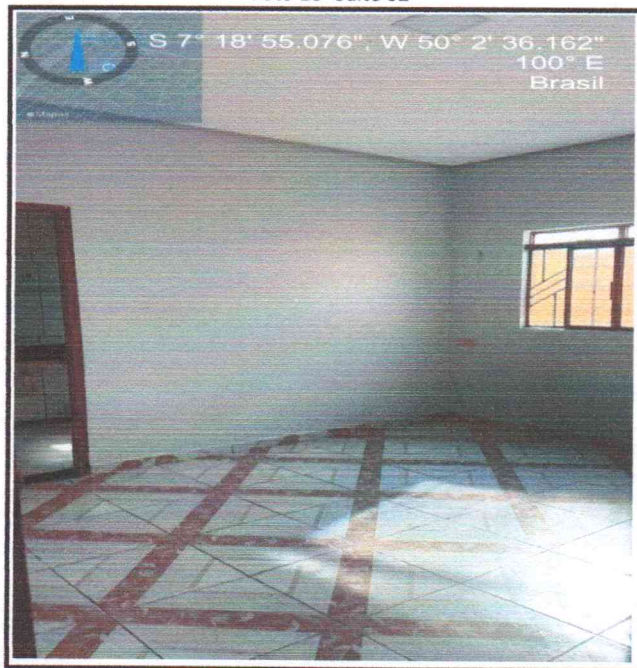


Foto 10- Suíte 02





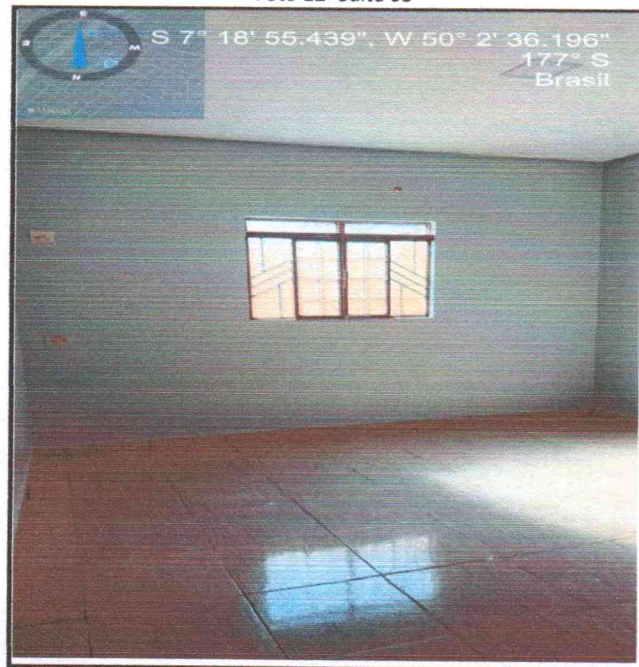
Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rio Maria

Foto 11- WC de Suíte 02



Foto 12- Suíte 03





Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rio Maria

Foto 13- WC de Suíte 03

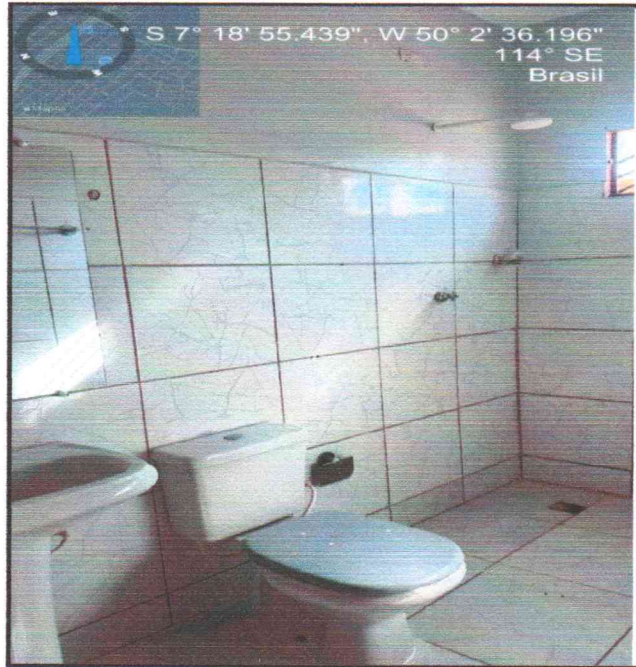
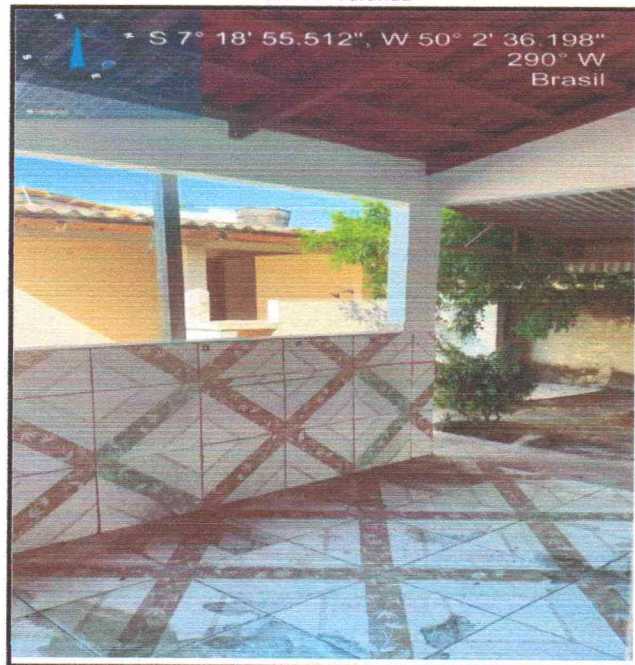


Foto 14- Varanda





Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rio Maria

Foto 15- Garagem

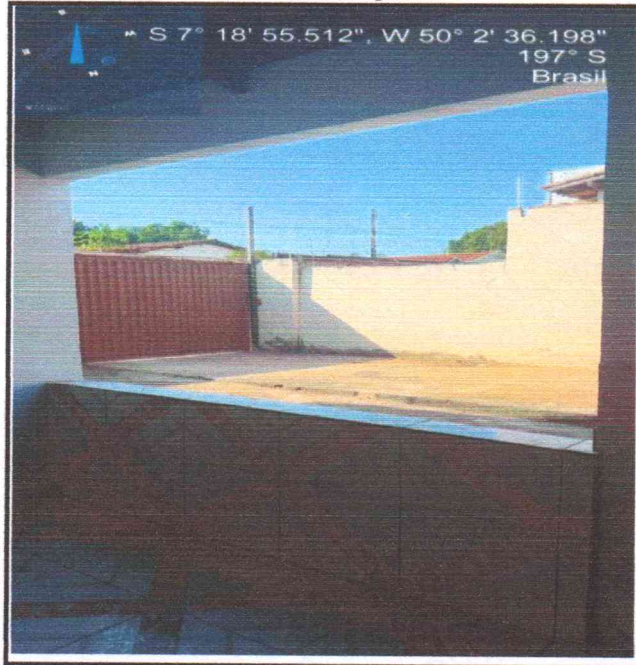
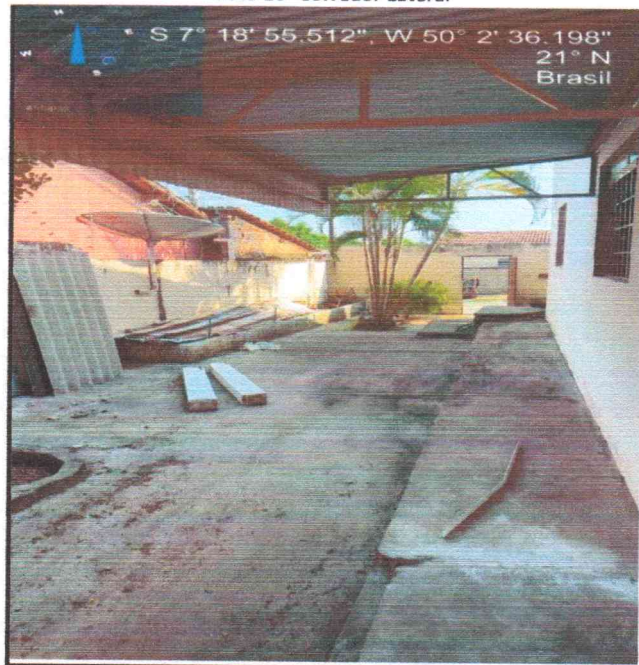


Foto 16- Corredor Lateral





Estado do Pará



Prefeitura Municipal de Rio Maria

Foto 15- Área de Serviço

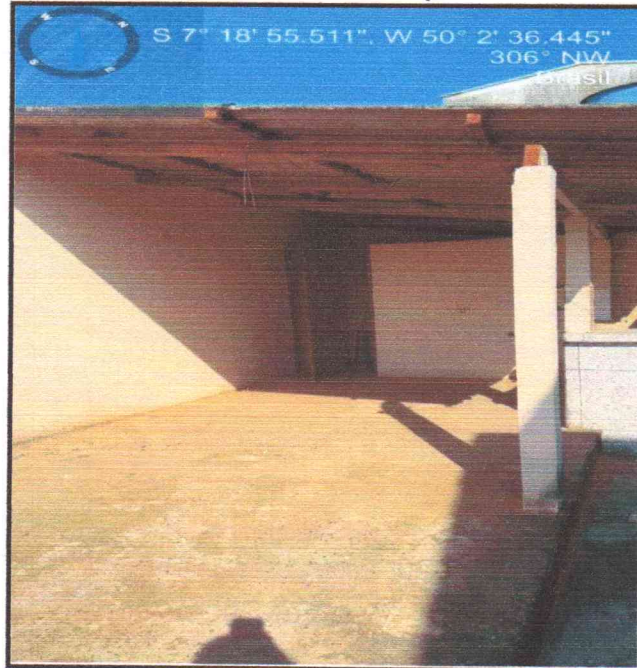
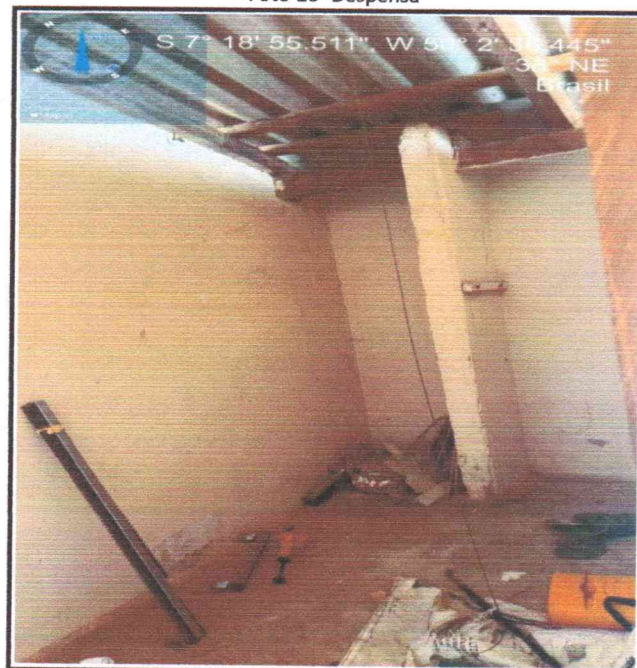


Foto 16- Despensa





Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rio Maria

Foto 17- Corredor Lateral

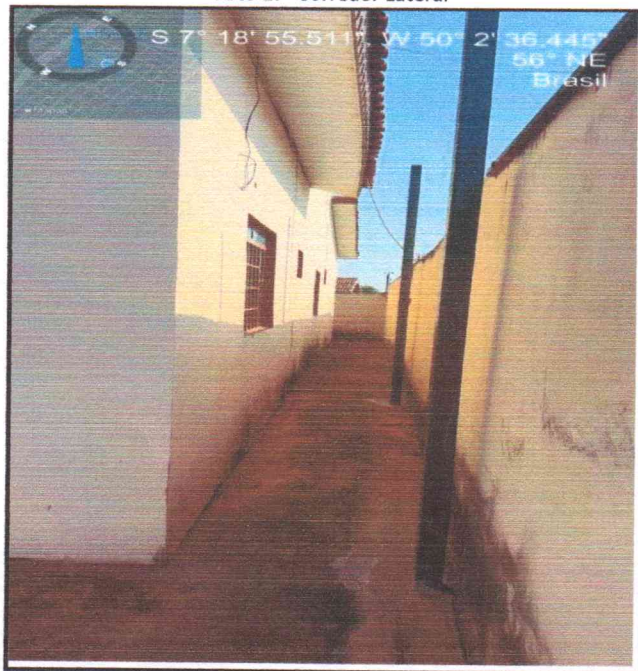
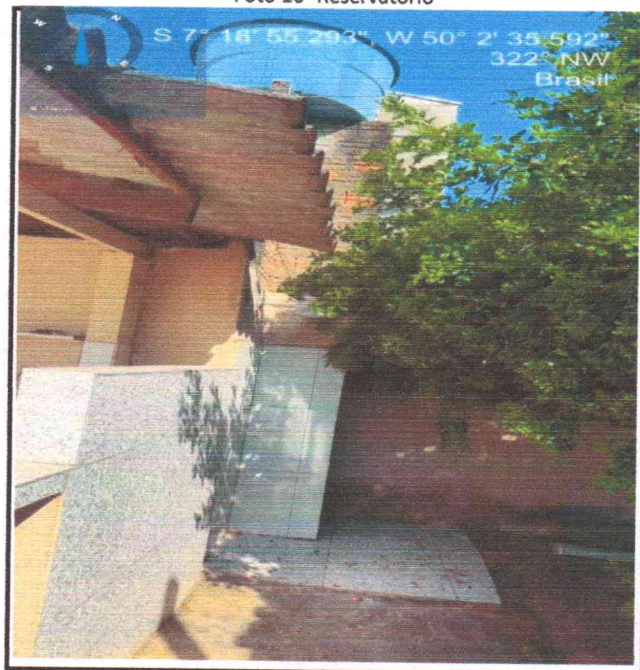


Foto 16- Reservatório





Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rio Maria

Foto 17- Cisterna (poço)

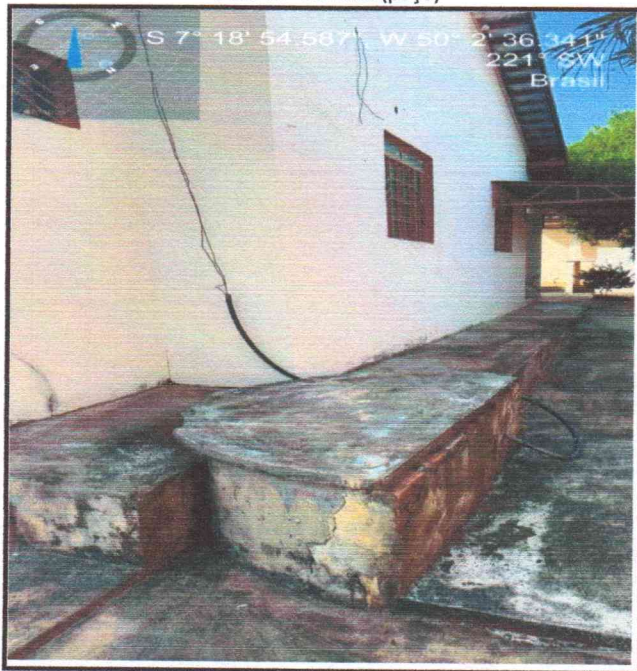
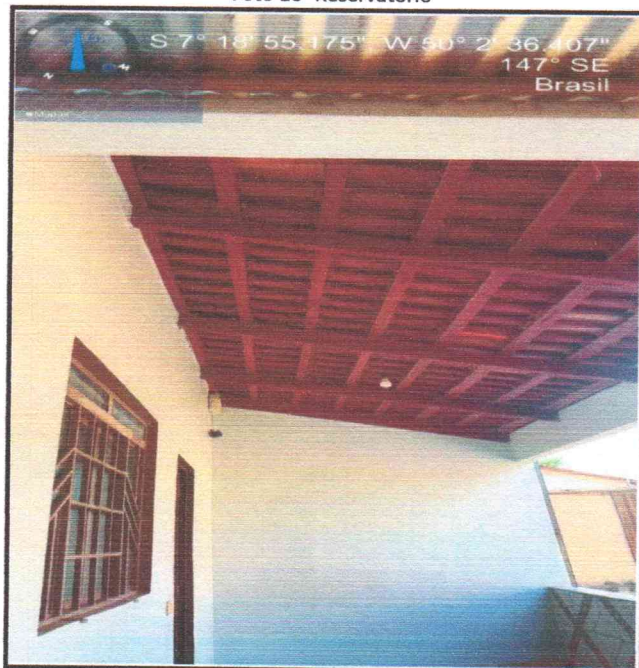


Foto 16- Reservatório



Método Ross-Heidecke. Tabela de fatores (f_d).



Cálculo dos fatores diretos de multiplicação; esses fatores devem ser aplicados diretamente sobre a parcela depreciável (valor inicial descontado o resíduo).

Idade em percentual da vida referencial	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%	100,00%
0%	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	0,0000
1%	0,9950	0,9918	0,9699	0,9145	0,8149	0,6646	0,4716	0,2467	0,0000
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	0,0000
3%	0,9846	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	0,0000
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	0,0000
5%	0,9738	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4616	0,2415	0,0000
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	0,0000
7%	0,9626	0,9595	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	0,0000
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	0,0000
9%	0,9510	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4508	0,2358	0,0000
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	0,0000
11%	0,9390	0,9359	0,9153	0,8630	0,7690	0,6272	0,4451	0,2329	0,0000
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	0,0000
13%	0,9266	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	0,0000
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	0,0000
15%	0,9138	0,9108	0,8907	0,8398	0,7484	0,6104	0,4331	0,2266	0,0000
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	0,0000
17%	0,9006	0,8977	0,8779	0,8277	0,7376	0,6016	0,4269	0,2233	0,0000
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	0,0000
19%	0,8870	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	0,0000
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	0,0000
21%	0,8730	0,8702	0,8510	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	0,0000
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	0,0000
23%	0,8586	0,8558	0,8369	0,7891	0,7032	0,5735	0,4070	0,2129	0,0000
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	0,0000
25%	0,8438	0,8411	0,8225	0,7755	0,6910	0,5636	0,3999	0,2093	0,0000
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	0,0000
27%	0,8286	0,8259	0,8077	0,7615	0,6786	0,5535	0,3927	0,2055	0,0000
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	0,0000
29%	0,8130	0,8103	0,7925	0,7472	0,6658	0,5431	0,3853	0,2016	0,0000
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	0,0000
31%	0,7970	0,7944	0,7769	0,7325	0,6527	0,5324	0,3778	0,1976	0,0000
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	0,0000
33%	0,7806	0,7781	0,7609	0,7174	0,6393	0,5214	0,3700	0,1936	0,0000
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	0,0000
35%	0,7638	0,7613	0,7445	0,7020	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	0,0000
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	0,0000
37%	0,7466	0,7442	0,7277	0,6862	0,6114	0,4987	0,3539	0,1851	0,0000
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	0,0000
39%	0,7290	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4869	0,3455	0,1808	0,0000
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	0,0000
41%	0,7110	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	0,0000
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	0,0000
43%	0,6926	0,6903	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1718	0,0000
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	0,0000
45%	0,6738	0,6716	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3194	0,1671	0,0000
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	0,0000
47%	0,6546	0,6525	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3103	0,1623	0,0000
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	0,0000
49%	0,6350	0,6329	0,6189	0,5836	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	0,0000
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550	0,0000
51%	0,6150	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525	0,0000
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500	0,0000
53%	0,5946	0,5926	0,5796	0,5465	0,4869	0,3972	0,2818	0,1474	0,0000
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449	0,0000
55%	0,5738	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3833	0,2720	0,1423	0,0000
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397	0,0000
57%	0,5526	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1370	0,0000
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344	0,0000

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 32
Rubrica

59%	0,5310	0,5293	0,5176	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1190	0,0000
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290	0,0000
61%	0,5090	0,5073	0,4961	0,4678	0,4168	0,3400	0,2412	0,1262	0,0000
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235	0,0000
63%	0,4866	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207	0,0000
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178	0,0000
65%	0,4638	0,4623	0,4521	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150	0,0000
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121	0,0000
67%	0,4406	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1093	0,0000
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063	0,0000
69%	0,4170	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1976	0,1034	0,0000
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004	0,0000
71%	0,3930	0,3917	0,3830	0,3612	0,3218	0,2625	0,1863	0,0975	0,0000
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944	0,0000
73%	0,3686	0,3674	0,3593	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914	0,0000
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883	0,0000
75%	0,3438	0,3427	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0853	0,0000
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821	0,0000
77%	0,3186	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790	0,0000
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758	0,0000
79%	0,2930	0,2920	0,2856	0,2693	0,2399	0,1957	0,1389	0,0727	0,0000
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694	0,0000
81%	0,2670	0,2661	0,2602	0,2454	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662	0,0000
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629	0,0000
83%	0,2406	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0597	0,0000
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563	0,0000
85%	0,2138	0,2131	0,2084	0,1965	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530	0,0000
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496	0,0000
87%	0,1866	0,1860	0,1818	0,1715	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463	0,0000
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429	0,0000
89%	0,1590	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0394	0,0000
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360	0,0000
91%	0,1310	0,1305	0,1277	0,1204	0,1072	0,0875	0,0621	0,0325	0,0000
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290	0,0000
93%	0,1026	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0254	0,0000
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219	0,0000
95%	0,0738	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0493	0,0350	0,0183	0,0000
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147	0,0000
97%	0,0446	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0298	0,0211	0,0110	0,0000
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074	0,0000
99%	0,0150	0,0149	0,0146	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037	0,0000
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Fatores de depreciação ajustados ao percentual de residuo de 20%

Os fatores abaixo podem ser aplicados diretamente sobre a totalidade do valor da benfeitoria em estado de novo, pois neles já está embutido o percentual de residuo.

Idade em percentual da vida referencial	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%	100,00%
0%	1,0000	0,9974	0,9798	0,9353	0,8552	0,7344	0,5792	0,3984	0,2000
1%	0,9960	0,9934	0,9759	0,9316	0,8519	0,7317	0,5773	0,3974	0,2000
2%	0,9918	0,9893	0,9719	0,9278	0,8485	0,7289	0,5753	0,3964	0,2000
3%	0,9876	0,9851	0,9678	0,9239	0,8451	0,7261	0,5733	0,3953	0,2000
4%	0,9834	0,9809	0,9636	0,9200	0,8416	0,7233	0,5713	0,3943	0,2000
5%	0,9790	0,9765	0,9594	0,9160	0,8380	0,7204	0,5692	0,3932	0,2000
6%	0,9746	0,9721	0,9550	0,9119	0,8344	0,7174	0,5671	0,3921	0,2000
7%	0,9700	0,9676	0,9506	0,9077	0,8307	0,7144	0,5650	0,3910	0,2000
8%	0,9654	0,9630	0,9462	0,9035	0,8269	0,7113	0,5628	0,3898	0,2000
9%	0,9608	0,9583	0,9416	0,8992	0,8231	0,7082	0,5606	0,3887	0,2000
10%	0,9560	0,9536	0,9369	0,8948	0,8192	0,7050	0,5583	0,3875	0,2000
11%	0,9512	0,9488	0,9322	0,8904	0,8152	0,7018	0,5560	0,3863	0,2000
12%	0,9462	0,9439	0,9274	0,8859	0,8112	0,6985	0,5537	0,3851	0,2000
13%	0,9412	0,9389	0,9226	0,8813	0,8071	0,6951	0,5513	0,3838	0,2000
14%	0,9362	0,9338	0,9176	0,8766	0,8029	0,6918	0,5489	0,3826	0,2000
15%	0,9310	0,9287	0,9126	0,8719	0,7987	0,6883	0,5465	0,3813	0,2000
16%	0,9258	0,9234	0,9075	0,8670	0,7944	0,6848	0,5440	0,3800	0,2000

17%	0,9204	0,9181	0,9023	0,8622	0,7900	0,6813	0,5415	0,3787	0,2000
18%	0,9150	0,9128	0,8970	0,8572	0,7856	0,6776	0,5389	0,3773	0,2000
19%	0,9096	0,9073	0,8917	0,8522	0,7811	0,6740	0,5363	0,3760	0,2000
20%	0,9040	0,9017	0,8863	0,8470	0,7766	0,6703	0,5337	0,3746	0,2000
21%	0,8984	0,8961	0,8808	0,8419	0,7720	0,6665	0,5310	0,3732	0,2000
22%	0,8926	0,8904	0,8752	0,8366	0,7673	0,6627	0,5283	0,3718	0,2000
23%	0,8868	0,8846	0,8695	0,8313	0,7625	0,6588	0,5256	0,3703	0,2000
24%	0,8810	0,8788	0,8638	0,8259	0,7577	0,6549	0,5228	0,3689	0,2000
25%	0,8750	0,8728	0,8580	0,8204	0,7528	0,6509	0,5200	0,3674	0,2000
26%	0,8690	0,8668	0,8521	0,8148	0,7479	0,6469	0,5171	0,3659	0,2000
27%	0,8628	0,8607	0,8461	0,8092	0,7429	0,6428	0,5142	0,3644	0,2000
28%	0,8566	0,8545	0,8401	0,8035	0,7378	0,6386	0,5112	0,3628	0,2000
29%	0,8504	0,8483	0,8340	0,7977	0,7326	0,6344	0,5083	0,3613	0,2000
30%	0,8440	0,8419	0,8278	0,7919	0,7274	0,6302	0,5053	0,3597	0,2000
31%	0,8376	0,8355	0,8215	0,7860	0,7222	0,6259	0,5022	0,3581	0,2000
32%	0,8310	0,8290	0,8151	0,7800	0,7168	0,6215	0,4991	0,3565	0,2000
33%	0,8244	0,8224	0,8087	0,7739	0,7114	0,6171	0,4960	0,3549	0,2000
34%	0,8178	0,8158	0,8022	0,7678	0,7059	0,6127	0,4928	0,3532	0,2000
35%	0,8110	0,8090	0,7956	0,7616	0,7004	0,6081	0,4896	0,3515	0,2000
36%	0,8042	0,8022	0,7889	0,7553	0,6948	0,6036	0,4864	0,3498	0,2000
37%	0,7972	0,7953	0,7822	0,7489	0,6891	0,5990	0,4831	0,3481	0,2000
38%	0,7902	0,7884	0,7754	0,7425	0,6834	0,5943	0,4798	0,3464	0,2000
39%	0,7832	0,7813	0,7685	0,7360	0,6776	0,5896	0,4764	0,3446	0,2000
40%	0,7760	0,7742	0,7615	0,7294	0,6717	0,5848	0,4730	0,3428	0,2000
41%	0,7688	0,7669	0,7544	0,7227	0,6658	0,5799	0,4696	0,3411	0,2000
42%	0,7614	0,7596	0,7473	0,7160	0,6598	0,5750	0,4661	0,3392	0,2000
43%	0,7540	0,7523	0,7401	0,7092	0,6538	0,5701	0,4626	0,3374	0,2000
44%	0,7466	0,7448	0,7328	0,7023	0,6476	0,5651	0,4591	0,3355	0,2000
45%	0,7390	0,7373	0,7254	0,6954	0,6414	0,5601	0,4555	0,3337	0,2000
46%	0,7314	0,7297	0,7180	0,6884	0,6352	0,5549	0,4519	0,3318	0,2000
47%	0,7236	0,7220	0,7104	0,6813	0,6289	0,5498	0,4482	0,3299	0,2000
48%	0,7158	0,7142	0,7028	0,6741	0,6225	0,5446	0,4445	0,3279	0,2000
49%	0,7080	0,7063	0,6952	0,6669	0,6160	0,5393	0,4408	0,3260	0,2000
50%	0,7000	0,6984	0,6874	0,6596	0,6095	0,5340	0,4370	0,3240	0,2000
51%	0,6920	0,6904	0,6796	0,6522	0,6029	0,5286	0,4332	0,3220	0,2000
52%	0,6838	0,6823	0,6716	0,6447	0,5963	0,5232	0,4293	0,3200	0,2000
53%	0,6756	0,6741	0,6637	0,6372	0,5895	0,5177	0,4255	0,3180	0,2000
54%	0,6674	0,6659	0,6556	0,6296	0,5828	0,5122	0,4215	0,3159	0,2000
55%	0,6590	0,6575	0,6474	0,6219	0,5759	0,5066	0,4176	0,3138	0,2000
56%	0,6506	0,6491	0,6392	0,6141	0,5690	0,5010	0,4136	0,3117	0,2000
57%	0,6420	0,6406	0,6309	0,6063	0,5620	0,4953	0,4095	0,3096	0,2000
58%	0,6334	0,6321	0,6225	0,5984	0,5550	0,4895	0,4055	0,3075	0,2000
59%	0,6248	0,6234	0,6141	0,5904	0,5479	0,4837	0,4013	0,3053	0,2000
60%	0,6160	0,6147	0,6055	0,5823	0,5407	0,4779	0,3972	0,3032	0,2000
61%	0,6072	0,6059	0,5969	0,5742	0,5335	0,4720	0,3930	0,3010	0,2000
62%	0,5982	0,5970	0,5882	0,5660	0,5262	0,4660	0,3888	0,2988	0,2000
63%	0,5892	0,5880	0,5794	0,5578	0,5188	0,4600	0,3845	0,2965	0,2000
64%	0,5802	0,5789	0,5706	0,5494	0,5114	0,4539	0,3802	0,2943	0,2000
65%	0,5710	0,5698	0,5617	0,5410	0,5038	0,4478	0,3759	0,2920	0,2000
66%	0,5618	0,5606	0,5526	0,5325	0,4963	0,4417	0,3715	0,2897	0,2000
67%	0,5524	0,5513	0,5436	0,5239	0,4886	0,4354	0,3671	0,2874	0,2000
68%	0,5430	0,5419	0,5344	0,5153	0,4809	0,4292	0,3626	0,2851	0,2000
69%	0,5336	0,5325	0,5252	0,5066	0,4732	0,4228	0,3581	0,2827	0,2000
70%	0,5240	0,5230	0,5158	0,4978	0,4654	0,4164	0,3536	0,2804	0,2000
71%	0,5144	0,5134	0,5064	0,4889	0,4575	0,4100	0,3490	0,2780	0,2000
72%	0,5046	0,5037	0,4970	0,4800	0,4495	0,4035	0,3444	0,2756	0,2000
73%	0,4948	0,4939	0,4874	0,4710	0,4415	0,3970	0,3398	0,2731	0,2000
74%	0,4850	0,4840	0,4778	0,4619	0,4334	0,3904	0,3351	0,2707	0,2000
75%	0,4750	0,4741	0,4681	0,4528	0,4252	0,3837	0,3304	0,2682	0,2000
76%	0,4650	0,4641	0,4583	0,4435	0,4170	0,3770	0,3256	0,2657	0,2000
77%	0,4548	0,4540	0,4484	0,4342	0,4087	0,3702	0,3208	0,2632	0,2000
78%	0,4446	0,4439	0,4385	0,4248	0,4004	0,3634	0,3160	0,2607	0,2000
79%	0,4344	0,4336	0,4285	0,4154	0,3919	0,3566	0,3111	0,2581	0,2000
80%	0,4240	0,4233	0,4184	0,4059	0,3835	0,3496	0,3062	0,2556	0,2000
81%	0,4136	0,4129	0,4082	0,3963	0,3749	0,3427	0,3012	0,2530	0,2000
82%	0,4030	0,4024	0,3979	0,3866	0,3663	0,3356	0,2962	0,2504	0,2000
83%	0,3924	0,3918	0,3876	0,3769	0,3576	0,3285	0,2912	0,2477	0,2000
84%	0,3818	0,3812	0,3772	0,3671	0,3489	0,3214	0,2862	0,2451	0,2000



85%	0,3710	0,3705	0,3667	0,3572	0,3400	0,3142	0,2811	0,2424	0,2000
86%	0,3602	0,3596	0,3561	0,3472	0,3312	0,3070	0,2759	0,2399	0,2000
87%	0,3492	0,3488	0,3455	0,3372	0,3222	0,2997	0,2707	0,2370	0,2000
88%	0,3382	0,3378	0,3348	0,3271	0,3132	0,2923	0,2655	0,2343	0,2000
89%	0,3272	0,3268	0,3240	0,3169	0,3041	0,2849	0,2603	0,2315	0,2000
90%	0,3160	0,3156	0,3131	0,3066	0,2950	0,2775	0,2550	0,2288	0,2000
91%	0,3048	0,3044	0,3021	0,2963	0,2858	0,2700	0,2497	0,2260	0,2000
92%	0,2934	0,2931	0,2911	0,2859	0,2765	0,2624	0,2443	0,2232	0,2000
93%	0,2820	0,2818	0,2800	0,2754	0,2672	0,2548	0,2389	0,2203	0,2000
94%	0,2706	0,2703	0,2688	0,2649	0,2578	0,2471	0,2334	0,2175	0,2000
95%	0,2590	0,2588	0,2575	0,2542	0,2483	0,2394	0,2280	0,2146	0,2000
96%	0,2474	0,2472	0,2462	0,2435	0,2388	0,2316	0,2224	0,2117	0,2000
97%	0,2356	0,2355	0,2347	0,2328	0,2292	0,2238	0,2169	0,2088	0,2000
98%	0,2238	0,2238	0,2232	0,2219	0,2195	0,2159	0,2113	0,2059	0,2000
99%	0,2120	0,2119	0,2117	0,2110	0,2098	0,2080	0,2057	0,2030	0,2000
100%	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
 Fls. 33
 Rubrica



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 – Solicitante

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE- RIO MARIA-PA

2 – Interessado

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE- RIO MARIA-PA

3- Proprietário

FRANCINALDO GOMES DA SILVA

CPF- 534.526.461-60

4 – Finalidade

Locação

5 – Objetivo

Determinação do valor de mercado para Locação.

6 – Objeto da Avaliação

Tipo do Bem residencial

Endereço Avenida 8- QD-81-Lote 14- Centro- PA.

Área do Terreno 300,00 m²

Área Construída 140,00 m².

OcupanteSAMU

Tipo de Ocupação institucional

6 – Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O objeto da presente avaliação é um Imóvel Residencial) com área de 140,00 m² composta por edificação principal com área de 140,00 m² com 3 (três) suítes, sala, despensa, varanda, área de serviço, hall, cozinha e garagem totalmente murada ;a edificação não estão averbada, o terreno possui área de 300,00 m², registrado na matrícula 5.147 de Registro Geral do Cartório do Registro de Imóveis de Rio Maria-PA.



Não foram realizadas investigações específicas a respeito dos documentos fornecidos, assim como qualquer litígio ou concorrência sobre a área, sendo de inteira responsabilidade do proprietário interessado as informações contidas nos documentos apresentados e que consubstanciaram a elaboração do presente laudo.

7 – Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da Vistoria 02/ dezembro/ 2024

7.1 – Caracterização da Região

Área Residencial do Município de Rio Maria (PA), este situado na margem do BR-155 distante 900 km da Capital, Belém (PA). É dotada de infra-estrutura básica como: rede de água, energia elétrica, telefone, pavimentação.

7.2 – Caracterização do Imóvel Avaliando

Imóvel de uso Institucional situado à Av. 8- QD-81- Lote14- Centro, Rio Maria- PA, com área total de 140,00 m².

7.2.1 – Terreno Terreno composto por um polígono regular, retângulo, situado à Av 8- QD-81, lote 14, Centro em Rio Maria- PA.

, com área total de 300,00 m², composto de um polígono, sendo 15,00 (quinze) metros de frente por 20,00 (vinte metros) de fundos.

Terreno de topografia plana, solo seco e localizado em área potencialmente residencial,

7.2.2 – Benfeitorias Sobre o terreno, encontram-se construído uma Casa Residencial com área de 140,00 m², com 3 (três) suítes, sala, despensa, varanda, área de serviço, hall, cozinha e garagem totalmente murada, construída em alvenaria de tijolo furado, com estruturação em concreto armado, piso em cerâmica cobertura em telha plan, forro em gesso portas em madeira de lei e janelas em ferro/vidro, e pintura em tinta PVA com emassamento interno.

8 – Metodologia Empregada

Método Utilizado para o Terreno - Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de comparações teóricas dos dados obtidos, enquadrando-se junto a ABNT NBR 14653-2:2004, como PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.

9 – Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados para o Terreno

Período da Pesquisa: 02 de dezembro de 2024.

Característica dos Dados: Venda

Para se obter o valor de Mercado do terreno avaliando, buscou-se na região, onde este se encontra alocado, referências de outros imóveis com características semelhantes, que estejam em disponibilidade de venda neste momento da pesquisa.

Número de Dados de Mercado Utilizados: Amostras, todas localizadas em áreas potencialmente residenciais, igualmente ao imóvel avaliando.

AMOSTRAS

	Endereço	Medidas	Área	R\$/m²	Total
1	Av Rio Maria – Próximo ao Imóvel Avaliando	10,0 x20,0	200,00	1.250,00	250.000,00
2	Av Rio Maria - Próximo ao imóvel avaliando	10,0 x 20,0	200,00	1.350,00	260.000,00
3	Av Rio Maria – Próximo ao Imóvel avaliando	10,0 x 20,00	200,00	1.250,00	250.000,00

Valor do Terreno

Critério para Obtenção dos dados de referência - Para estabelecer o justo valor de mercado para o imóvel em avaliação, foram pesquisados valores de terrenos que possuíssem características assemelhadas ao avaliando, dando tratamento analítico teórico aos dados obtidos, tomando-se os devidos cuidados para que as amostras obtidas possuíssem atratividade para o uso residencial igualmente ao imóvel avaliando, ainda que em potencialidade menor.

ESTUDO

- O presente PARECER foi desenvolvido sob a análise teórica e subjetiva de apenas 3 referências de imóveis sendo as três amostras negociadas e que possuem características semelhantes ao imóvel avaliando.
- A “Amostra 1” localiza-se na Av. Rio Maria próxima ao imóvel avaliando, distante 300 m do imóvel avaliando.
- A “Amostra 2” localiza-se a 400 m do imóvel avaliando, na mesma rua.
- A “Amostra 3” localiza-se na Av Rio Maria distante, 700 m
- Numa comparação direta entre as amostras “Amostra 1, 2 e 3”, observa-se que a discrepância do valor unitário dá-se devido e a distância do centro comercial.
- Considerando a distância do imóvel avaliando das amostras e considerando-se que possuem edificações admite-se aqui arbitrar o valor unitário de R\$ 512,00 (1.280x0,40) para o imóvel avaliando, o que corresponde a média aritmética das amostras decrescido de 60% devido a distância do centro comercial e a edificação existente no intuito de se obter valor de mercado com maior liquidez.

Considerando o valor unitário de R\$-512,00/m², possuindo o terreno área 300 m², resultamos no valor de **R\$-153.600,00 (Cento e Cinquenta e Três Mil e Seiscentos Reais)** a ser atribuído ao terreno avaliando.

10. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

a) Critérios adotados para os cálculos:

Para o cálculo do valor econômico da benfeitoria representada pela edificação anteriormente descrita, aplicou-se a expressão matemática de uso genérico, a seguir apresentada:

$$VE = Sc \times Vu \times K \quad , \text{ onde:}$$

VE = Valor econômico da edificação.

Sc = Área construída, obtida através de levantamento "in loco" realizado à trena, segundo os critérios definidos na NBR 12.721.

Vu = Valor de reprodução unitário, obtido a partir das tabelas de custos básicos de construções, elaboradas e publicadas mensalmente pela revista técnica "Construção Mercado", devidamente ajustado segundo as recomendações técnicas vigentes.

K = Os fatores de depreciação foram calculados levando em consideração o padrão construtivo, o estado de conservação e a idade aparente inerentes a edificação, utilizando o critério de Hoss-Heidecke.

b) Demonstração do Procedimento Avaliatório:

Como a edificação avalianda apresenta não homogeneidade de padrões construtivos, o cálculo do seu valor foi feito em dois estágios, conforme demonstrado a seguir:

b.1 PRÉDIO PRINCIPAL

- Área construída: 140,00 m²(apurada por medição à trena).
- Valor unitário de reprodução: R\$ 2.528,30/m² (Prédio Principal)
(Fonte: CUB-SIDUSCON-PA- OUT2024,-R-1-N. Fator de depreciação: 0,5878
(Fonte: Tabela de depreciação segundo o critério de Ross - Heidecke, diretamente ou por interpolação)

$$V1 = 140 \times 2.528,30 \times 0,5878$$

$$V1 = R\$ 208.058,86$$

09. RESUMO DOS VALORES CALCULADOS:

DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$ 1,00)
VALOR TOTAL DO TERRENO	153.600,00



VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	
a) Prédio principal	208.058,86
TOTAL GERAL	361.658,86

11. CONCLUSÃO:

Diante da análise de todos os elementos pertinentes, chega-se a conclusão de que o imóvel localizado à Avenida 8- QD-81, Lote 14 Centro, em Rio Maria- PA, apresenta, nesta data, um valor econômico total da ordem de **R\$ 361.658,86 (Trezentos e Sessenta e Um Mil, Seiscentos e Cinquenta e Oito Reais e Oitenta e Seis Centavos)**, em números redondos.

Considerando-se uma taxa de remuneração do capital da ordem de 0,6% (seis décimo por cento) ao mês, recomenda-se uma locação em torno de R\$ 2.169,95 (Dois Mil, Cento e Sessenta e Nove Reais e Noventa e Cinco Centavos)

12 – Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia não convencional, através de processo de análise teórica e subjetiva, não estando devidamente enquadrada em nenhum nível de fundamentação e precisão, segundo a ABNT NBR 14653-2:2004, sendo aqui estabelecido sua condição de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.

13 – Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho foi desenvolvido pelo Eng^a Ana Beatriz Resplande de Andrade, CREA 1519768265, tendo sido concluído com cinco (5) páginas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

ANA BEATRIZ
RESPLANDE DE
ANDRADE:025666822

Assinado de forma
digital por ANA BEATRIZ
RESPLANDE DE
ANDRADE:02566682216

Eng^o Civil Ana Beatriz Resplande de Andrade
CREA 1519768265

Rio Maria (PA), 04 de dezembro de 2024