



**SECRETARIA DE TURISMO**  
**Rua Newton B. de Miranda, S/Nº, - Jardim Dall'Acqua - Vitória do Xingu/PA**  
**Vitória do Xingu - Pará**

**Planilha Orçamentária:**

**Benfeitoria 1: Residência unifamiliar**

Área Construída (Edificação):	170,00
Custos Unitários Básicos Diversos (CUB):	
SINDUSCON / PARÁ - Padrão Galpão - GL Desonerado - Abril 2025	2.744,20
BDI (30%)	823,26
Total Parcial	3.567,46
TOTAL FINAL:	
Idade Aparente (anos):	20
Custo da Edificação (como Nova):	606.468,20
Depreciação (Ross- Heidecke 34,00% - estado C): 24,7	149.797,65
Custo já Depreciado:	456.670,55

CUSTO FINAL TOTAL CALCULADO (depreciado):	456.670,55
---	------------

**VALOR DO IMÓVEL (V)**

Valor do terreno	153.908,18
$V = (Vt + Vb) \times FC^{**}$	610.578,73

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

**R\$ 547.379,94 (Quinhentos e quarenta e sete mil, trezentos e setenta e nove reais e noventa e quatro 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:



i = Taxa de juros = 12% a.a

$$\frac{610.578,73 \times 0,12}{12}$$

Valor do Aluguel = R\$ **6.105,79**

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.

**Cinco mil reais (em números redondos)**

O valor é referente ao aluguel mensal do imóvel situado na Rua Newton B. de Miranda, S/Nº. Jardim Dall'Acqua – VITÓRIA DO XINGU/PA.

**Vitória do Xingu, 19 de fevereiro de 2026.**

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.

**GABRIEL  
SOUZA DE  
ALMEIDA:02  
624220267**

Assinado de forma digital por GABRIEL SOUZA DE ALMEIDA:02624220267



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Newton B. de Miranda, S/Nº. Jardim Dall` Acqua -Vitória do Xingu - Pará

**Setor:**

SEINFRA

**Elaboração:**

Gabriel Souza de Almeida

**Avaliação:**

001/2026

**Data:**

19/03/2026



ESTADO DO PARÁ  
PODER EXECUTIVO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU  
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53  
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação de imóvel situado na Rua Newton B. de Miranda, S/Nº. – Jardim Dall' Acqua - Vitória do Xingu - Pará, para subsidiar o procedimento licitatório de 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.

### 2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno urbano edificado, situado na Rua Newton B. de Miranda, S/Nº. – Jardim Dall' Acqua - Vitória do Xingu - Pará.

O terreno possui as seguintes dimensões:

- a) De acordo com o Cartório do Único Ofício de Vitória do Xingu-PA (Escritura Pública de Venda):

Frente: 29,77 m  
Lateral Direita: 34,69 m  
Lateral Esquerda: 35,02 m  
Fundos: 29,81 m  
Área do Terreno: 1038,34 m<sup>2</sup>

- b) De acordo com o Levantamento "in loco":

Frente: 29,77 m  
Lateral Direita: 34,69 m  
Lateral Esquerda: 35,02 m  
Fundos: 29,81 m  
Área do Terreno: 1038,34 m<sup>2</sup>  
Área Construída: 170,00 m<sup>2</sup>

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

Proprietária:

- Laire Dall' Acqua Maia



ESTADO DO PARÁ  
PODER EXECUTIVO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU  
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53  
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.

**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**

**Vt = R\$ 153.908,18** (Cento e Cinquenta e Três Mil, Novecentos e Oito Reais e Dezoitos Centavos)

**b) PARA A BENFEITORIA**

**Vb = R\$ 456.670,55** (Quatrocentos e Cinquenta e Seis Mil, Seiscentos e Setenta Reais e Cinquenta e Cinco Centavos)

**c) VALOR MERCADO DO IMÓVEL (Vm)**

**Vm = (Vt + Vb) x Fc**, onde Fc=1,00 por se tratar de estimativa do valor mercado

**Vm = (153.908,18 + 456.670,55) x 1**

**Vm = R\$ 610.578,73** (Seiscentos e Dez mil, Quinhentos e Setenta e Oito Reais e Setenta e Três Centavos).

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

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

i = Taxa de juros 12% a.a.

Va = (610.578,73 x 0,12) / 12

Va = 6.105,79



ESTADO DO PARÁ  
PODER EXECUTIVO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU  
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53  
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.

**Valor do Aluguel: R\$ 5.000,00 (em números redondos)**

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. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

As dimensões do que efetivamente levantado e existente no imóvel e no de Documento de Escritura Pública de Venda estão corretas. Existem ainda uma benfeitoria a mais pois o imóvel e uma vila, mas no Laudo aqui apresentado consta somente a Avaliação da benfeitoria 01 (anexado no processo de licitação).

**6. 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\$ 5.000,00 (Cinco mil reais)** em números redondos.

Vitória do Xingu/PA, 19 de Março de 2026.

GABRIEL SOUZA DE ALMEIDA:02624220267  
Assinado de forma digital por GABRIEL SOUZA DE ALMEIDA:02624220267

---

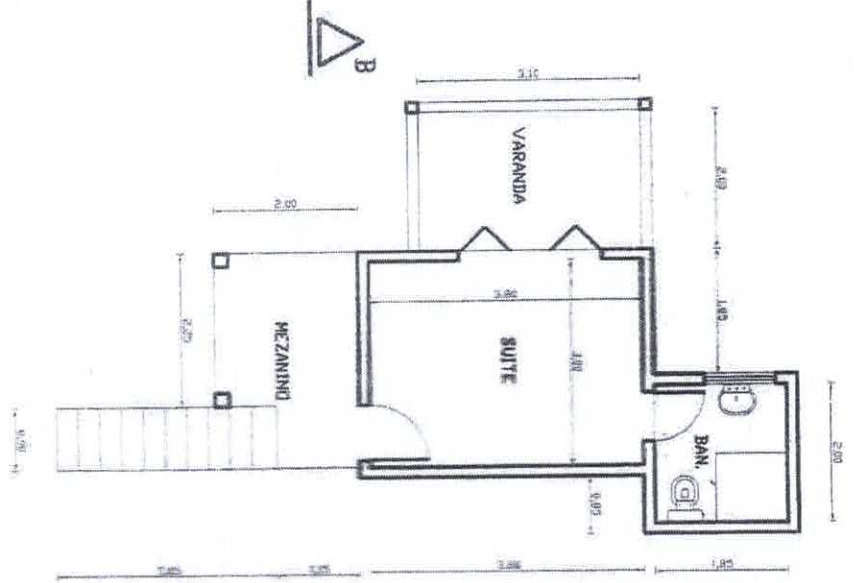
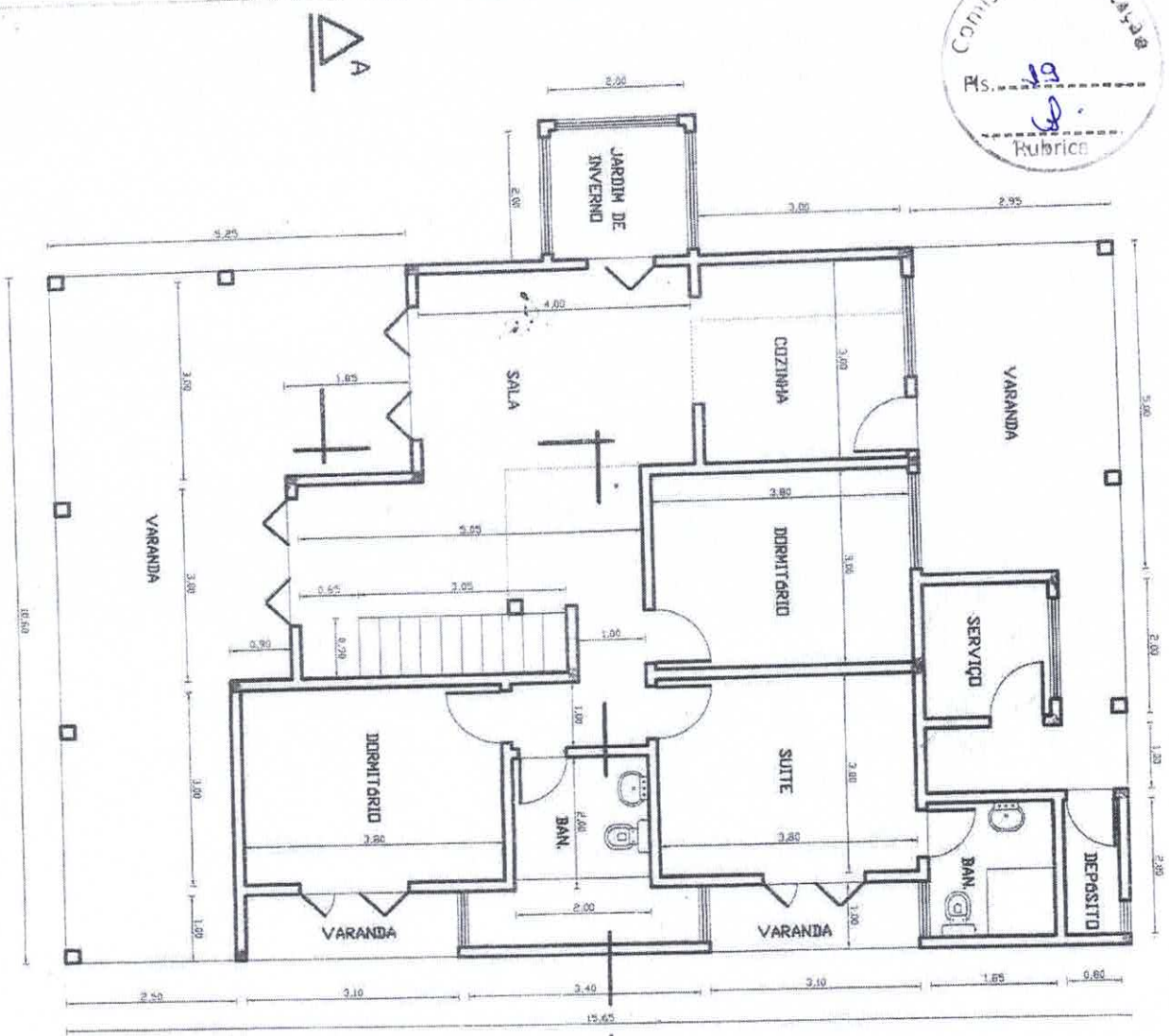
**Gabriel Souza de Almeida**  
Engenheiro Civil  
CREA PA – 152047714-7

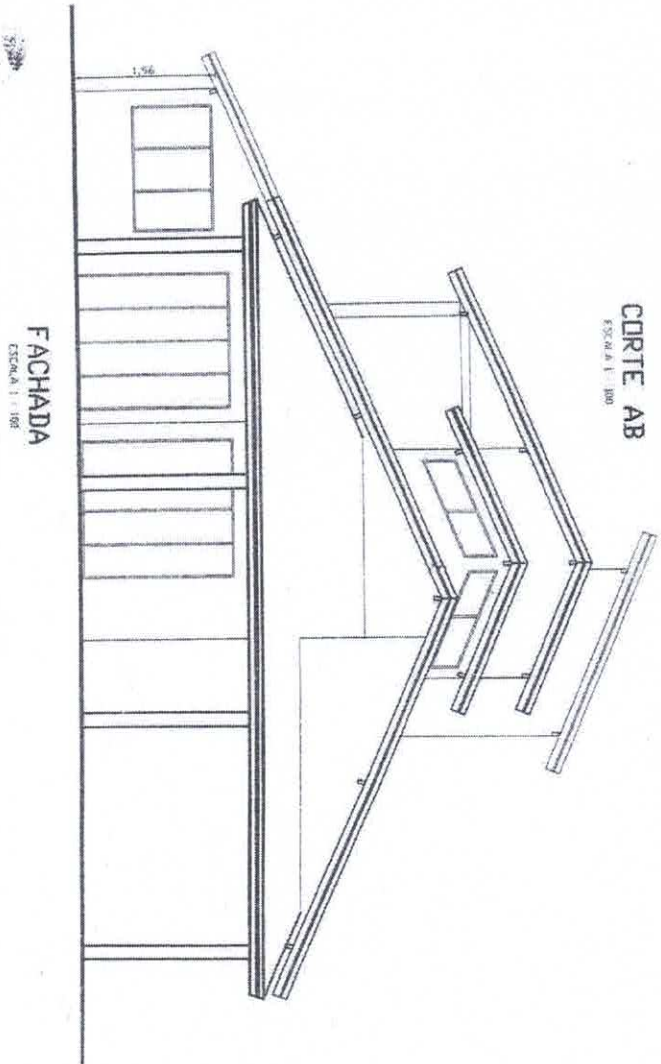
Anexos:

1. Pesquisa/Tratamento Estatístico;
2. Documentação Fotográfica;
3. Planta Baixa.

Comiss. de Lic. 4338  
 Rs. *[Signature]*  
 Rubrica

PLANTA BAIXA TERREO  
 ESCALA 1:100





**CORTE AB**  
ESCALA 1:100

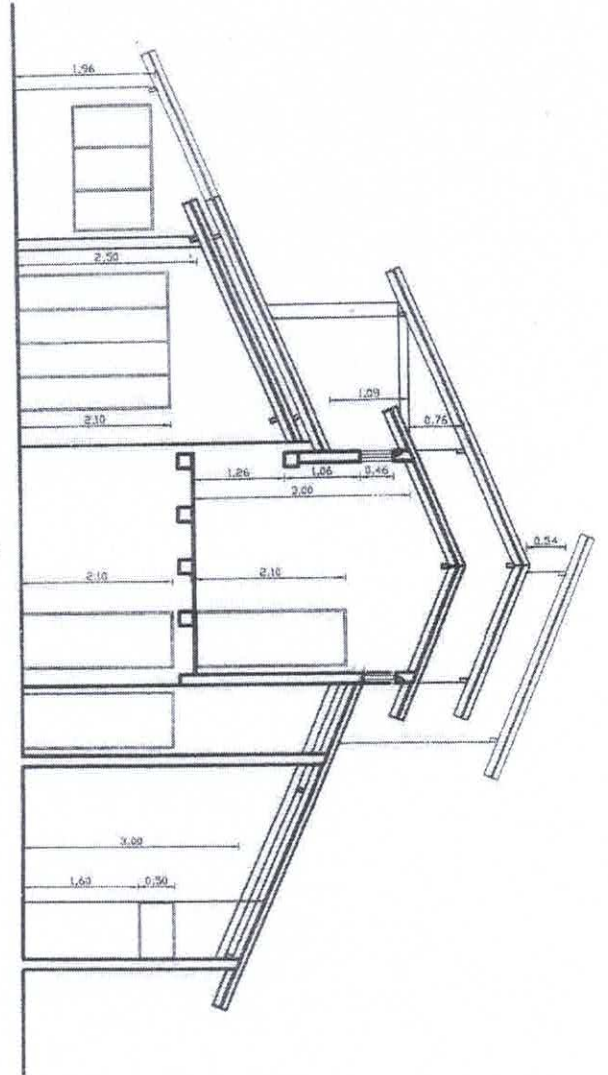
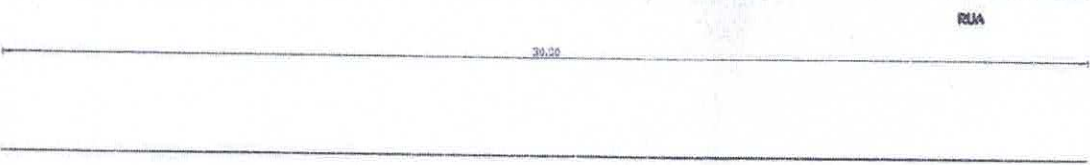
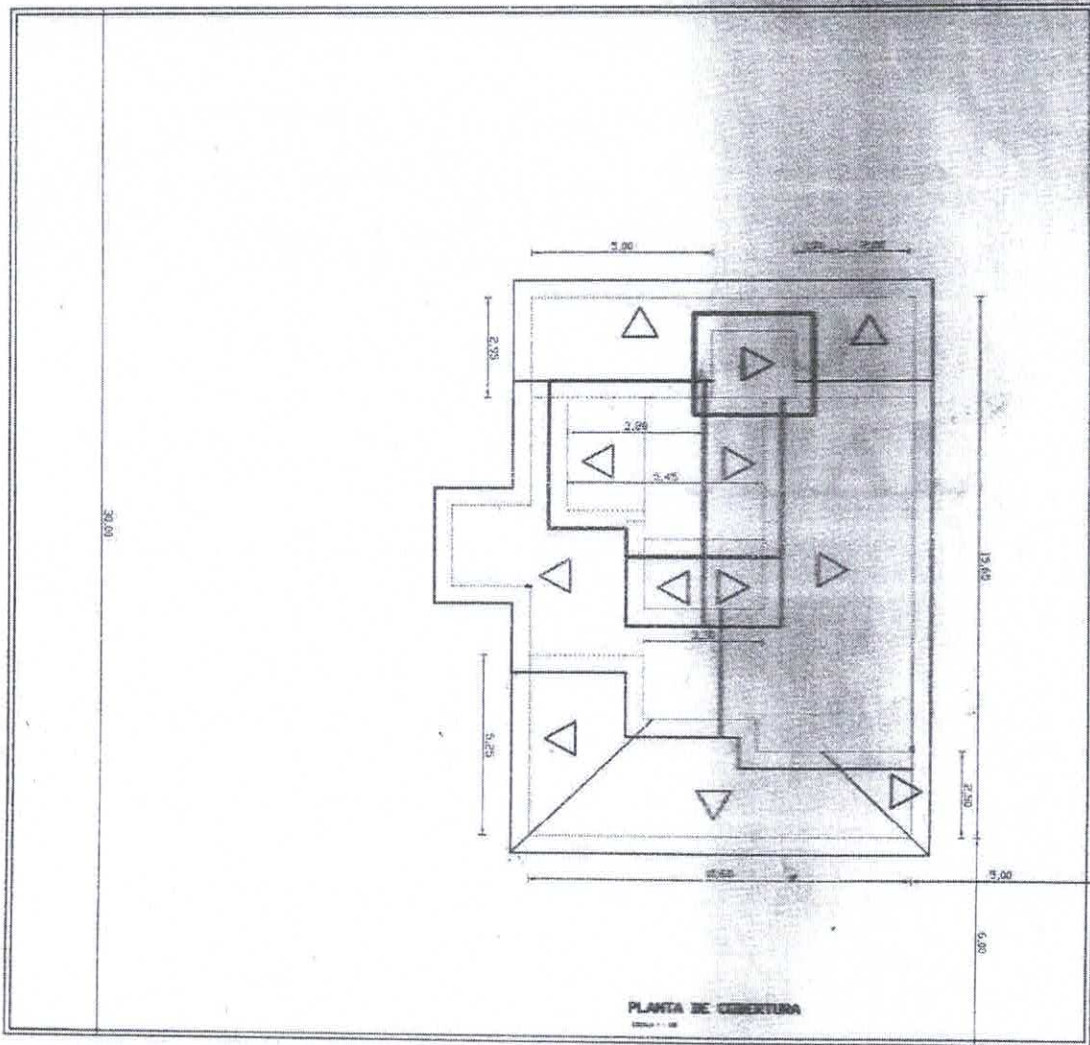


FIG. 1



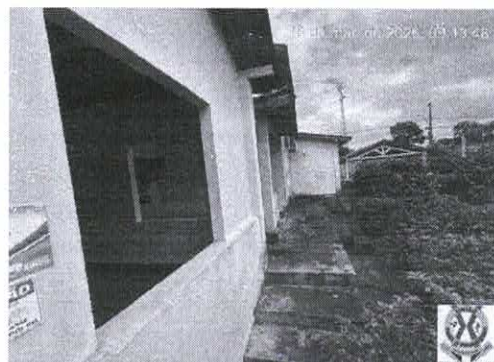
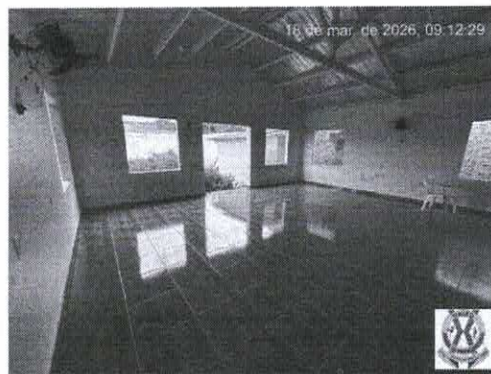
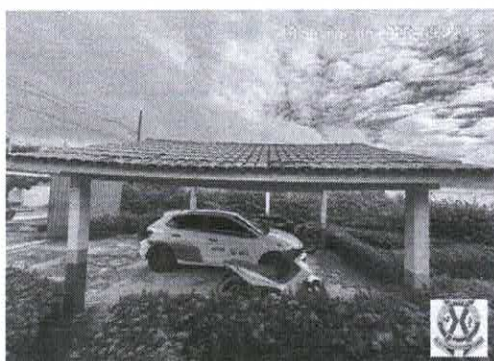


ESTADO DO PARÁ  
PODER EXECUTIVO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU  
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53  
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.



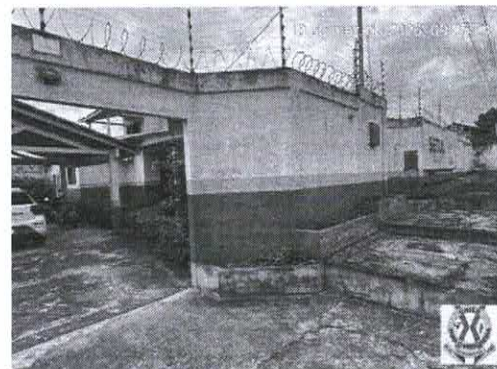
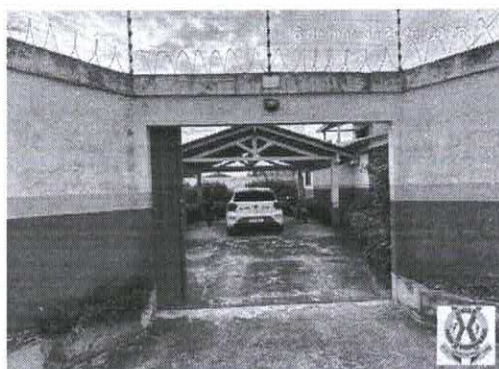
## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01. Relatório Fotográfico para Laudo de Avaliação de imóvel situado na Rua Newton B. de Miranda, S/Nº. – Jardim Dall`Acqua - Vitória do Xingu – Pará, para subsidiar o procedimento de locação do mesmo.





ESTADO DO PARÁ  
PODER EXECUTIVO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU  
CNPJ/MF: 34.887.935/0001-53  
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, VIAÇÃO E OBRAS.



Fonte Arqº Lorrany Trindade Farias, março 2026.

Vitória do Xingu/PA, 19 de março de 2026.

GABRIEL SOUZA DE ALMEIDA:02624220267  
Assinado de forma digital por GABRIEL SOUZA DE ALMEIDA:02624220267

*Gabriel Souza de Almeida*  
Engenheiro Civil  
CREA PA 152047714-7



**Ajuste - Tratamento por Homogeneização**

**SECRETARIA DE CULTURA**  
**Rua Newton B. de Miranda, S/Nº, - Jardim Dall'Acqua - Vitória do Xingu/PA**

Imóvel Avaliando:  
 Endereço: **2.386,34** Frente **29,77** Local **3**

Fatores: Comparativamente ao Avaliando Superior (Maior), Igual ou inferior (menor)  
 Valores de Oferta: 0,80 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		De Testada		De Área		De Localização		Valor Unitário Homogeneizado	Ajuste p/ Com. Fatores
						Venda/Oferta	Comparaçao	Comparaçao	Fator	Comparaçao	Fator	Valor	Fator		
1	Travessa Casarão Branco, Bairro: Centro	45.000,00	345,46	6,40	130,26	0,9	Menor	1,46859	Menor	0,75948	superior	1,31607	172,09	1,32110	
2	Rua Manoel Félix de Farias, Bairro: Centro	50.000,00	525,00	15,00	95,24	0,9	Menor	1,16692	Menor	0,84325	superior	1,31607	112,90	1,18549	
3	Passagem Anísio Martins, Bairro: Centro	40.000,00	252,00	9,00	158,73	0,9	Menor	1,34860	Menor	0,70188	superior	1,31607	177,96	1,12117	
4	Rodovia PA 415 km 01, Bairro: Centro	30.000,00	256,50	9,50	116,96	0,9	Menor	1,39050	Menor	0,70500	superior	1,31607	129,94	1,11102	

Fontes:

Dado	Telefone
1	(93) 9139-2245 (Keitiane)
2	(93) 9105-7980 (Marcel)
3	(93) 99150-1707 (João)
4	(93) 99169-9975 (Augusto)

Média	148,23
Desvio Padrão	31,61
Coef. De Var.	21,46%
Mínimo:	125,99
Máximo:	179,06
Mínimo	130.821,95
Centrado:	153.908,18
Máximo:	176.994,41

**VALOR POR M² = R\$ 148,23 /m²**  
**VALOR DO TERRENO: R\$ 353.908,18**



**GABRIEL SOUZA DE ALMEIDA:0262422**  
**ALMEIDA:02624220267**  
**SOUZA DE ALMEIDA:02624220267**