



**ILUSTRÍSSIMO SENHOR EDUARDO ROSA - OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO FÉLIX DO XINGU/PA.**

**ASSUNTO: ABERTURA DE NOVA MATRICULA ESPECIFICAMENTE PARA O IMÓVEL DESCRITO COMO LOTE 001 / QUADRA 011 / SETOR 006, LOCALIZADO NA AVENIDA ARAGUAIA S/N. – BAIRRO UNIÃO – CEP 68380-000, COM INSCRIÇÃO NO CIMOB N. BCI 001.006.011.0001-001, DENTRO DA MATRICULA N. 4.335, LIVRO 2-Z, FOLHAS 015.**

**REGISTRADO**  
CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO  
DE SÃO FÉLIX DO XINGU-PA  
Fone:(94)3435-2255

**MINERVINA MARIA DE BARROS SILVA**, brasileira, casada, pecuarista, residente e domiciliada a Rua Osterno Maia n. 232 - Novo Horizonte – CEP 68380-000 – São Félix do Xingu/PA, portadora do RG n. 2638860 SSP/PA e inscrita no CPF sob n. 679.341.612-04, em pleno exercício do cargo eletivo de Prefeita Municipal de São Félix do Xingu/Pa, vem nos termos do artigo 231 da Lei nº 6.015/73 requerer a abertura de nova Matrícula especificamente para o imóvel descrito como LOTE 001 / QUADRA 011 / SETOR 006, localizado na avenida Araguaia s/n. – bairro União – CEP 68380-000, com inscrição no CIMOB N. BCI 001.006.011.0001-001, dentro da Matrícula n. 4.335, LIVRO 2-Z, FOLHAS 015, conforme consta do decreto nº 2.007/2018, de 5 de dezembro de 2018, destinado a Escola Municipal de Ensino Fundamental Futuro do Amanhã.

Termos em que pede deferimento.

**GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU/PA, 5 DE DEZEMBRO DE 2018.**

  
**MINERVINA MARIA BARROS DA SILVA**  
Prefeita Municipal de São Félix do Xingu/PA



## MEMORIAL DESCRITIVO

REQUERENTE: **MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU**

IMÓVEL : **LOTE 01 / QUADRA 11 / SETOR 06**

LOTE: **01**

ÁREA (m<sup>2</sup>): **6.670,116**

PERÍMETRO (m ): **334,8723**

DEDUÇÃO: **0,000**

ESTADO: **Pará**

MUNICÍPIO: **SÃO FÉLIX DO XINGU**

LOCALIZAÇÃO: **SEDE DO MUNICÍPIO**

### LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: **AVENIDA ARAGUAIA**

LESTE: **RUA 7 DE SETEMBRO**

SUL: **AVENIDA DAS NAÇÕES**

OESTE: **RUA LEÔNIDAS**

**REGISTRADO**  
 CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO  
 DE SÃO FÉLIX DO XINGU-PA  
 Fone: (94)3435-2255

### DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do marco **P-1**, coordenada plana UTM 9.266.444,003 m Norte e 391.898.224 m Leste, Datum Sirgas 2000, Zona 22M, Meridiano central 51°W Gr, deste, confrontando neste trecho com linha reta no quadrante Nordeste, seguindo com distância de **102,081** m e azimute plano de **92°51'17"** chega-se ao marco **P-2**, deste, confrontando neste trecho com linha reta no quadrante Sudeste, seguindo com distância de **65,334** m e azimute plano de **182°23'37"** chega-se ao marco **P-3**, deste, confrontando neste trecho com linha reta no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **102,146** m e azimute plano de **272°52'03"** chega-se ao marco **P-4**, deste, confrontando neste trecho com linha reta no quadrante Noroeste, seguindo com distância de **65,311** m e azimute plano de **2°27'01"** chega-se ao marco **P-1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

### INFORMAÇÕES TÉCNICAS:

Área Total: **6.670,116** m<sup>2</sup>

Reserva Legal: m<sup>2</sup>

Preservação Permanente: m<sup>2</sup>

Dedução ( ): **0,000** m<sup>2</sup>

Área Líquida: m<sup>2</sup>

DATA: **02/03/2018**

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CONFERE:

VISTO:

Topógrafo Pedro Rodrigues de Sousa  
 Técnico em Mineração / Georreferenciamento  
 CREA-PA 151301681-4  
 Código de Credenciamento  
 junto ao INCRA: MJZB

Fabricio Barros Ferreira  
 Sec. Municipal de Serviços Urbanos  
 Decreto n.º 1564/2018

Minervina Maria de Barros Silva  
 Prefeita Municipal  
 CPF-679.514.019-00

CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU  
 Eduardo Rosa - Tabelião e Oficial

Protocolo nº **14103**, Liv. 1-B, Fol. **088**  
 Matriculado **4584** Fol. **114** Liv. **2-AB**  
 Registrado Fol. **117** Liv. **2-AB**  
 Averbado **R-03** Fol. **117** Liv. **2-AB**  
 São Félix do Xingu, 07 de dezembro de 2018.

Manoel Alexandre Ferreira  
 Escrevente Autorizado  
 CPF-033.152.312-49

Avenida 22 de Março n. 915 / Centro / CEP 68380-000  
 (94) 3435-1100 / [semurb.drfu@gmail.com](mailto:semurb.drfu@gmail.com)  
 São Félix do Xingu / Pará

NOTAS  
 Tribunal de Justiça do Estado do Pará  
 Setor de Serviços Tutelares  
 GERA  
 Série: H  
 Nº 010.597.375  
 Nº 010.597.374

**GOVERNO MUNICIPAL**

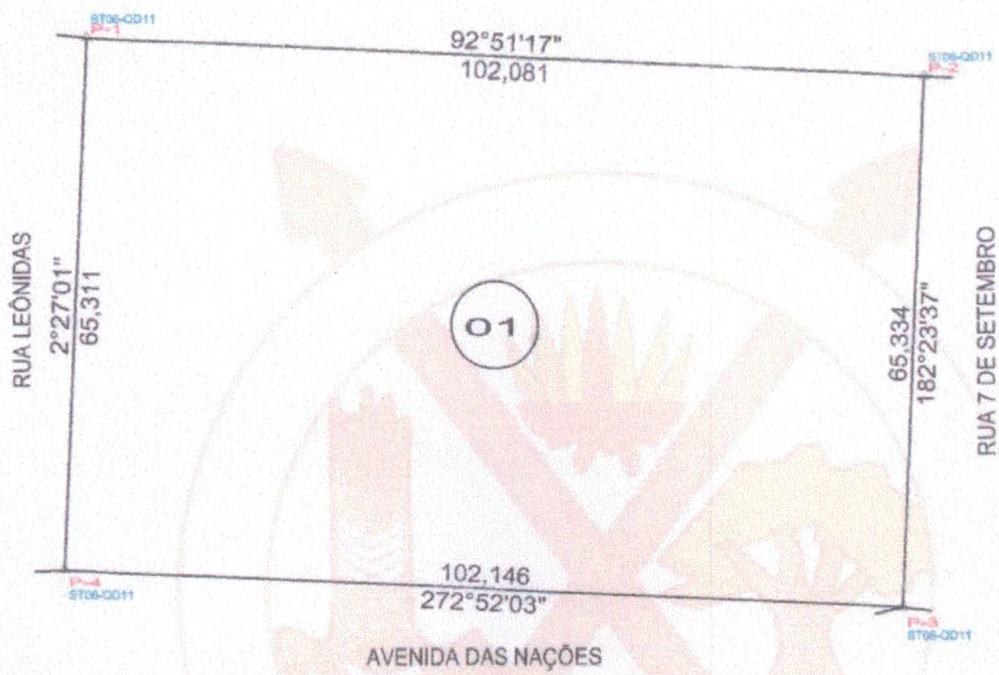
SOMENTE COM O SELO DE SEGURANÇA

GOVERNO MUNICIPAL

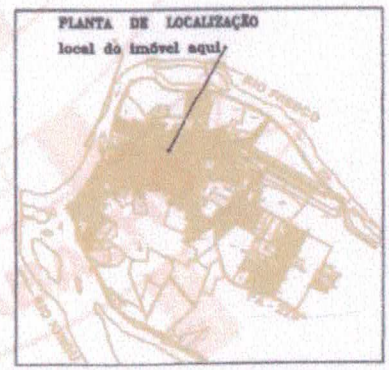


E = 391898.2242  
N = 9266444.0030

AVENIDA ARAGUAIA



**REGISTRADO**  
CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO  
DE SÃO FÉLIX DO XINGU-PA  
Fone: (94) 3435-2255



Convergência meridiana no centro da folha -0°06'55,69"

LOCAL: SEDE DO MUNICÍPIO  
FRENTE: AVENIDA DAS NAÇÕES  
NORTE: AVENIDA ARAGUAIA  
SUL: AVENIDA DAS NAÇÕES  
LESTE: RUA 7 DE SETEMBRO  
OESTE: RUA LEÔNIDAS

**SEURB**  
SECRETARIA MUNICIPAL  
DE SERVIÇOS URBANOS

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU**

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO  
FONTE : 93863SAT IBGE, DATUM SIRGAS 2000, ZONA 22M

IMÓVEL: LOTE 01 / QUADRA 11/ SETOR 06		ÁREA TOTAL:	6.670,116 m <sup>2</sup>
REQUERENTE: MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU		PERÍMETRO:	334,8723 m.
LOTE: 01		ESCALA:	1/700
DATA: 27/03/2018	ESTADO: PARÁ	MUNICÍPIO: SÃO FÉLIX DO XINGU	VISTO:
EXECUÇÃO:	RESPONSÁVEL TÉCNICO: Topógrafo Pedro Rodrigues de Sousa Técnico em Mineralogia/ Georreferenciamento CREA-PA 1°1301681-4 Código de Credenciamento junto ao INCRA: MJZB	CONFERE: Fabricio Batista Ferreira Sec. Mun. de Serviços Urbanos Decreto n.º 1564/2018	Mirervalva Maria de Barros Silva Prefeita Municipal CPF: 679.341.612-04

Vértice	Norte	Este	Azimute	Distância
P-1	9.266.444,0030	391.898,2242		
			92°51'17"	102,0814
P-2	9.266.438,9190	392.000,1789		
			182°23'37"	65,3340
P-3	9.266.373,6420	391.997,4504		
			272°52'03"	102,1462
P-4	9.266.378,7520	391.895,4321		
			2°27'01"	65,3107
P-1	9.266.444,0030	391.898,2242		

**GOVERNO MUNICIPAL**

**REGISTRADO**  
CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO  
DE SÃO FELIX DO XINGU-PA  
Fone: (94)3435-2255

  
Topógrafo, Pedro Rodrigues de Sousa  
Técnico em Mineração/Georreferenciamento  
CREA-PA 151301681-4  
Código de Credenciamento  
Junto ao INCRA: MJZB

Fabricio Batista Ferreira  
Sec. Mun. de Serviços Urbanos  
Decreto n.º 1564/2018

  
Minervina Maria de Barros Silva  
Prefeita Municipal  
CPF: 679.341.612-04

SÃO FELIX DO XINGU

**PAZ E TRABALHO**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO PARÁ



Município e Comarca de São Félix do Xingu  
Eduardo Rosa – CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU/PA



**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Livro Nº 2 - AB

MAT. Nº 4584

PAG. -117-

**IMÓVEL:-UM TERRENO URBANO**, constituído pelo lote um (001), da quadra onze (11), setor seis (06), situado neste Município e Comarca de São Felix do Xingú, Estado do Pará, com a área de seis mil seiscentos e trinta e quatro metros e cinquenta (6.634,50M2) centímetros quadrados e um perímetro de 334,14m. Confrontando-se **FRENTE** para a Avenida Araguaia, **NORTE** com a Avenida Araguaia, **SUL** com a Avenida das Nações, **LESTE** com a Rua 07 de Setembro e a **OESTE** com Leonidas. Com a seguinte descrição do perímetro. Partindo do marco M-38, definido pela coordenada geográfica de Latitude 6°38'06,18" Sul e Longitude 51°58'39,19" Oeste, Elipsóide SAD 69 e pela coordenada plana UTM 9.266.486,328m Norte e 393.941,198m Leste, referida ao meridiano central 51° WGr, deste, seguindo com uma distância de 101,89 metros e com o azimute plano de 92°50'32", chega-se o marco M-39, deste, seguindo com uma distância de 65,01 metros e com o azimute plano de 182°25'41", chega-se o marco M-40, deste, seguindo com uma distância de 102,25 metros e com o azimute plano de 272°50'54", chega-se o marco M-41, deste, seguindo com uma distância de 64,99 metros e com o azimute plano de 2°45'05", chega-se o marco M-38, ponto inicial da descrição deste perímetro.

**PROPRIETÁRIO:-MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU.**

**REGISTRO ANTERIOR:-M-1.647-LIVRO 2-I-FOLHAS 43-DESTE REGISTRO.**

**R-1-M-4.584-DATA 06 DE OUTUBRO DE 2015.**

Por título definitivo número 1602/2012, expedido em de 06 de Dezembro de 2012, o proprietário, **MUNICÍPIO DE SÃO FELIX DO XINGÚ**, transmitiu definitivamente por venda, a **JUNIO PEREIRA DE SOUSA**, de nacionalidade brasileira, solteiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 2729486 PC/PA emitida em 01/03/2011, e inscrito no CPF/MF sob o nº 462.528.272-15, residente e domiciliado na Av. Goiás nº, 2145, Bairro São Francisco, São Félix do Xingu/PA, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 45,78 (quarenta e cinco reais e setenta e oito centavos), sem condições. ato 223, selo 3623358, ato 166 selo 3623359, ato 176 selo 3623360.

**AV-02-M-4.584-DATA 07 DE DEZEMBRO DE 2.018.**

Em cumprimento ao art. 9º, da Lei Complementar Municipal nº 108/2017, procedo a presente para constar que o imóvel objeto da presente Matrícula, foi desmembrado da Matrícula 4.761, no Livro 2-AD, às folhas 055.

**R-03-M-4.584-DATA 07 DE DEZEMBRO DE 2.018.**

Pelo **DECRETO** número 2.007/2018, datado de 05 de Dezembro de 2.018, firmado pela Excelentíssima Prefeita Municipal de São Felix do Xingu, Estado do Pará, Senhora **Minervina Maria de Barros Silva**, o imóvel objeto da presente matrícula foi declarado **UTILIDADE PÚBLICA para fins de DESAPROPRIAÇÃO**, pelo preço de R\$ 637.404,50 (seiscentos e trinta e sete mil quatrocentos e quatro reais e cinquenta centavos), tendo como destinação a Construção da **ESCOLA MUNICIPAL FUTURO DO AMANHÃ**, conforme consta do referido Decreto, cuja cópia ficará arquivada em pasta desta



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

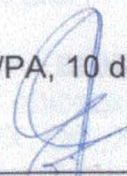
## ESTADO DO PARÁ

Município e Comarca de São Félix do Xingu  
Eduardo Rosa – CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU/PA

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Serventia Extrajudicial, para os fins de direito. Que passa a ter as seguintes Características. UM **TERRENO URBANO**, constituído pelo **lote um (01)**, da **quadra onze (11)**, **Setor seis (06)**, neste Município e Comarca de São Felix do Xingu, Estado do Pará, com a área de seis mil seiscentos e setenta metros e cento e dezesseis (**6.670,116M2**) centímetros quadrados e um perímetro de 334.8723m. Confrontando-se **NORTE** com a Avenida Araguaia, **LESTE** com a Rua 07 de Setembro, **SUL** com a Avenida das Nações e a **OESTE** com a Rua Leônidas. Com a seguinte descrição do perímetro. Partindo do marco P-1, coordenada plana UTM 9.266.444,003m Norte e 391.898,224m Leste, Datum Sirgas 2000, Zona 22M, Meridiano central 51°WGr, deste, confrontando neste trecho com linha reta neste trecho com linha reta no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 102,081m e azimute plano de 92°51'17", chega-se ao marco P-2, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 65,334m e azimute plano de 182°23'37", chega-se ao marco P-3, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 102,146m e azimute plano de 272°52'03" chega-se ao marco P-4, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 65,311m e azimute plano de 2°27'01", chega-se ao marco P-1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

São Félix do Xingu/PA, 10 de dezembro de 2018

  
**MANOEL ALEXANDRE FERREIRA**  
Escrevente Autorizado



**VÁLIDO**  
SOMENTE COM SELO DE SEGURANÇA



BOLETIM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

DADOS DO PROPRIETÁRIO

CPF/CNPJ Nome/Razão Social  
05.421.300/0001-68 PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO FELIX DO XINGU

Endereço  
AVENIDA 22 DE MARÇO, 915, São Félix do Xingu, CENTRO, São Félix do Xingu - PA, CEP: 68.380-000

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição	Insc. Anterior	Cartografia	Área Terreno	Área Unidade	Área Tot. Construída
9025		01.06.011.0001.001	6.634,50	0,00	0,00
Vlr. Venal do Terreno	Vlr. Venal da Edificação	Vlr. Venal do Imóvel	Valor do IPTU		
R\$ 36.144,76	R\$ 0,00	R\$ 36.144,76	R\$ 722,90		

Endereço de Localização  
AVENIDA ARAGUAIA, S/Nº, ESCOLA MUN FUTURO DO AMANHÃ, São Félix do Xingu, UNIÃO, São Félix do Xingu - PA, CEP: 68.380-000

Endereço de Correspondência  
AVENIDA 22 DE MARÇO, 915, São Félix do Xingu, CENTRO, São Félix do Xingu - PA, CEP: 68.380-000

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Tipo Local	Titulação	Lançamento Englobado
01-Urbano	03-Título definitivo	02-Não
Natureza	Utilização	Anexos
Territorial	Residencial	-
Testada do Imóvel	Ocupação do Lote	Calçada
102,15	06-Construído	01-Não possui
Patrimônio	Delimitação	No. Título
04-Municipal	03-Muro	03-Isento
Imune / Isento IPTU	Isento TSU	
01-Sim	01-Sim	

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação	Topografia	Pedologia
C Esquina / mais de 01 frente	01-Plano	01-Normal / Firme
Construção	Seção	Regime de Uso
00-Não Aplicável	Seção 6	01-Próprio
Nível de Uso	Tipo de Uso	Jardim
01-Permanente	07-Ensino / Cultura	02-Não
Quintal / Área	Padrão de Edificação	Importância para Patrimônio
02-Não	02-Médio	01-Sim

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

N. Dormitórios	N. Compartimento/Cômodos	N. Pontos de Água
N. UC	Tipo de Construção	Padrão Construtivo
Conservação	Alinhamento	Disposição
Situação da Unidade	Estrutura	Material da Parede
Cobertura	Rev. Fachada P	Eletificação Domiciliar



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS - SEMURB  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

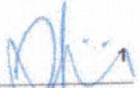


# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO / PROCESSO Nº 1499/2020 / DRFU / SEMURB

Lote nº 0020, Quadra nº 448, Setor nº 11, Bairro  
AEROPORTO, Sede do Município de São Félix do Xingu /  
PA

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU

Coordenadas geográficas: W 51°57' 41.29" / S 6°38' 30.73"

  
Avenida 22 de Março, nº 915  
Centro | São Félix do Xingu | Pará  
CEP: 66.360-000 | (94) 425-1197







**ÍNDICE**

**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL**

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE _____	página 3
2. FINALIDADE DO LAUDO _____	página 3
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO _____	página 3
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO _____	página 3
4.1. DOCUMENTAÇÃO _____	página 3
4.2. LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO _____	página 4
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO _____	página 5
4.4. DESCRIÇÃO DO TERRENO _____	página 5
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO _____	página 5
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO _____	página 6
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO _____	página 6
7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO _____	página 6
7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL _____	página 7
7.3. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA FORÇADA _____	página 7
8. MEMORIAL FOTOGRÁFICO _____	páginas 8 e 9
9. ENCERRAMENTO _____	página 10
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS _____	página 10





## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO foi elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação e Vistoria de Imóvel Urbano e Sub Urbano do Município de São Félix do Xingu / PA e solicitado pelo Departamento de Regularização Fundiária através do Processo nº 1499/2020 DRFU / SEMURB.

## 2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade deste Laudo é subsidiar o valor justo de área pelo terreno localizado no seguinte endereço:

- Terreno: Lote nº 0020, Quadra nº 448, Setor nº 11, Bairro AEROPORTO, Sede do Município de São Félix do Xingu / PA
- Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU  
CPF: 05.421.300/0001-68
- ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO: Avenida 22 de Março, nº 915 - Bairro Centro / Zona Urbana do Município de São Félix do Xingu - PA

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO é a determinação do valor de mercado com base em amostras realizadas na região onde engloba o Bairro AEROPORTO, apresentando como conclusão a estimativa de mercado.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

### 4.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU, através de Processo Administrativo nº 1499/2020 DRFU / SEMURB, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, conforme Levantamento Georreferenciado pela Equipe Técnica de Topografia, liderada pelo Sr. Pedro Rodrigues de Sousa, Topógrafo, CRT/PA 1513016814, que realizou a vistoria e certificou os vértices, ficando homologado e validado o serviço executado pelo Município.

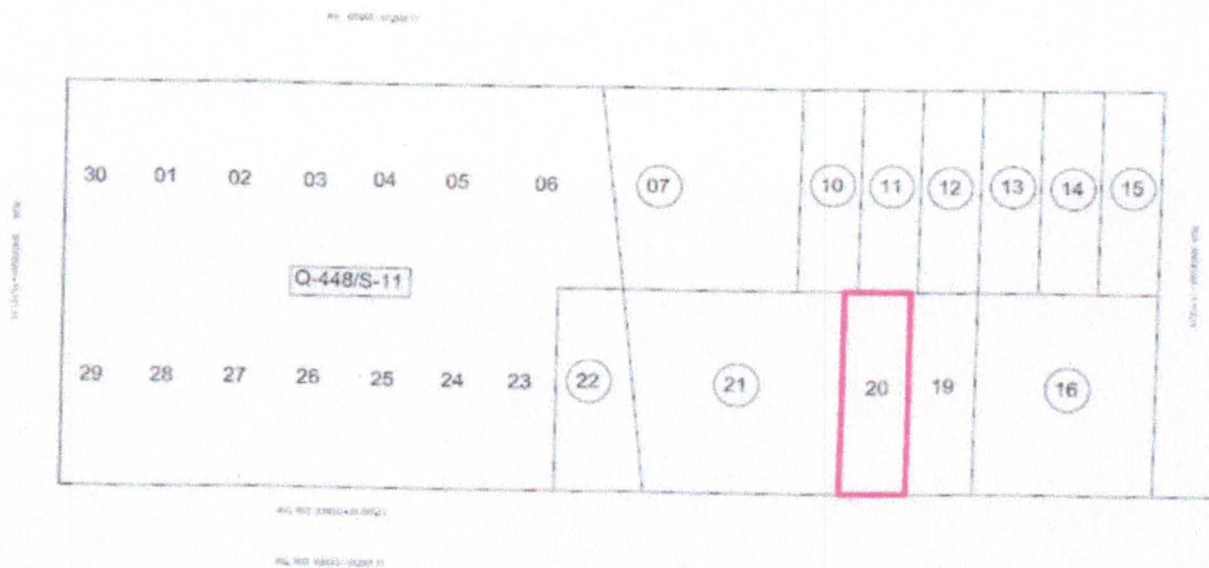
Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.



#### 4.2. LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se à AVENIDA RIO XINGU, S/Nº, Lote nº 0020, Quadra nº 448, Setor nº 11, Bairro AEROPORTO, Sede do Município de São Félix do Xingu / PA.

Figura 1 : Mapa Situação Cadastral



Fonte: Engenharia/PMSFX

Figura 2 : Mapa de Localização





#### 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região Urbana de São Félix do Xingu, sendo sua via principal a AVENIDA RIO XINGU, nº S/Nº, e outras vias secundárias, a referida via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais, tipo casas, basicamente pulverizadas. O Bairro AEROPORTO, especificamente na região onde está localizado o terreno Lote nº 0020, possui muita infraestrutura e melhoramentos urbanos, conforme segue abaixo:

- |  |         |
|--|---------|
| • Rede de abastecimento de energia elétrica, nas proximidades: | POSSUI  |
| • Rede telefônica:   | POSSUI  |
| • Guias e sarjetas:  | POSSUI  |
| • Pavimentação:  | POSSUI  |
| • Rios, lagos, córregos nas proximidades:                      | EXISTEM |

Servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- |                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| • Serviços dos Correios:          | POSSUI |
| • Serviços de Limpeza pública:    | POSSUI |
| • Serviços de Iluminação pública: | POSSUI |

#### 4.4. DESCRIÇÃO DO TERRENO

Trata-se de terreno urbano, composto de vias pavimentadas e tem como seu principal acesso a AVENIDA RIO XINGU, via de ligação ao Centro da Cidade.

- LOTE Nº 0020
- \* O terreno possui uma área total de 386,53 m<sup>2</sup>;
- \* Perímetro do imóvel: 91,99 m.
- \* A topografia do terreno é: Semi plano;
- \* Pedologia é: Firme;
- \* O formato do terreno é: Polígono Regular;
- \* Medidas e confrontantes: Conforme Levantamento Georreferenciado e planta em anexo, executado pelo Departamento de Topografia através da SEMURB.
- \* Área com edificações residenciais no seu entorno: SIM;

#### DESEMPENHO DE MERCADO

- \* Normal;
- \* Número de ofertas: Normal;
- \* Liquidez e prazo provável de venda: média (entre 03 e 06 meses);

Não foram considerados no imóvel avaliado quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo.

#### 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliado, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde as amostras indicam um mercado de normal valorização, e assim pode-se concluir que a sua liquidez é: normal.



## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 - Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

*"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada, e por isso, não é passível de fixação a priori."*

Em função das particularidades do terreno avaliado e do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 - Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 - Tabela 5, o presente laudo possui **Grau de fundamentação II e Grau de precisão III.**

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

### 7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se a Tabela formulada através do Método Comparativo de Amostras de Dados para o cálculo do valor do imóvel. Salientamos que, o Município possui planta genérica de valores venais de imóveis urbanos, porém a mesma encontra-se com seus respectivos valores defasados, e que carece de uma ampla atualização, já que, a última revisão foi elaborada no ano de 2002.

Desta forma, com o intuito de definir clareza aos valores dos terrenos na Sede do Município de São Félix do Xingu / PA foram realizadas diversas pesquisas no mês de Abril de 2018, na Região do Bairro AEROPORTO, onde foram coletadas amostras, gerando, assim elementos devidamente homogeneizados à situação do avaliado, visando obter o valor justo, para o atual contexto de mercado.

Adotou-se a Tabela de Comparativo Direto de Dados de Mercado para a Avaliação de Terreno Urbano, conforme Decreto nº 1.743/2018, de 19 de Abril para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do terreno paradigma (referência de uma determinada região).

#### Fatores Utilizados

**Fator Transposição:** Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliado em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação:

$F_t = I_a / I_c$  onde:

$F_t$  = Fator Transposição

$I_a$  = Índice local do avaliado

$I_c$  = Índice local dos comparativos

O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. Para o imóvel foi adotado o índice igual a 100.

**Fator Oferta:** Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90 afim de compensar a super estimativa / elasticidade da oferta;

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terrenos no Bairro AEROPORTO após pesquisas de mercado interno e consulta ao mercado imobiliário da cidade é de:

De acordo com amostras coletadas, e após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte VALOR UNITÁRIO MÁXIMO para o terreno, na região onde se localiza a área:

MEDIANO	91,24
MÍNIMO	91,24
MÉDIO	93,07
MÁXIMO	109,49

Fonte: Tabela de Comparativo Direto Amostra de Dados - PMSFX



ESTADO DO PARÁ  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS - SEMURB  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



Nota: De acordo com a tabela acima, o valor determinado é de R\$ 109,49 / m<sup>2</sup>.

$$\text{VALOR UNITÁRIO TERRENO} = \text{R\$ } 109,49 / \text{m}^2.$$

Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

$$\text{VALOR TERRENO} = \text{VALOR UNITÁRIO} * \text{ÁREA}$$

Sendo:

VALOR TERRENO = Valor do terreno

VALOR UNITARIO = Valor unitário do terreno

ÁREA = Área registrada de terreno

$$\text{VALOR Lote n}^\circ\text{0020} = \text{R\$ } 109,49 / \text{m}^2 \times 386,53\text{m}^2$$

$$\text{VALOR Lote n}^\circ\text{0020} = \text{R\$ } \quad \mathbf{42.321,17}$$

### 7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL

$$\text{VALOR TOTAL} = \quad \mathbf{42.321,17}$$

Em números redondos, temos:

$$\text{VALOR TOTAL} = \quad \mathbf{42.321,00}$$

**QUARENTA E DOIS MIL TREZENTOS E VINTE E UM REAIS**

### 7.3. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA FORÇADA

Proceder ao cálculo de liquidação forçada

Para o cálculo de liquidação forçada, vamos considerar, para um prazo de dois anos,

Despesas financeiras

Taxa CDB: 5,52% ao ano

Inflação (média entre INPC/IBGE e IPC/FIPE): 4,32% ao ano

$\text{COP} = [(1,00 + T \times \text{CDB} / 1,00 + \text{INFLAÇÃO}) - 1] \times 100$

COP = 1,1503% ano

$\text{COP} = [(1,00 + \text{COP ao ano})^{1/12} - 1] \times 100$

COP = 0,0959% ao mês

Despesas totais (DT) = Despesas financeiras + despesas fixas

$\text{DT} = [(1,00 + \text{COP}) \times (1,00 + \text{despesas fixas}) - 1,00] \times 100$

DT = 0,0959% ao mês sobre o valor do imóvel

Cálculo do Valor de liquidação forçada (VLF)

$i = \text{DT} = 0,0959\%$  - despesas totais ao mês sobre o valor do imóvel

VF = R\$ **42.321,00** { valor total calculado a partir do limite inferior do intervalo de confiança }

n = 24 meses { velocidade de venda - tempo médio de absorção pelo mercado }

$\text{VLF} = \text{VF} / (1,00 + i)^n$

$$\text{VLF} = \text{R\$ } \quad \mathbf{38.262,42}$$

VLF arredondado = R\$

$$\mathbf{38.262,00}$$

**TRINTA E OITO MIL DUZENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS**

*[Handwritten signature]* 7  
*[Handwritten initials]*



8. MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Imagem 01 - Vista Frontal com a AVENIDA RIO XINGU



Imagem 02 - Vista Posterior do Imóvel



Imagem 03 - Vista Lateral Esquerda do Imóvel



Imagem 04 - Vista Lateral Direita do Imóvel







## 9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 10 (dez) folhas, datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Portanto, sugerimos diante dos dados expostos no presente laudo, que o valor mais provável e justo da avaliação do terreno Urbano, conforme NBR 14.653-1:2001, chegou-se ao seguinte valores:

### VALOR TOTAL

VALOR total arredondado R\$ 42.321,00 [ QUARENTA E DOIS MIL TREZENTOS E VINTE E UM REAIS ]

### VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VLF = VLF arredondado R\$ 38.262,00 [ TRINTA E OITO MIL DUZENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS ]

### VALOR MÉDIO

VM = MÉDIO = 40.291,50 [ QUARENTA MIL DUZENTOS E NOVENTA E UM REAIS E CINQUENTA CENTAVOS ]

## 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Comissão Permanente de Avaliação e Vistoria de Imóvel Urbano do Município de São Félix do Xingu/PA OPINA que seja empregado o VM=MÉDIO, para efeito de cálculo tributário, junto ao Departamento de Regularização Fundiária Urbana, visando a Convalidação de Título Definitivo de Propriedade Urbana.

É o que nos cabe relatar.


À consideração superior.

S.M.J aos demais Departamentos e Secretarias competentes deste Órgão Público, para devidas considerações, análises, despachos e aprovações.

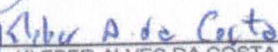
São Félix do Xingu, 31/3/2020.

São partes integrantes do presente trabalho:

  
KLEBER CHUVA FERREIRA  
DECRETO Nº 781/2005

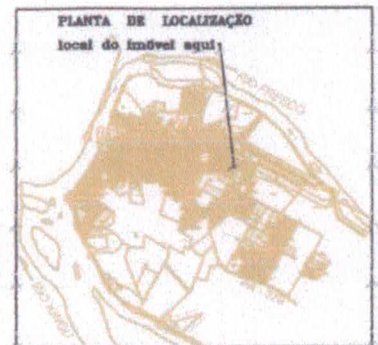
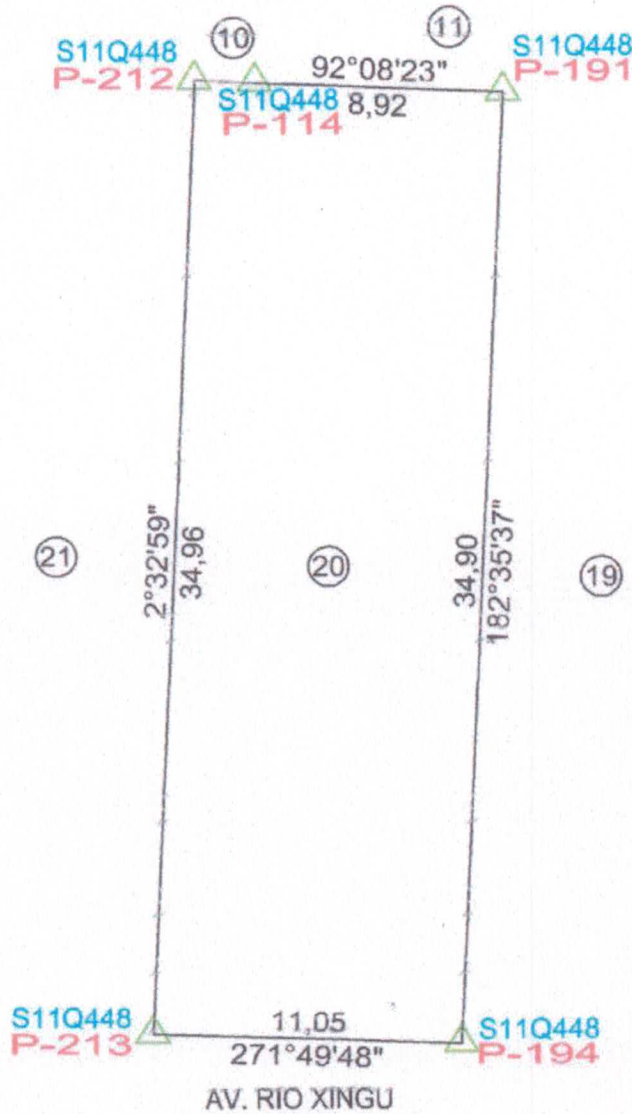
  
FERNANDO AIRES LUZ  
DECRETO Nº 1.643/2018

EUDO FRANCO PEREIRA GUIDO  
MAT. Nº S00000954

  
KLEBER ALVES DA COSTA  
DECRETO Nº 275/2010

ERISMAR DIAS BRITO  
MAT. Nº S00000819

E = 393719.0230  
N = 9265770.7840



Estação	/ Estação	Azimute	Distância
P-212	/ P-114	92°08'55"	2,16

LOCAL: SEDE DO MUNICÍPIO  
FRENTE: AV. RIO XINGU

Convergência meridiana no centro da folha: -0°06'55,69"

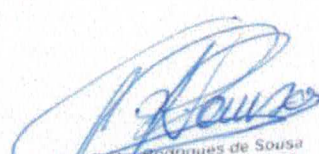
**SEURB**  
SECRETARIA MUNICIPAL  
DE SERVIÇOS URBANOS


**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU**

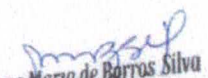
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO  
FONTE: 93863SAT IBGE, DATUM SIRGAS 2000, ZONA 22M

IMÓVEL: LOTE 20 QUADRA 448 SETOR 11		ÁREA TOTAL: 386,53 m²	
REQUERENTE: MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU		PERÍMETRO: 91,99 m.	
LOTE: 20			
DATA: 20/03/2020	ESTADO: PARÁ	MUNICÍPIO: SÃO FÉLIX DO XINGU	ESCALA: 1/200
EXECUÇÃO:	RESPONSÁVEL TÉCNICO: <i>[Signature]</i> TOPOGRAFO Pedro Rodrigues de Sousa Técnico em Mapeamento / Georreferenciamento CRT - PA 1513016814 Codigo de Credenciamento Junto ao IBGE - MZB	CONFERE: <i>[Signature]</i> Fabricio Batista Ferreira Sec. Mun. de Serviços Urbanos Decreto n.º 1564/2018	VISTO: <i>[Signature]</i> Minerva Maria de Barros Silva Prefeita Municipal CPF 679.341.612-04

Vértice	Norte	Este	Azimute	Distância
P-212	9.265.770,7840	393.719,0230		
			92°08'55"	2,1606
P-114	9.265.770,7030	393.721,1821		
			92°08'23"	8,9191
P-191	9.265.770,3700	393.730,0950		
			182°35'37"	34,8997
P-194	9.265.735,5060	393.728,5158		
			271°49'48"	11,0537
P-213	9.265.735,8590	393.717,4677		
			2°32'59"	34,9596
P-212	9.265.770,7840	393.719,0230		

  
TOPOGRAFO Pedro Rodrigues de Sousa  
Técnico em Mineração / Georreferenciamento  
CRT - PA 1513016814  
Codigo de Credenciamento  
Junto ao INCRA: MJZB

  
Fabricia Botista Ferreira  
Sec. Mun. de Serviços Urbanos  
Decreto n.º 1564/2018

  
Minervina Maria de Barros Silva  
Prefeita Municipal  
CPF- 679.341-612-04



## MEMORIAL DESCRITIVO

**REQUERENTE:** MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU

**IMÓVEL:** LOTE 20 QUADRA 448 SETOR 11

**LOTE:** 20

**ÁREA (m<sup>2</sup>):** 386,53

**PERÍMETRO (m):** 91,99

**DEDUÇÃO:** 0,000

**ESTADO:** Pará

**MUNICÍPIO:** SÃO FÉLIX DO XINGU

**LOCALIZAÇÃO:** SEDE DO MUNICÍPIO

## LIMITES E CONFRONTAÇÕES

**FRENTE:** AV. RIO XINGU

**NORTE:** LOTES 10 e 11

**LESTE:** LOTE 19

**SUL:** AV. RIO XINGU

**OESTE:** LOTE 21

## DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do marco **P-212**, coordenada plana UTM 9.265.770,784 m Norte e 393.719,023 m Leste, Datum Sirgas 2000, Zona 22M, Meridiano central 51°W Gr, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de **2,16 m** e azimute plano de **92°08'55"** chega-se ao marco **P-114**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de **8,92 m** e azimute plano de **92°08'23"** chega-se ao marco **P-191**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de **34,90 m** e azimute plano de **182°35'37"** chega-se ao marco **P-194**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **11,05 m** e azimute plano de **271°49'48"** chega-se ao marco **P-213**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de **34,96 m** e azimute plano de **2°32'59"** chega-se ao marco **P-212**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

## INFORMAÇÕES TÉCNICAS:

Área Total: **386,53 m<sup>2</sup>**

Reserva Legal: **m<sup>2</sup>**

Preservação Permanente: **m<sup>2</sup>**

Dedução (): **0,000 m<sup>2</sup>**

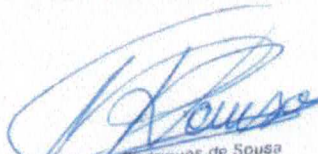
Área Líquida: **m<sup>2</sup>**

**DATA:** 20/03/2020

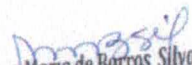
**RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

**CONFERE:**

**VISTO:**

  
TOPÓGRAFO Pedro Rodrigues de Sousa  
Técnico em Mineração / Georreferenciamento  
CRT - PA 1513016814  
Codigo de Credenciamento  
Junto ao INCRA - MJ2B

  
Fabricio Batista Pereira  
Sec. Mun. de Serviços Urbanos  
Decreto n.º 1564/2018

  
Minervina Maria de Barros Silva  
Prefeita Municipal  
CPF- 679.341.612-04



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS - SEMURB  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO / PROCESSO Nº 1500/2020 / DRFU / SEMURB

Lote nº 0016, Quadra nº 449, Setor nº 11, Bairro  
AEROPORTO, Sede do Município de São Félix do Xingu /  
PA

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU**

Coordenadas geográficas: W 51°57' 41.34" / S 6°38' 27.34"



**ÍNDICE**

**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL**

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE _____	página 3
2. FINALIDADE DO LAUDO _____	página 3
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO _____	página 3
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO _____	página 3
4.1. DOCUMENTAÇÃO _____	página 3
4.2. LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO _____	página 4
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO _____	página 5
4.4. DESCRIÇÃO DO TERRENO _____	página 5
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO _____	página 5
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO _____	página 6
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO _____	página 6
7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO _____	página 6
7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL _____	página 7
7.3. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA FORÇADA _____	página 7
8. MEMORIAL FOTOGRÁFICO _____	páginas 8 e 9
9. ENCERRAMENTO _____	página 10
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS _____	página 10



### 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO foi elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação e Vistoria de Imóvel Urbano e Sub Urbano do Município de São Félix do Xingu / PA e solicitado pelo Departamento de Regularização Fundiária através do Processo nº 1500/2020 DRFU / SEMURB.

### 2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade deste Laudo é subsidiar o valor justo de área pelo terreno localizado no seguinte endereço:

- Terreno: Lote nº 0016, Quadra nº 449, Setor nº 11, Bairro AEROPORTO, Sede do Município de São Félix do Xingu / PA
- Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU  
CPF: 05.421.300/0001-68
- ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO: Avenida 22 de Março, nº 915 - Bairro Centro / Zona Urbana do Município de São Félix do Xingu - PA

### 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO é a determinação do valor de mercado com base em amostras realizadas na região onde engloba o Bairro AEROPORTO, apresentando como conclusão a estimativa de mercado.

### 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

#### 4.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU, através de Processo Administrativo nº 1500/2020 DRFU / SEMURB, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, conforme Levantamento Georreferenciado pela Equipe Técnica de Topografia, liderada pelo Sr. Dauvesley da Silva Santos, Técnico em Agropecuária / Georreferenciamento, CREA - PA 1502913984PA, que realizou a vistoria e certificou os vértices, ficando homologado e validado o serviço executado pelo Município.

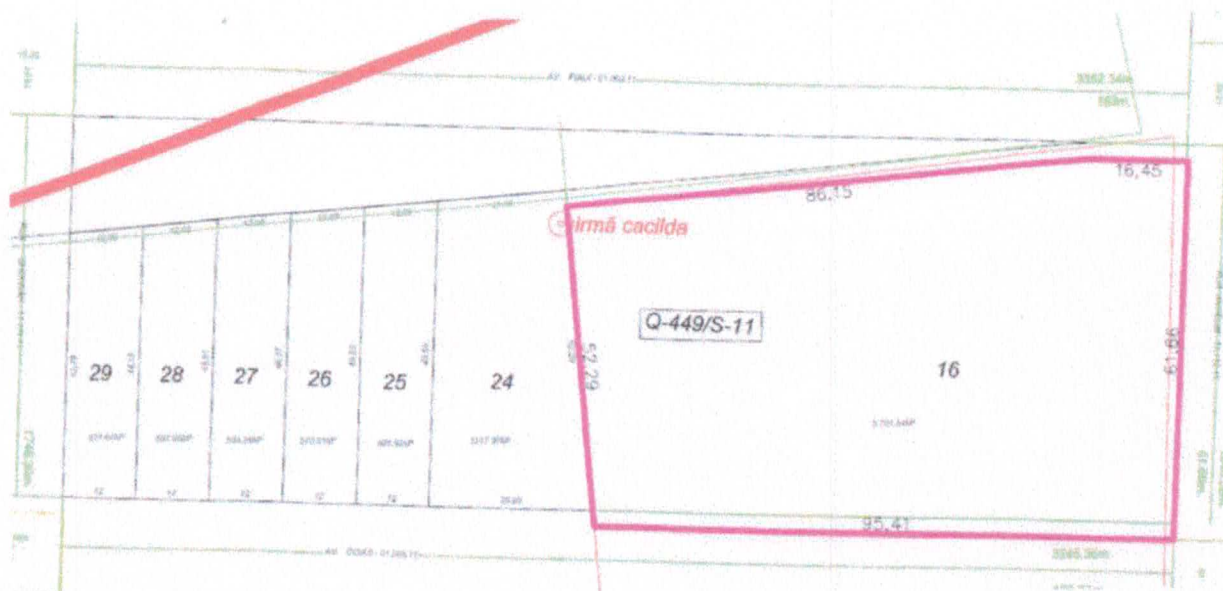
Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.



#### 4.2. LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se à AVENIDA GOIÁS, S/Nº, Lote nº 0016, Quadra nº 449, Setor nº 11, Bairro AEROPORTO, Sede do Município de São Félix do Xingu / PA.

Figura 1 : Mapa Situação Cadastral



Fonte: Engenharia/PMSFX

Figura 2 : Mapa de Localização



Fonte: Google Earth





#### 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região Urbana de São Félix do Xingu, sendo sua via principal a AVENIDA GOIÁS, nº S/Nº, e outras vias secundárias, a referida via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais, tipo casas, basicamente pulverizadas. O Bairro AEROPORTO, especificamente na região onde está localizado o terreno Lote nº 0016, possui muita infraestrutura e melhoramentos urbanos, conforme segue abaixo:

- |  |         |
|--|---------|
| • Rede de abastecimento de energia elétrica, nas proximidades: | POSSUI  |
| • Rede telefônica:   | POSSUI  |
| • Guias e sarjetas:  | POSSUI  |
| • Pavimentação:  | POSSUI  |
| • Rios, lagos, córregos nas proximidades:                      | EXISTEM |

Servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- |                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| • Serviços dos Correios:          | POSSUI |
| • Serviços de Limpeza pública:    | POSSUI |
| • Serviços de Iluminação pública: | POSSUI |

#### 4.4. DESCRIÇÃO DO TERRENO

Trata-se de terreno urbano, composto de vias pavimentadas e tem como seu principal acesso a AVENIDA GOIÁS, via de ligação ao Centro da Cidade.

- LOTE Nº 0016
- \* O terreno possui uma área total de 5701,54 m²;
- \* Perímetro do imóvel: 311,97 m.
- \* A topografia do terreno é: Semi plano;
- \* Pedologia é: Firme;
- \* O formato do terreno é: Polígono Irregular;
- \* Medidas e confrontantes: Conforme Levantamento Georreferenciado e planta em anexo, executado pelo Departamento de Topografia através da SEMURB.
- \* Área com edificações residenciais no seu entorno: SIM;

#### DESEMPENHO DE MERCADO

- \* Normal;
- \* Número de ofertas: Normal;
- \* Liquidez e prazo provável de venda: média (entre 03 e 06 meses);

Não foram considerados no imóvel avaliado quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo.

#### 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliado, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde as amostras indicam um mercado de normal valorização, e assim pode-se concluir que a sua liquidez é: normal.



## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 - Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

*"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada, e por isso, não é passível de fixação a priori."*

Em função das particularidades do terreno avaliado e do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 - Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 - Tabela 5, o presente laudo possui **Grau de fundamentação II e Grau de precisão III.**

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

### 7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se a Tabela formulada através do Método Comparativo de Amostras de Dados para o cálculo do valor do imóvel. Salientamos que, o Município possui planta genérica de valores venais de imóveis urbanos, porém a mesma encontra-se com seus respectivos valores defasados, e que carece de uma ampla atualização, já que, a última revisão foi elaborada no ano de 2002.

Desta forma, com o intuito de definir clareza aos valores dos terrenos na Sede do Município de São Félix do Xingu / PA foram realizadas diversas pesquisas no mês de Abril de 2018, na Região do Bairro AEROPORTO, onde foram coletadas amostras, gerando, assim elementos devidamente homogeneizados à situação do avaliado, visando obter o valor justo, para o atual contexto de mercado.

Adotou-se a Tabela de Comparativo Direto de Dados de Mercado para a Avaliação de Terreno Urbano, conforme Decreto nº 1.743/2018, de 19 de Abril para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do terreno paradigma (referência de uma determinada região).

#### Fatores Utilizados

**Fator Transposição:** Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliado em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação:

$$Ft = Ia / Ic \text{ onde:}$$

Ft = Fator Transposição

Ia = Índice local do avaliado

Ic = Índice local dos comparativos

O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. Para o imóvel foi adotado o índice igual a 100.

**Fator Oferta:** Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90 afim de compensar a super estimativa / elasticidade da oferta;

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terrenos no Bairro AEROPORTO após pesquisas de mercado interno e consulta ao mercado imobiliário da cidade é de:

De acordo com amostras coletadas, e após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte VALOR UNITÁRIO MÁXIMO para o terreno, na região onde se localiza a área:

MEDIANO	91,24
MÍNIMO	91,24
MÉDIO	93,07
MÁXIMO	109,49

Fonte: Tabela de Comparativo Direto Amostra de Dados - PMSFX

6  
10/1



Nota: De acordo com a tabela acima, o valor determinado é de R\$ 109,49 / m<sup>2</sup>.

$$\text{VALOR UNITÁRIO TERRENO} = \text{R\$ } 109,49 / \text{m}^2.$$

Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

$$\text{VALOR TERRENO} = \text{VALOR UNITÁRIO} \times \text{ÁREA}$$

Sendo:

VALOR TERRENO = Valor do terreno

VALOR UNITARIO = Valor unitário do terreno

ÁREA = Área registrada de terreno

$$\text{VALOR Lote n}^\circ 0016 = \text{R\$ } 109,49 / \text{m}^2 \times 5701,54 \text{m}^2$$

$$\text{VALOR Lote n}^\circ 0016 = \text{R\$ } \quad \mathbf{624.261,61}$$

## 7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL

$$\text{VALOR TOTAL} = \quad \mathbf{624.261,61}$$

Em números redondos, temos:

$$\text{VALOR TOTAL} = \quad 624.262,00 \quad \left[ \text{SEISCENTOS E VINTE E QUATRO MIL DUZENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS} \right]$$

## 7.3. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA FORÇADA

Proceder ao cálculo de liquidação forçada

Para o cálculo de liquidação forçada, vamos considerar, para um prazo de dois anos,

Despesas financeiras

Taxa CDB: 5,52% ao ano

Inflação (média entre INPC/IBGE e IPC/FIPE): 4,32% ao ano

$\text{COP} = \left[ \left( 1,00 + T \times \text{CDB} / 1,00 + \text{INFLAÇÃO} \right) - 1 \right] \times 100$

COP = 1,1503% ano

$\text{COP} = \left[ \left( 1,00 + \text{COP ao ano} \right)^{1/12} - 1 \right] \times 100$

COP = 0,0959% ao mês

Despesas totais (DT) = Despesas financeiras + despesas fixas

$\text{DT} = \left[ \left( 1,00 + \text{COP} \right) \times \left( 1,00 + \text{despesas fixas} \right) - 1,00 \right] \times 100$

DT = 0,0959% ao mês sobre o valor do imóvel

Cálculo do Valor de liquidação forçada (VLF)

$i = \text{DT} = 0,0959\%$  - despesas totais ao mês sobre o valor do imóvel

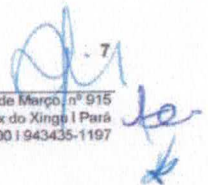
VLF = R\$ **624.262,00** ( valor total calculado a partir do limite inferior do intervalo de confiança )

n = 24 meses ( velocidade de venda - tempo médio de absorção pelo mercado)

$\text{VLF} = \text{VF} / \left( 1,00 + i \right)^n$

$$\text{VLF} = \text{R\$ } \quad \mathbf{564.395,27}$$

$$\text{VLF arredondado} = \text{R\$ } \quad 564.395,00 \quad \left[ \text{QUINHENTOS E SESSENTA E QUATRO MIL TREZENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS} \right]$$

  
7



8. MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Imagem 01 - Vista Frontal com a AVENIDA GOIÁS



Imagem 02 - Vista Posterior do Imóvel

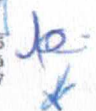
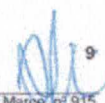

  
8  




Imagem 03 - Vista Lateral Esquerda do Imóvel



Imagem 04 - Vista Lateral Direita do Imóvel

  
9  
  
✓



## 9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 10 (dez) folhas, datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Portanto, sugerimos diante dos dados expostos no presente laudo, que o valor mais provável e justo da avaliação do terreno Urbano, conforme NBR 14.653-1:2001, chegou-se ao seguinte valores:

### VALOR TOTAL

VALOR total arredondado R\$ 624.262,00 [ SEISCENTOS E VINTE E QUATRO MIL DUZENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS ]

### VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VLF = VLF arredondado R\$ 564.395,00 [ QUINHENTOS E SESSENTA E QUATRO MIL TREZENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS ]

### VALOR MÉDIO

VM = MÉDIO = 594.328,50 [ QUINHENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL TREZENTOS E VINTE E OITO REAIS E CINQUENTA CENTAVOS ]

## 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Comissão Permanente de Avaliação e Vistoria de Imóvel Urbano do Município de São Félix do Xingu/PA OPINA que seja empregado o VM=MÉDIO, para efeito de cálculo tributário, junto ao Departamento de Regularização Fundiária Urbana, visando a Convalidação de Título Definitivo de Propriedade Urbana.

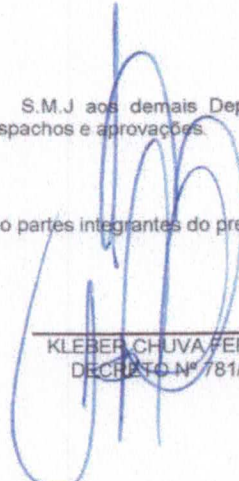
É o que nos cabe relatar.


À consideração superior.

S.M.J aos demais Departamentos e Secretarias competentes deste Órgão Público, para devidas considerações, análises, despachos e aprovações.


São Félix do Xingu, 31/3/2020.

São partes integrantes do presente trabalho:

  
KLEBER CHUVA FERREIRA  
DECRETO Nº 781/2005

  
FERNANDO AIRES LUZ  
DECRETO Nº 1.643/2018

EUDO FRANCO PEREIRA GUIDO  
MAT. Nº S00000954

  
KLEBER ALVES DA COSTA  
DECRETO Nº 275/2010

ERISMAR DIAS BRITO  
MAT. Nº S00000819



E = 393759.8100  
N = 9265882.1200

S11Q449  
P-165

AV. PIAUI  
85°27'58"  
86,15

S11Q449  
P-161

AV. PIAUI  
91°57'03"  
16,45

S11Q449  
P-162

52,29  
355°28'13"

S11Q449  
P-164

95,41  
271°56'02"  
AV. GOIÁS

61,66  
182°37'49"  
RUA ANGELIM

S11Q449  
P-163

(24)

(16)



LOCAL: SEDE DO MUNICÍPIO  
FRENTE: AV GOIÁS

Convergência meridiana no centro da folha: -0°06'55,69"

**SEURB**  
SECRETARIA MUNICIPAL  
DE SERVIÇOS URBANOS

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU**

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO  
FONTE : 93863SAT IBGE, DATUM SIRGAS 2000, ZONA 22M

IMÓVEL: LOTE 16 QUADRA 449 SETOR 11 REQUERENTE: MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU LOTE: 16		ÁREA TOTAL: 5.701,54 m² PERÍMETRO: 311,97 m.
DATA: 30/03/2020	ESTADO: PARA	MUNICÍPIO: SÃO FÉLIX DO XINGU
EXECUÇÃO:	RESPONSÁVEL TÉCNICO:  <b>Dauvesley da Silva Santos</b> Técnico em Agropecuária / Georreferenciamento CREA - PA 1502913984PA Código de Credenciamento Junto ao INCRA - EAX	CONFERE:  <b>Fabricio Batista Ferreira</b> Sec. Mun. de Serviços Urbanos Decreto n.º 1564/2018
		ESCALA: 1/600 VISTO:  <b>Minervina Maria de Barros Silva</b> Prefeita Municipal CPF 679.341.612-04

Vértice	Norte	Este	Azimute	Distância
P-161	9.265.882,1200	393.759,8100		
			91°57'03"	16,4495
P-162	9.265.881,5600	393.776,2500		
			182°37'49"	61,6650
P-163	9.265.819,9600	393.773,4200		
			271°56'02"	95,4143
P-164	9.265.823,1800	393.678,0600		
			355°28'13"	52,2933
P-165	9.265.875,3100	393.673,9300		
			85°27'58"	86,1496
P-161	9.265.882,1200	393.759,8100		

  
**Dauvesley da Silva Santos**  
Técnico em Agropecuária / Georreferenciamento  
CREA - PA 1502913984PA  
Código de Credenciamento  
Junto ao INCRA - EAX

  
**Fabricio Batista Ferreira**  
Sec. Mun. de Serviços Urbanos  
Decreto n.º 1564/2018

  
**Minervina Maria de Barros Silva**  
Prefeita Municipal  
CPF: 679.341.612-04





## MEMORIAL DESCRITIVO

**REQUERENTE:** MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU

**IMÓVEL:** LOTE 16 QUADRA 449 SETOR 11

**LOTE:** 16

**ÁREA (m<sup>2</sup>):** 5.701,54

**PERÍMETRO (m):** 311,97

**DEDUÇÃO:** 0,000

**ESTADO:** Pará

**MUNICÍPIO:** SÃO FÉLIX DO XINGU

**LOCALIZAÇÃO:** SEDE DO MUNICÍPIO

## LIMITES E CONFRONTAÇÕES

**FRENTE:** AV. GOIÁS

**NORTE:** AV. PIAUÍ

**LESTE:** RUA ANGELIM

**SUL:** AV. GOIÁS e LOTE 24

**OESTE:** LOTE 24 e AV. PIAUÍ

## DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do marco **P-161**, coordenada plana UTM 9.265.882,120 m Norte e 393.759,810 m Leste, Datum Sirgas 2000, Zona 22M, Meridiano central 51°W Gr, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de **16,45 m** e azimute plano de **91°57'03"** chega-se ao marco **P-162**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de **61,66 m** e azimute plano de **182°37'49"** chega-se ao marco **P-163**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **95,41 m** e azimute plano de **271°56'02"** chega-se ao marco **P-164**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **52,29 m** e azimute plano de **355°28'13"** chega-se ao marco **P-165**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de **86,15 m** e azimute plano de **85°27'58"** chega-se ao marco **P-161**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

### INFORMAÇÕES TÉCNICAS:

Área Total: **5.701,54** m<sup>2</sup>

Reserva Legal: m<sup>2</sup>

Preservação Permanente: m<sup>2</sup>

Dedução (): **0,000** m<sup>2</sup>

Área Líquida: m<sup>2</sup>

DATA: 30/03/2020

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CONFERE:

VISTO:

  
**Dauvesley da Silva Santos**  
Técnico em Agropecuária / Georreferenciamento  
CREA - PA 1502913984PA  
Código de Credenciamento  
Junto ao INCRA - EAX

  
**Fabricia Batista Ferreira**  
Sec. Mux. de Serviços Urbanos  
Decreto n.º 1564/2018

  
**Minervina Maria de Barros Silva**  
Prefeita Municipal  
CPF: 679.341.612-04