

Estação	/ Estação	Azimute	Distância
E-7	/ P-8	322°20'10"	5,01




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

LOCAL: SEDE DO MUNICÍPIO
FRENTE: LOTE 01

	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO FONTE : 93863SAT IBGE, DATUM SIRGAS 2000, ZONA 22M		
	IMÓVEL: LOTE 01A QUADRA 06 SETOR 8 REQUERENTE: WESLEY GUIMARAES PAIM CPF 053.006.011-60 LOTE: 01A		Área Total: 612,65 m ² Área Preservação Permanente: 612,65 m ² Dedução: 612,65 m ² Área Líquida: 000m ²
DATA: 22/04/2020	ESTADO: PARÁ	MUNICÍPIO: SÃO FÉLIX DO XINGU	PERÍMETRO: 131,11m.
EXECUÇÃO:	RESPONSÁVEL TÉCNICO: DAUVESLEY DA SILVA SANTOS CREA N° 4746TD/PA Cód. Credenciado: EAX	CONFERE: Fabiano Batista Ferreira Sec. Mun. de Serviços Urbanos Decreto n.º 1564/2018	ESCALA: 1/300 VISTO: Minervina Maria de Barros Silva Prefeita Municipal CPF: 679.341.612-04

Vértice	Norte	Este	Azimute	Distância
P-01A1	9.264.805,99	389.609,46		
			150°21'55"	15,05
P-01A2	9.264.792,91	389.616,90		
			235°46'58"	50,16
P-01A3	9.264.764,71	389.575,42		
			330°21'58"	10,03
M-1	9.264.773,43	389.570,46		
			55°47'04"	13,97
APP-4	9.264.781,28	389.582,01		
			55°46'55"	14,33
E-7	9.264.789,34	389.593,86		
			322°20'10"	5,01
P-8	9.264.793,31	389.590,80		
			55°47'01"	22,57
P-01A1	9.264.805,99	389.609,46		


DAVESLEY DA SILVA SANTOS
CREANº 4746TD/PA
Cód. Credenciado: EAX


Fabricio Batista Ferreira
Sec. Municipal de Serviços Urbanos
Decreto nº 1564/2018


Minervina Maria de Barros Silva
Prefeita Municipal
CPF 679.341.612-04



MEMORIAL DESCRITIVO

REQUERENTE: WESLEY GUIMARAES PAIM CPF 053.006.011-60

IMÓVEL : LOTE 01A QUADRA 06 SETOR 8

LOTE: 01A

ÁREA (m²): 612,65

PERÍMETRO (m): 131,11

DEDUÇÃO: 612,65

ESTADO: Pará

MUNICÍPIO: SÃO FÉLIX DO XINGU

LOCALIZAÇÃO: SEDE DO MUNICÍPIO

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

FRENTE: LOTE 01

NORTE: LOTE 01, INÁCIA DE ALMEIDA ARAGUÃO e PARQUE OLIMPÍCO

LESTE: LOTE 01

SUL: LOTE 01 e RIO XINGU

OESTE: RIO XINGU, INÁCIA DE ALMEIDA ARAGUÃO e PARQUE OLIMPÍCO

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do marco **P-01A1**, coordenada plana UTM 9.264.805,994 m Norte e 389.609,459 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 **15,05** m e azimute plano de **150°21'55"** chega-se ao marco **P-01A2**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de **50,16** m e azimute plano de **235°46'58"** chega-se ao marco **P-01A3**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **10,03** m e azimute plano de **330°21'58"** chega-se ao marco **M-1**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de **13,97** m e azimute plano de **55°47'04"** chega-se ao marco **APP-4**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de **14,33** m e azimute plano de **55°46'55"** chega-se ao marco **E-7**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **5,01** m e azimute plano de **322°20'10"** chega-se ao marco **P-8**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de **22,57** m e azimute plano de **55°47'01"** chega-se ao marco **P-01A1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

INFORMAÇÕES TÉCNICAS:

Área Total: **612,65** m²

Reserva Legal: m²

Preservação Permanente: 612,65 m²

Dedução (): **612,65** m²

Área Líquida: 000 m²

DATA: 22/04/2020

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CONFERE:

VISTO:

DAUVESLEY DA SILVA SANTOS
CREA N° 4746TD/PA
Cód. Credenciado: EAX

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

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



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO / PROCESSO Nº 448/2019 / DRFU / SEMURB

Lote nº 001A, Quadra nº 006, Setor nº 008, Bairro Triunfo,
Sede do Município de São Félix do Xingu / PA

WESLEY GUIMARÃES PAIM

Coordenadas geográficas: W 51°59' 55.54" / S 6°39' 1.36"



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 do Município de São Félix do Xingu / PA e solicitado pelo Departamento de Regularização Fundiária através do Processo nº 448/2019 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 001A, Quadra nº 006, Setor nº 008, Bairro Triunfo, Sede do Município de São Félix do Xingu / PA
- Proprietário: WESLEY GUIMARÃES PAIM
CPF.: 053.006.011-60
- ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO: Avenida Rio Xingu, nº 3.857 - Bairro Aeroporto / 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 Triunfo, 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: WESLEY GUIMARÃES PAIM, através de Processo Administrativo nº 448/2019 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 LOTE 0001, s/nº, Lote nº 001A, Quadra nº 006, Setor nº 008, Bairro Triunfo, 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 LOTE 0001, nº s/nº, e outras vias secundárias, a referida via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais, tipo casas, basicamente pulverizadas. O Bairro Triunfo, especificamente na região onde está localizado o terreno Lote nº 001A, 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 LOTE 0001, via de ligação ao Centro da Cidade.

- LOTE Nº 001A
- * O terreno possui uma área total de 612,65 m²;
- * Perímetro do imóvel: 131,11 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 Triunfo, 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 Triunfo 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 MÍNIMO para o terreno, na região onde se localiza a área:

MEDIANO	86,23
MÍNIMO	47,04
MÉDIO	90,94
MÁXIMO	141,11

Fonte: Tabela de Comparativo Direto Amostra de Dados - PMSFX



Nota: De acordo com a tabela acima, o valor determinado é de R\$ 47,04 / m².

VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$ 47,04 / m².

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

VALOR TERRENO = VALOR UNITÁRIO * ÁREA

Sendo:

VALOR TERRENO = Valor do terreno

VALOR UNITARIO = Valor unitário do terreno

ÁREA = Área registrada de terreno

VALOR Lote nº001A = R\$ 47,04 / m² x 612,65m²

VALOR Lote nº001A = R\$ 28.819,06

7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL

VALOR TOTAL = 28.819,06

Em números redondos, temos:

VALOR TOTAL = 28.819,00 [VINTE E OITO MIL OITOCENTOS E DEZENOVE 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

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

COP = 1,1503% ano

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

COP = 0,0959% ao mês

Despesas totais (DT) = Despesas financeiras + despesas fixas

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

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

Cálculo do Valor de liquidação forçada (VLF)

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

VF = R\$ 28.819,00 (valor total calculado a partir do limite inferior do intervalo de confiança)

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

$VLF = (VF) / 1,00 + i)^n$

VLF = R\$ 26.055,26

VLF arredondado = R\$ 26.055,00 [VINTE E SEIS MIL E CINQUENTA E CINCO REAIS]



8. MEMORIAL FOTOGRÁFICO

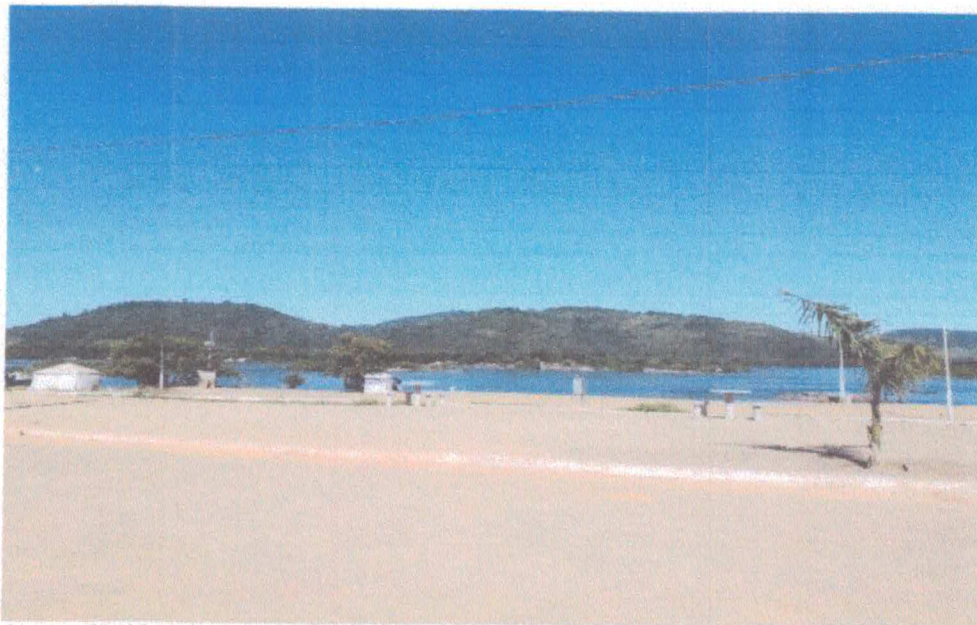


Imagem 01 - Vista Frontal com a LOTE 0001

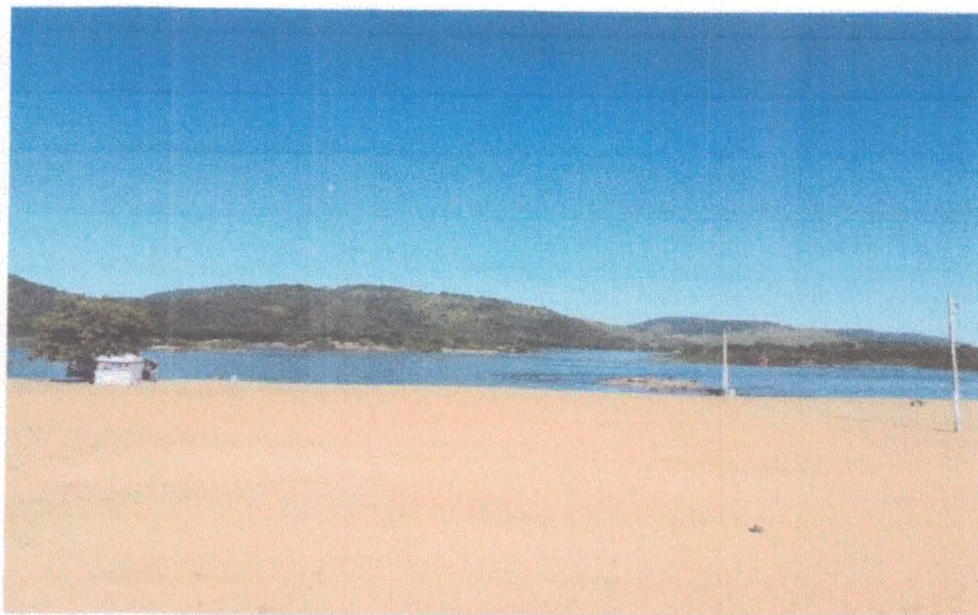


Imagem 02 - Vista Posterior do Imóvel

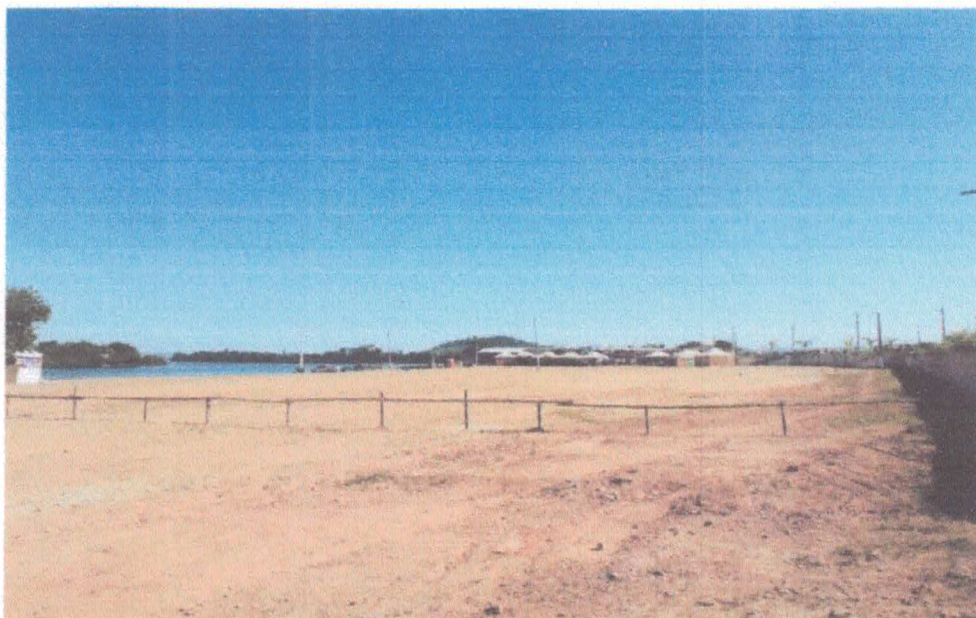


Imagem 03 - Vista Lateral Esquerda do Imóvel

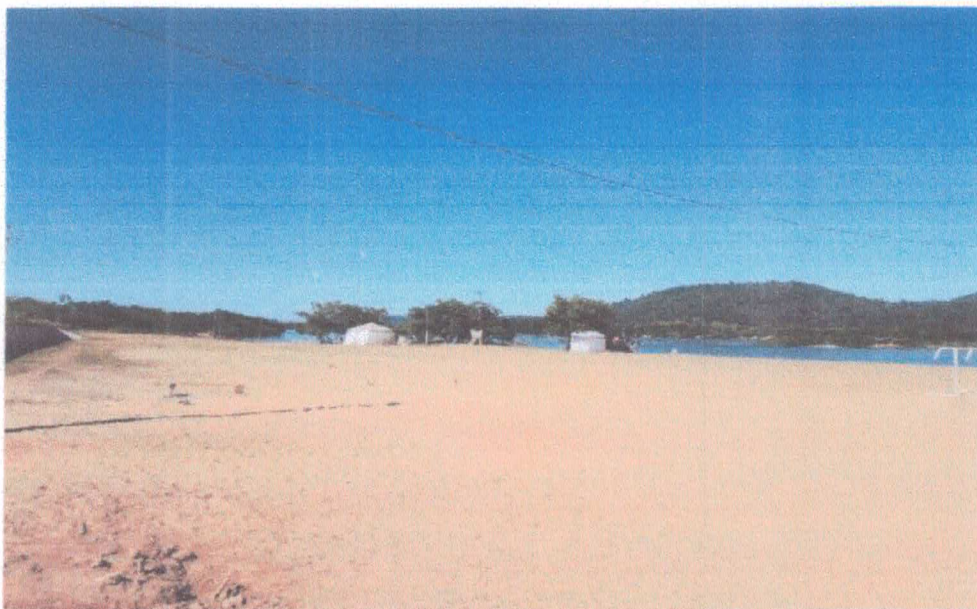


Imagem 04 - Vista Lateral Direita do Imóvel



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\$ 28.819,00 [VINTE E OITO MIL OITOCENTOS E DEZENOVE REAIS]

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VLF = VLF arredondado R\$ 26.055,00 [VINTE E SEIS MIL E CINQUENTA E CINCO REAIS]

VALOR MÉDIO

VM = MÉDIO = 27.437,00 [VINTE E SETE MIL QUATROCENTOS E TRINTA E SETE REAIS]

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 Expedição 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, 28/4/2020.


São partes integrantes do presente trabalho:

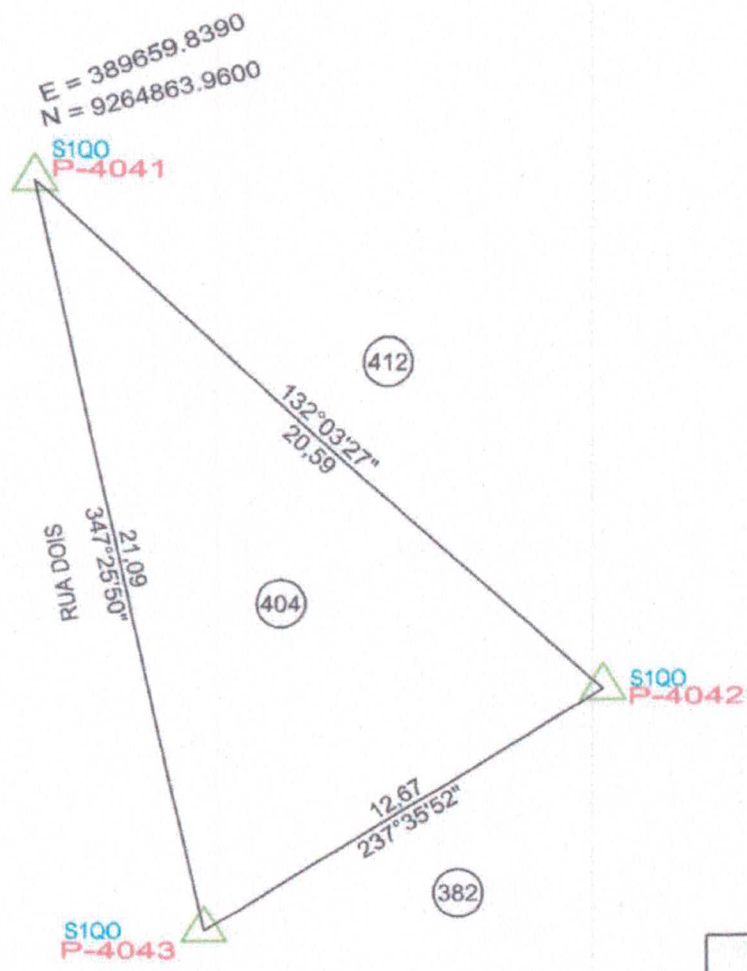

KLEBER CHUIWA FERREIRA
DECRETO Nº 761/2005

FERNANDO AIRES LUZ
DECRETO Nº 1.643/2018

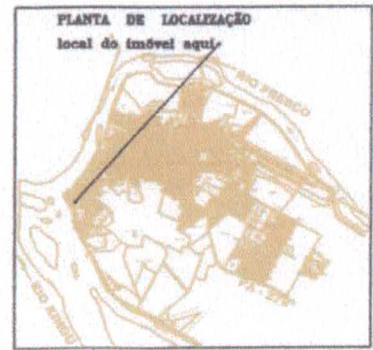
EUDO FRANCO PEREIRA GUIDO
MAT. Nº S00000954


KLEBER ALVES DA COSTA
DECRETO Nº 275/2010


ERISMAR DIAS BRITO
MAT. Nº S00000819



LOCAL: SEDE DO MUNICÍPIO
FRENTE: RUA DOIS
NORTE: LOTE 412
SUL: LOTE 382 e RUA DOIS
LESTE: LOTES 412 e 382
OESTE: RUA DOIS



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

	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO FONTE : 93863SAT IBGE, DATUM SIRGAS 2000, ZONA 22M		
	IMÓVEL: LOTE 404 QUADRA O SETOR 1 REQUERENTE: MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU LOTE: 404		ÁREA TOTAL: 125,720 m ² PERÍMETRO: 54,3580 m.
DATA: 03/07/2019	ESTADO: PARÁ	MUNICÍPIO: SÃO FÉLIX DO XINGU	ESCALA: 1/150
EXECUÇÃO:	RESPONSÁVEL TÉCNICO: DAUVESLEY DA SILVA SANTO CREA N° 4746TD/PA Cód. Credenciado EAX	CONFERE: Fabricio Batista Freire Sec. Mun. de Serviços Urbanos Decreto n° 1564/2018	VISTO: Minervina Maria de Barros Silva Prefeita Municipal CPF- 679.341.612 -04



MEMORIAL DESCRITIVO

REQUERENTE: MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU

IMÓVEL : LOTE 404 QUADRA O SETOR 1

LOTE: 404

ÁREA (m²): 125,720

PERÍMETRO (m): 54,3580

DEDUÇÃO: 0,000

ESTADO: Pará

MUNICÍPIO: SÃO FÉLIX DO XINGU

LOCALIZAÇÃO: SEDE DO MUNICÍPIO

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: LOTE 412

LESTE: LOTES 412 e 382

SUL: LOTE 382 e RUA DOIS

OESTE: RUA DOIS

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do marco **P-4041**, coordenada plana UTM 9.264.863,960 m Norte e 389.659,839 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 **20,59 m** e azimute plano de **132°03'27"** chega-se ao marco **P-4042**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de **12,67 m** e azimute plano de **237°35'52"** chega-se ao marco **P-4043**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **21,09 m** e azimute plano de **347°25'50"** chega-se ao marco **P-4041**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

INFORMAÇÕES TÉCNICAS:

Área Total: **125,720** m²

Reserva Legal: m²

Preservação Permanente: m²

Dedução (): **0,000** m²


Área Líquida: m²

DATA: 03/07/2019

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CONFERE:

VISTO:



DAUVESLEY DA SILVA SANTOS
CREAN° 4746TD/PA
Cód. Credenciado: 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

Vértice	Norte	Este	Azimute	Distância
P-4041	9.264.863,9600	389.659,8390		
			132°03'27"	20,5934
P-4042	9.264.850,1650	389.675,1290		
			237°35'52"	12,6731
P-4043	9.264.843,3740	389.664,4290		
			347°25'50"	21,0915
P-4041	9.264.863,9600	389.659,8390		


DAVESLEY DA SILVA SANTOS
CREA N° 4746TD/PA
Cód. Credenciado: EAX


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


Minervina Maria de Barros Silva
Prefeita Municipal
CPF 679.341.612-04



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO / PROCESSO Nº1531/2020 / DRFU / SEMURB

Lote nº 0404, Quadra nº 000, Setor nº 001, Bairro Triunfo,
Sede do Município de São Félix do Xingu / PA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU - PA

Coordenadas geográficas: W 51°59' 53.49"/ S 6°38' 59.54"



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 FOTOGRAFICO	páginas 8 e 9
9. ENCERRAMENTO	página 10
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS	página 10

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten mark]



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 do Município de São Félix do Xingu / PA e solicitado pelo Departamento de Regularização Fundiária através do Processo nº 1531/2020 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 0404, Quadra nº 000, Setor nº 001, Bairro Triunfo, Sede do Município de São Félix do Xingu / PA
- Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU - PA
CNPJ: 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 Triunfo, 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 - PA, através de Processo Administrativo nº 1531/2020 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 Rua Dois, s/n°, Lote nº 0404, Quadra nº 000, Setor nº 001, Bairro Triunfo, Sede do Município de São Félix do Xingu / PA.



Fonte: Engenharia/PMSFX



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 Rua Dois, s/nº, e outras vias secundárias, a referida via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais, tipo casas, basicamente pulverizadas. O Bairro Triunfo, especificamente na região onde está localizado o terreno Lote nº 0404, 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 Rua Dois, via de ligação ao Centro da Cidade.

- LOTE Nº 0404
- * O terreno possui uma área total de 125,72 m²;
- * Perímetro do imóvel: 54,358 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 Triunfo, onde foram coletadas amostras, gerando, assim elementos devidamente homogêneos 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 homogêneos 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 Triunfo 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 MÉDIO para o terreno, na região onde se localiza a área:

MEDIANO	86,23
MÍNIMO	47,04
MÉDIO	90,94
MÁXIMO	141,11

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\$ 90,94 / m².

VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$ 90,94 / m².

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

VALOR TERRENO = VALOR UNITÁRIO * ÁREA

Sendo:

VALOR TERRENO = Valor do terreno

VALOR UNITARIO = Valor unitário do terreno

ÁREA = Área registrada de terreno

VALOR Lote nº0404 = R\$ 90,94 / m² x 125,72m²

VALOR Lote nº0404 = R\$ 11.432,98

7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL

VALOR TOTAL = 11.432,98

Em números redondos, temos:

VALOR TOTAL = 11.433,00

ONZE MIL QUATROCENTOS E TRINTA E TRÊS 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

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\$ 11.433,00 { valor total calculado a partir do limite inferior do intervalo de confiança }

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

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

VLF = R\$ 10.336,58

VLF arredondado = R\$

10.337,00

DEZ MIL TREZENTOS E TRINTA E SETE REAIS



8. MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Imagem 01 - Vista Frontal com a Rua Dois



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\$	11.433,00	[ONZE MIL QUATROCENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS]
-------------------------	-----	-----------	---	---	---

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VLF = VLF arredondado	R\$	10.337,00	[DEZ MIL TREZENTOS E TRINTA E SETE REAIS]
-----------------------	-----	-----------	---	---	---

VALOR MÉDIO

VM = MÉDIO =		10.885,00	[DEZ MIL OITOCENTOS E OITENTA E CINCO REAIS]
--------------	--	-----------	---	--	---

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 Expedição 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, 28/4/2020.

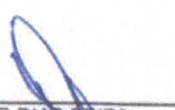
São partes integrantes do presente trabalho:


KLEBER ALVES DA COSTA
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