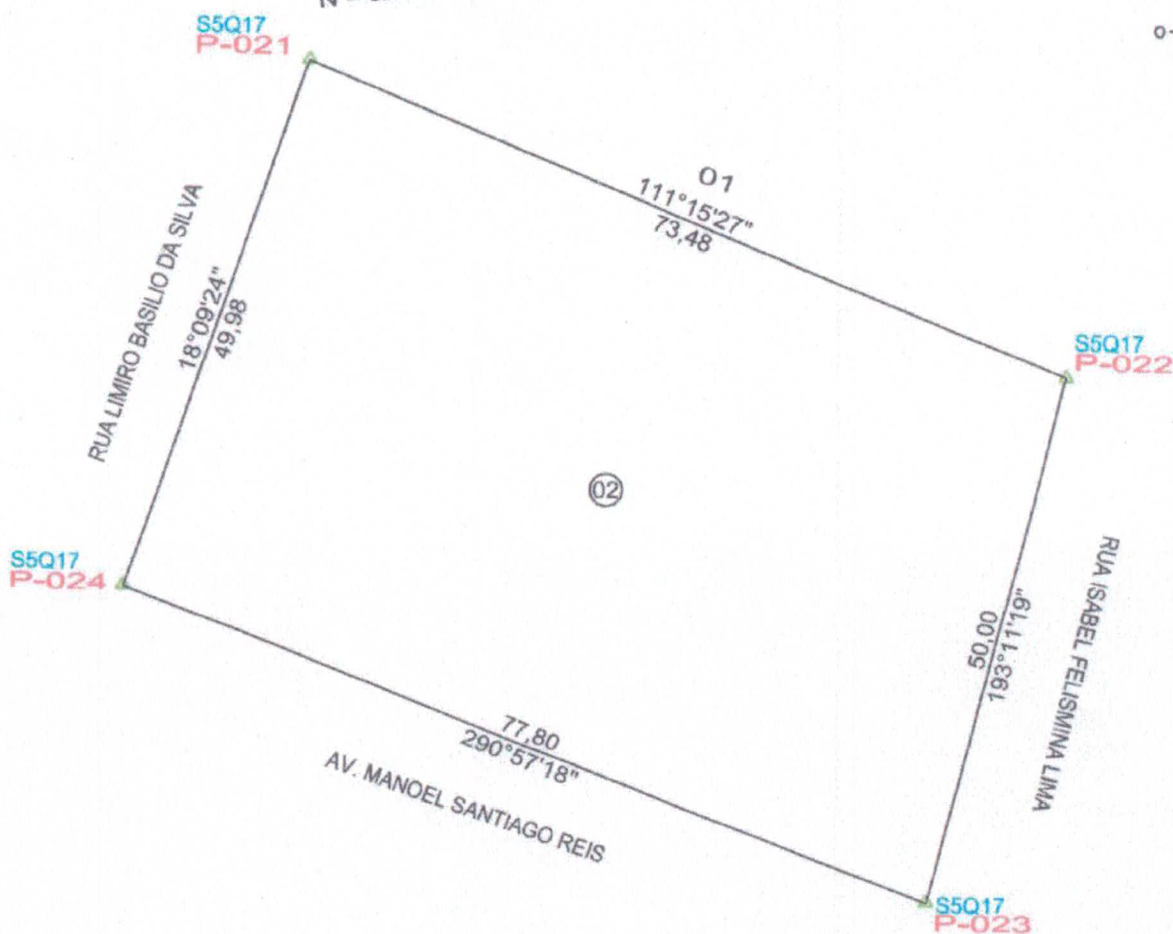


E = 390821.0770  
N = 9267125.5600



**LOCAL: SEDE DO MUNICÍPIO**  
**FRENTE: AV. MANOEL SANTIAGO REIS**  
**NORTE: RUA LIMIRO BASÍLIO DA SILVA e LOTE 01**  
**SUL: RUA ISABEL FELISMINA LIMA e AV. MANOEL SANTIAGO REIS**  
**LESTE: RUA ISABEL FELISMINA LIMA e LOTE 01**  
**OESTE: RUA LIMIRO BASÍLIO DA SILVA e AV. MANOEL SANTIAGO REIS**

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



**SECRETARIA MUNICIPAL  
DE SERVIÇOS URBANOS**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU**

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

<b>IMÓVEL: LOTE 02 QUADRA 17 SETOR 5</b> <b>REQUERENTE: MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU</b> <b>LOTE: 02</b>		<b>ÁREA TOTAL:</b> 3.760,751 m²	
		<b>PERÍMETRO:</b> 251,2607 m.	
<b>DATA:</b> 24/06/2019	<b>ESTADO:</b> PARÁ	<b>MUNICÍPIO:</b> SÃO FÉLIX DO XINGU	<b>ESCALA:</b> 1/500
<b>EXECUÇÃO:</b>	<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO:</b> DAUVESLEY DA SILVA SANTO CREA N° 4746TD/PA Cód. Credenciado: FAX	<b>CONFERE:</b> Fabrício Batista Pereira Sec. Mun. de Serviços Urbanos Decreto n.º 1564/2018	<b>VISTO:</b> Minervina Maria de Barros Silva Prefeita Municipal CPF: 679.341.612-04



## MEMORIAL DESCRITIVO

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

**IMÓVEL:** LOTE 02 QUADRA 17 SETOR 5

**LOTE:** 02

**ÁREA (m<sup>2</sup>):** 3.760,751

**PERÍMETRO (m):** 251,2607

**DEDUÇÃO:** 0,000

**ESTADO:** Pará

**MUNICÍPIO:** SÃO FÉLIX DO XINGU

**LOCALIZAÇÃO:** SEDE DO MUNICÍPIO

## LIMITES E CONFRONTAÇÕES

**NORTE:** RUA LIMIRO BASÍLIO DA SILVA e LOTE 01

**LESTE:** RUA ISABEL FELISMINA LIMA e LOTE 01

**SUL:** RUA ISABEL FELISMINA LIMA e AV. MANOEL SANTIAGO REIS

**OESTE:** RUA LIMIRO BASÍLIO DA SILVA e AV. MANOEL SANTIAGO REIS

## DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do marco **P-021**, coordenada plana UTM 9.267.125,560 m Norte e 390.821,077 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 **73,48 m** e azimuth plano de **111°15'27"** chega-se ao marco **P-022**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de **50,00 m** e azimuth plano de **193°11'19"** chega-se ao marco **P-023**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **77,80 m** e azimuth plano de **290°57'18"** chega-se ao marco **P-024**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de **49,98 m** e azimuth plano de **18°09'24"** chega-se ao marco **P-021**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

## INFORMAÇÕES TÉCNICAS:

Área Total: **3.760,751 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:** 24/06/2019

**RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

**CONFERE:**

**VISTO:**

  
DAUVESLEY 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



Vértice	Norte	Este	Azimute	Distância
P-021	9.267.125,5600	390.821,0770		
			111°15'27"	73,4828
P-022	9.267.098,9180	390.889,5600		
			193°11'19"	49,9957
P-023	9.267.050,2410	390.878,1530		
			290°57'18"	77,7974
P-024	9.267.078,0640	390.805,5010		
			18°09'24"	49,9848
P-021	9.267.125,5600	390.821,0770		

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

  
Fabríola Batista Ferreira  
Sec. Mún. 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 Nº1.532/2020 / DRFU / SEMURB**

Lote nº 0002, Quadra nº 017, Setor nº 005, Bairro Vitória II,  
Sede do Município de São Félix do Xingu / PA

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU**

Coordenadas geográficas: W 51°59 ' 14.82" / S 6°37 ' 46.71"



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



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 1.532/2020 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 0002, Quadra nº 017, Setor nº 005, Bairro Vitória II, 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 Vitória II, 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 1.532/2020 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.

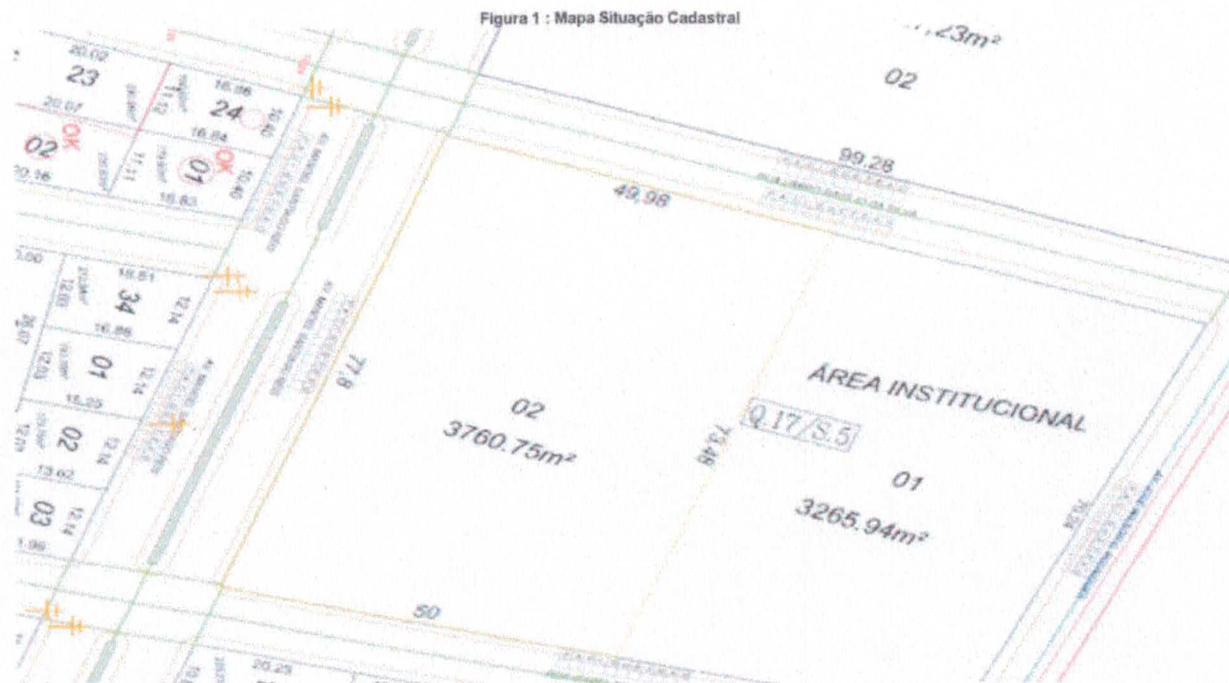
Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.



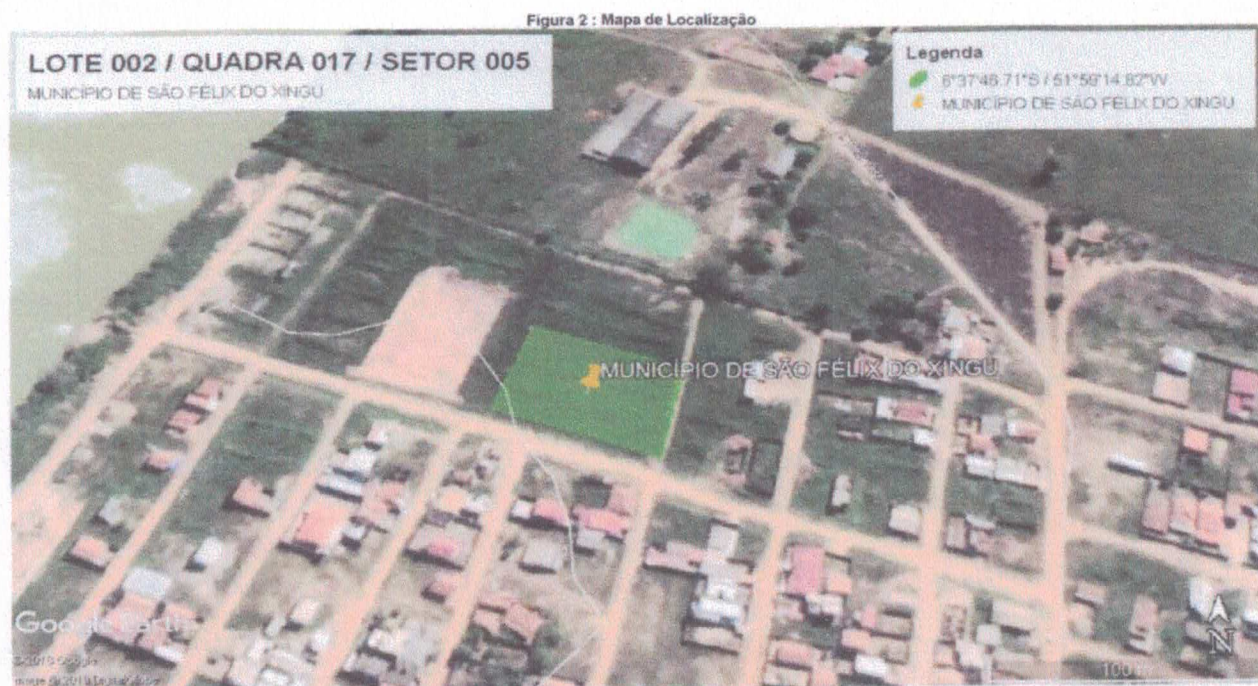


#### 4.2. LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se à Avenida Manoel Santiago Reis, s/nº, Lote nº 0002, Quadra nº 017, Setor nº 005, Bairro Vitória II, Sede do Município de São Félix do Xingu / PA.



Fonte: Engenharia/PMSFX



#### 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO



O imóvel está localizado na região Urbana de São Félix do Xingu, sendo sua via principal a Avenida Manoel Santiago Reis, nº s/nº, e outras vias secundárias, a referida via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais, tipo casas, basicamente pulverizadas. O Bairro Vitória II, especificamente na região onde está localizado o terreno Lote nº 0002, possui pouca infraestrutura e melhoramentos urbanos, conforme segue abaixo:

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

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 não pavimentadas e tem como seu principal acesso a Avenida Manoel Santiago Reis, via de ligação ao Centro da Cidade.

- LOTE Nº 0002
- \* O terreno possui uma área total de 3760,751 m²;
- \* Perímetro do imóvel: 251,2607 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 Vitória II, 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 Vitória II 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	119,62
MÍNIMO	95,69
MÉDIO	117,70
MÁXIMO	143,54

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\$ 95,69 / m².

VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$ 95,69 / 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 nº0002 = R\$ 95,69 / m². x 3760,751m²

VALOR Lote nº0002 = R\$ 359.866,26

## 7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL

VALOR TOTAL = 359.866,26

Em números redondos, temos:

VALOR TOTAL = 359.866,00 [ TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL OITOCENTOS E SESSENTA E SEIS 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

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

COP = 0,0959% ao mês

Despesas totais (DT) = Despesas financeiras + despesas fixas

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

VF = R\$ 359.866,00 ( 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\$ 325.354,85

VLF arredondado = R\$ 325.355,00 [ TREZENTOS E VINTE E CINCO MIL TREZENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS ]





## 8. MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Imagem 01 - Vista Frontal com a Avenida Manoel Santiago Reis



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\$ 359.866,00 [ TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL OITOCENTOS E SESENTA E SEIS REAIS ]

### VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VLF = VLF arredondado R\$ 325.355,00 [ TREZENTOS E VINTE E CINCO MIL TREZENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS ]

### VALOR MÉDIO

VM = MÉDIO = 342.610,50 [ TREZENTOS E QUARENTA E DOIS MIL SEISCENTOS E DEZ 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 permuta do imóvel.


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:

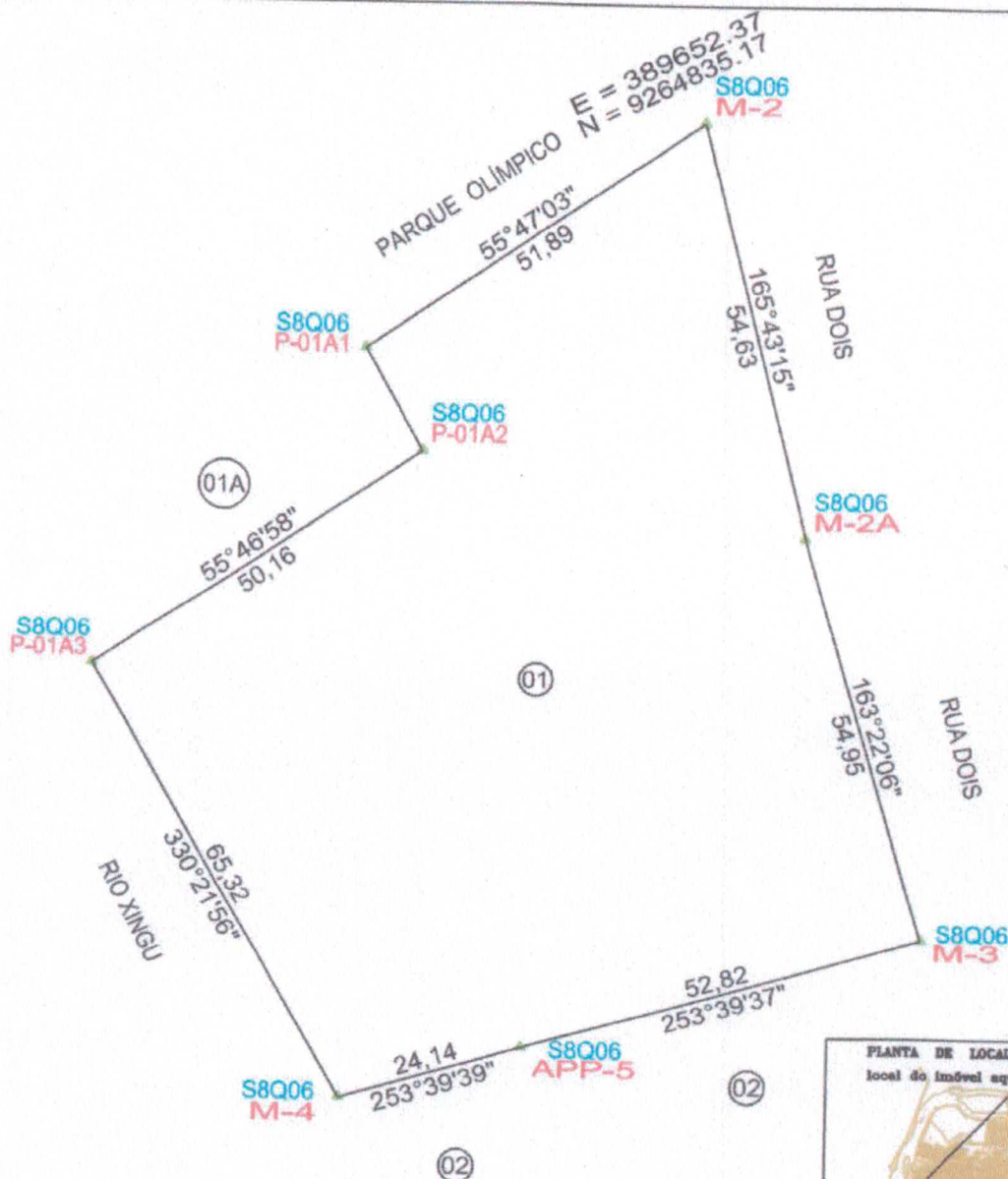
  
KLEBER CHUVA FERREIRA  
DECRETO Nº 781/2005

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



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

Estação	/ Estação	Azimute	Distância
01A2	/ 01A1	330°21'55"	15,05

LOCAL: SEDE DO MUNICÍPIO  
FRENTE: RUA DOIS

**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 06 SETOR 8  
REQUERENTE: WALDOMIRO VIEIRA DE QUEIROZ CPF: 049.775.991-87  
LOTE: 01

Área Total: 7.488,91 m<sup>2</sup>  
Área Preservação Permanente: 7.488,91 m<sup>2</sup>  
Dedução: 7.488,91 m<sup>2</sup>  
Área Líquida: 000m<sup>2</sup>

PERÍMETRO: 368,95 m.

DATA: 22/04/2020

ESTADO: PARA

MUNICÍPIO: SÃO FÉLIX DO XINGU

ESCALA: 1/700

EXECUÇÃO:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
DAUVESLEY DA SILVA SANTOS  
CREAM° 4746TD/PA  
Cód. Credenciado: EAX

CONFERE:  
Fabrício Balsa  
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:** WALDOMIRO VIEIRA DE QUEIROZ CPF: 049.775.991-87

**IMÓVEL:** LOTE 01 QUADRA 06 SETOR 8

**LOTE:** 01

**ÁREA (m<sup>2</sup>):** 7.488,91

**PERÍMETRO (m):** 368,95

**DEDUÇÃO** 7.488,91

**ESTADO:** Pará

**MUNICÍPIO:** SÃO FÉLIX DO XINGU

**LOCALIZAÇÃO:** SEDE DO MUNICÍPIO

### **LIMITES E CONFRONTAÇÕES**

**FRENTE:** RUA DOIS

**NORTE:** RUA DOIS, LOTE 01A e PARQUE OLÍMPICO

**LESTE:** RUA DOIS e LOTE 02

**SUL:** LOTE 02 e RIO XINGU

**OESTE:** RIO XINGU, LOTE 01A e PARQUE OLÍMPICO

### **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO**

Partindo do marco **M-2**, coordenada plana UTM 9.264.835,172 m Norte e 389.652,368 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 **54,63 m** e azimute plano de **165°43'15"** chega-se ao marco **M-2A**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de **54,95 m** e azimute plano de **163°22'06"** chega-se ao marco **M-3**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de **52,82 m** e azimute plano de **253°39'37"** chega-se ao marco **APP-5**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de **24,14 m** e azimute plano de **253°39'39"** chega-se ao marco **M-4**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **65,32 m** e azimute plano de **330°21'56"** chega-se ao marco **P-01A3**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de **50,16 m** e azimute plano de **55°46'58"** chega-se ao marco **P-01A2**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **15,05 m** e azimute plano de **330°21'55"** chega-se ao marco **P-01A1**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de **51,89 m** e azimute plano de **55°47'03"** chega-se ao marco **M-2**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

### **INFORMAÇÕES TÉCNICAS:**

Área Total: **7.488,91 m<sup>2</sup>**

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

Preservação Permanente: **7.488,91 m<sup>2</sup>**

Dedução ( ) **7.488,91 m<sup>2</sup>**

Área Líquida: m<sup>2</sup>

**DATA:** 22/04/2020

**RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

**CONFERE:** **VISTO:**

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

  
Fabrício Batista Feijó  
Sec. Mun. de Serviços Urbanos  
Decreto n° 1564/2018

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

Vértice	Norte	Este	Azimute	Distância
M-2	9.264.835,17	389.652,37		
			165°43'15"	54,63
M-2A	9.264.782,23	389.665,84		
			163°22'06"	54,95
M-3	9.264.729,58	389.681,57		
			253°39'37"	52,82
APP-5	9.264.714,72	389.630,88		
			253°39'39"	24,14
M-4	9.264.707,93	389.607,72		
			330°21'56"	65,32
01A3	9.264.764,71	389.575,42		
			55°46'58"	50,16
01A2	9.264.792,91	389.616,90		
			330°21'55"	15,05
01A1	9.264.805,99	389.609,46		
			55°47'03"	51,89
M-2	9.264.835,17	389.652,37		

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

  
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





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO / PROCESSO Nº 547/2019 / DRFU / SEMURB

Lote nº 0001, Quadra nº 006, Setor nº 008, Bairro Triunfo,  
Sede do Município de São Félix do Xingu / PA

**WALDOMIRO VIEIRA DE QUEIROZ**

Coordenadas geográficas: W 51° 59 ' 54.52" / S 6° 39 ' 2.46"



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



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 547/2019 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 0001, Quadra nº 006, Setor nº 008, Bairro Triunfo, Sede do Município de São Félix do Xingu / PA
- Proprietário: WALDOMIRO VIEIRA DE QUEIROZ  
CPF.: 049.775.991-87
- ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO: Avenida Rio Xingu, nº 1.671 - Bairro Rodoviário / 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: WALDOMIRO VIEIRA DE QUEIROZ, através de Processo Administrativo nº 547/2019 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 Rua Dois, s/nº, Lote nº 0001, 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 Rua Dois, 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 0001, 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 0001
- \* O terreno possui uma área total de 7448,91 m²;
- \* Perímetro do imóvel: 368,95 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 MEDIANO 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\$ 86,23 / m².

VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$ 86,23 / 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 nº0001 = R\$ 86,23 / m² x 7448,91m²

VALOR Lote nº0001 = R\$ 642.319,51

## 7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL

VALOR TOTAL = 642.319,51

Em números redondos, temos:

VALOR TOTAL = 642.320,00

SEISCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL TREZENTOS E VINTE 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

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

COP = 0,0959% ao mês

Despesas totais (DT) = Despesas financeiras + despesas fixas

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\$ 642.320,00 ( 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\$ 580.721,51

VLF arredondado = R\$

580.722,00

QUINHENTOS E OITENTA MIL SETECENTOS E VINTE E DOIS REAIS



## 8. MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Imagem 01 - Vista Frontal com a Rua Dois

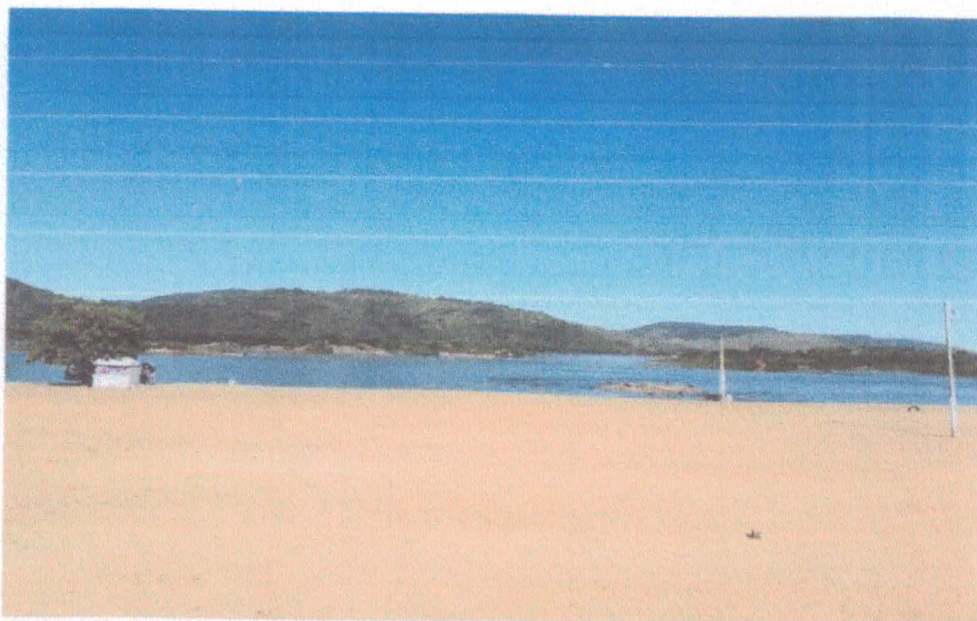


Imagem 02 - Vista Posterior do Imóvel



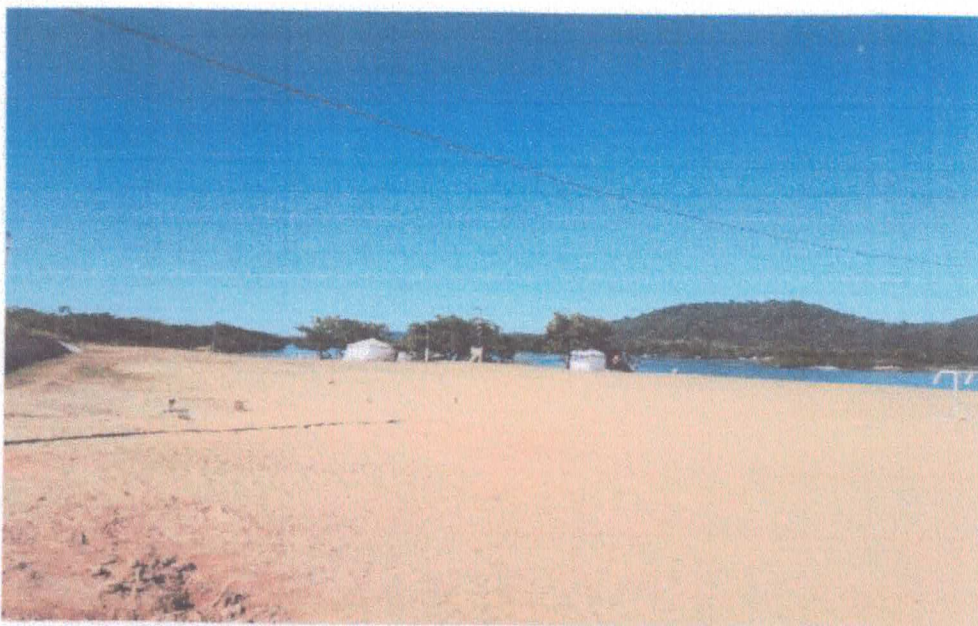


Imagem 03 - Vista Lateral Esquerda do Imóvel



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\$ 642.320,00 [ SEISCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL TREZENTOS E VINTE REAIS ]

### VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VLF = VLF arredondado R\$ 580.722,00 [ QUINHENTOS E OITENTA MIL SETECENTOS E VINTE E DOIS REAIS ]

### VALOR MÉDIO

VM = MÉDIO = 611.521,00 [ SEISCENTOS E ONZE MIL QUINHENTOS E VINTE E UM 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 CHUYA 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