

Laudo nº: **LA 005/2023**

Referência: **Procedimento Portaria nº 616/2023**

Imóvel: **Área urbana**

Endereço: **VS-10 nº 2602, Lote 05 (Gleba Taboca) Sítio Praia do Coco 2.**

Bairro: **Complexo VS-10**

Cidade: **Parauapebas – PA**

Proprietário: **RR Triunfo Empreendimentos Imobiliários LTDA.**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COMPLETO**

### **SUMÁRIO**

#### **FOLHA DE RESUMO**

- 1. Objetivo**
- 2. Informações Preliminares**
- 3. Referências Normativas e Técnicas**
- 4. Documentação Disponível**
- 5. Legislação Consultada**
- 6. Vistoria do Imóvel**
- 7. Métodos, Pesquisas e Cálculos**
- 8. Determinação do Valor do Terreno**
- 9. Conclusão**
- 10. Encerramento**
- 11. Anexo**



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**  
Folha de Resumo

Parauapebas, 01 de Setembro de 2023.

Endereço do Imóvel: **VS-10 nº 2602, Lote 05 (Gleba Taboca) Sítio Praia do Coco 2.**

Cidade: Parauapebas - PA

Setor solicitante: **GABINETE**

Prefeitura Municipal de Parauapebas CNPJ: 22.980.999/0001-15

**Nome ou Razão Social do Proprietário: RR Triunfo Empreendimentos Imobiliários LTDA.**  
**CNPJ: 23.866.939/0001-39**

**Tipo do Imóvel: Urbano**

**Área do Imóvel (m<sup>2</sup>): 7.000,00 m<sup>2</sup>**

**Metodologia: Método Inolutivo**

**Fundamentação/Precisão: Fundamentação II**

**Pressupostos e Ressalvas: Avaliação elaborada para fins doação.**

**Valor do Terreno: 422.450,00**

**Valor das Benfeitorias: Não se aplica.**

**Valor total do Imóvel: 422.450,00 ( Quatrocentos e vinte e dois mil e quatrocentos e cinquenta reais).**

Pelo exposto, esta Comissão de Avaliação, instituída pelos decretos municipais nº 1267/2019, nº 824/2021 e 438/2023, tem por bem avaliar o imóvel em questão na forma acima descrita.

**José Alves de Lima – Coordenador Municipal de Regularização – DC 096/2021**  
Wesley Taffarel Aguiar de Souza – Engenheiro Civil – CT. Nº 66459

**Presidente**

**Suplente**

**Daniel Barroso - Engenheiro Civil – MT. Nº 663**

**Membro Auxiliar**

Lucas Melo Cavalcante – Engenheiro Civil – CT. Nº 66424

**Suplente**

**Amara Gisele Melo da Silva - Engenheira Civil – CT. Nº 66724**

**Membro Auxiliar**

Jaciara Santos Brandão – Engenheira Civil – MT. Nº 5549

**Suplente**

**Ítalo Matheus Dias da Silva – Engenheiro Civil – CT. Nº 66768**

**Membro Auxiliar**

Walter Rodrigues Ribeiro Júnior – Engenheiro Civil – CT. Nº 66789

**Suplente**

**Aline Gomes e Silva - Engenheira Civil – CT. Nº 64824**

**Membro Auxiliar**

Willian de Lima Brito – Técnico em Edificações – CT. Nº 64945

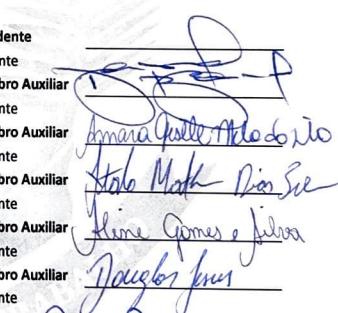
**Suplente**

**Douglas Leal de Jesus – Engenheiro Civil – CT. Nº 65159**

**Membro Auxiliar**

Marcelo Henrique Benetti Barcelos – Engenheiro Civil – CT. Nº 65182

**Suplente**

  
**Amara Gisele Melo da Silva**  
Engenheira Civil - CT - 66724  
Registro Nacional - 1512154300  
CREA - PA/ D 28.666

  
**Daniel Barroso**  
Eng. Civil CREA 11656D/PA  
Mat. 663

  
**José Alves de Lima**  
Coordenador Municipal de  
Regularização Fundiária  
Nº 096/2021



## 1. OBJETIVO

O presente trabalho tem o objetivo de avaliar em valores atuais o imóvel urbano, localizado na VS-10 nº 2602, do Lote 05, Bairro Complexo VS-10 (Gleba Taboca) Sítio Praia do Coco 2, sob o número de Matrícula / RGI: 51.146, na cidade de Parauapebas – PA.

## 2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

As informações constantes neste Laudo são resultado da verificação realizada no local e da análise dos documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel avaliado.

## 3. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E TÉCNICAS

Este Laudo de Avaliação foi desenvolvido em conformidade com a NBR 14.653, sob o título "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos", e com a NBR 12.721, sob o título "Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios de edifícios", relativas aos serviços técnicos de avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

## 4. DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL

A documentação referente ao imóvel, disponibilizada pelo proprietário, pode ser visualizada no procedimento consolidado pelo Decreto 1665/2021.

## 5. LEGISLAÇÃO CONSULTADA

A legislação municipal consultada para a elaboração deste Laudo foi a Lei nº 4.328 de 30 de dezembro de 2006 que dispõem sobre o Plano Diretor do Município de Parauapebas e de outras providências.

## 6. VISTORIA DO IMÓVEL

Na data de 18 de agosto de 2023, foi realizada inspeção técnica através de visita *in loco* para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

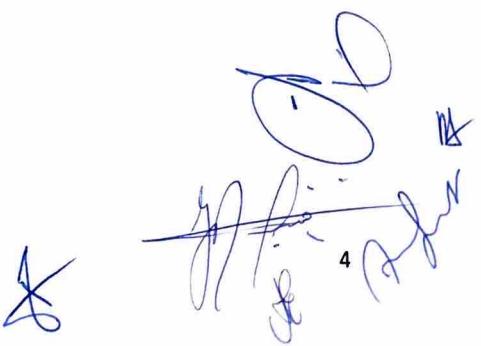
### 6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliado localiza-se na cidade de Parauapebas – PA, Zona Urbana, Complexo VS-10, em uma área de ocupação predominantemente residencial, com relevo variando de plano a ondulado e solo não identificado.

Os imóveis da região possuem média atratividade devido aos acessos pela VS-10. A região possui atividades econômicas médias, compostas também residências, unidades de saúde e serviços locais, entre outros equipamentos públicos, além de serviços de coleta de lixo.

### 6.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Trata-se de uma área totalizando **7.000,00 m<sup>2</sup>**, em nível em relação a rua, localizado na parte do Lote 05, Complexo VS-10 (Gleba Taboca) Sítio Praia do Coco 2, na cidade de Parauapebas – PA. A vocação do terreno é residencial e a infraestrutura urbana disponível é composta de sistema viário com pavimentação asfáltica, iluminação pública, energia elétrica e telefonia, além de sistemas de água, esgoto e drenagens de águas pluviais.



4

## 7. MÉTODOS, PESQUISAS E CÁLCULOS

De acordo com as referências normativas, atendendo à finalidade e objetivo da avaliação do bem, adotou-se para a determinação do valor do imóvel avaliando o **Método Comparativo Direto de dados do Mercado**.

Utilizando-se o **Método Comparativo Direto de dados do Mercado**, o valor do terreno é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados estejam disponíveis no mercado imobiliário local, especificamente no mesmo contexto de lotes urbanos que tenham sido recentemente comercializados, procedendo-se às devidas adequações técnicas com relação as características do imóvel avaliado, considerando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

## 8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

### 8.1. VALOR DO TERRENO:

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais (RNA) – "SisDEA Windows". Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 43 (quarenta e três) elementos, dos quais 27 (vinte e sete) efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas de lotes em diversos bairros de Parauapebas, contemplando o mês de abril de 2023.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **(X1) Área do Terreno:** variável independente quantitativa, que informa a área do terreno de cada elemento. Amplitude da amostra aproveitada: 157m<sup>2</sup> a 1.250m<sup>2</sup>.

- **(X3) Microlocalização (de 1 a 3):** variável independente qualitativa, que indica o logradouro do imóvel, convencionando-se: Localização do terreno (LT) terreno distante do terreno âncora=1, terrenomediamente distantes do T =2, terreno estrategicamente próximos do T=3.
- **(Y) Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):** variável dependente, que representa o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal e sua respectiva área total. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 90,00/m<sup>2</sup> a 350,00/m<sup>2</sup>.

#### 8.1.1. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área do terreno (m <sup>2</sup> )	7.000,00
Setor Urbano (código atacado)	3
Microlocalização (código alocado)	1

#### 8.1.2. RESULTADOS PARA A MODA COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Valor Unitário Calculado		
Mínimo	Médio	Máximo
-15%		+15%
R\$ 51,29	R\$ 60,35	R\$ 69,40
Valor Total Calculado		
Mínimo	Médio	Máximo
-15%	R\$	+15%
R\$ 359.030,00	<b>422.450,00</b>	R\$ 485.800,00

#### 8.1.3. VALOR ADOTADO DO TERRENO

R\$ 422.450,00	Quatrocentos e vinte dois mil e quatrocentos e cinquenta reais.
----------------	---

## 9. CONCLUSÃO

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

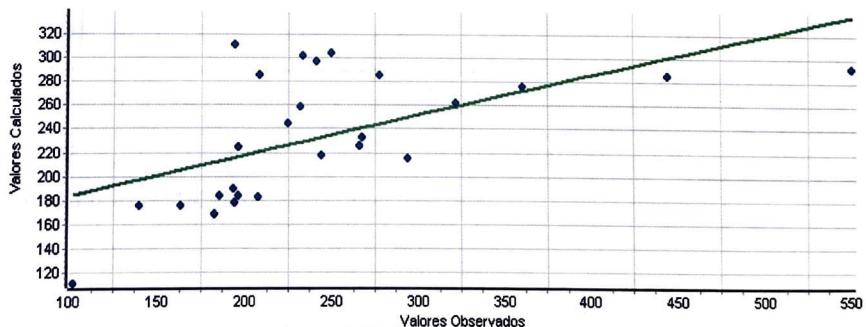
Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo seu grau de fundamentação: Grau III.

#### 9.1 GRAU DE PRECISÃO

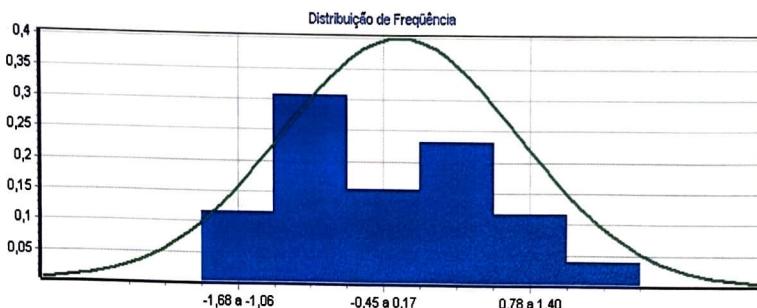
Grau de precisão da estimativa do valor do terreno: Grau II.

**Nota:** Observa-se que, conforme a NBR 14653-2/2011, a utilização de variável qualitativa não mais prejudica a obtenção de Grau de Precisão III nos casos de intervalos de confiança com amplitudes inferiores a 30%.

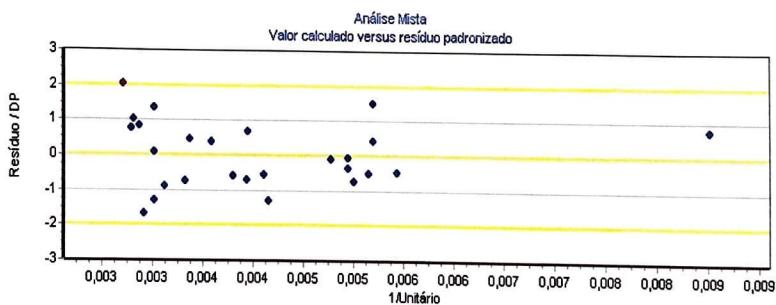
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



### CLASSIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO

A tabela abaixo representa o grau de fundamentação atingido pelo modelo de regressão linear segundo a NBR 14.653. O número de pontos obtidos neste modelo é de 16 e o grau de fundamentação do modelo é II.

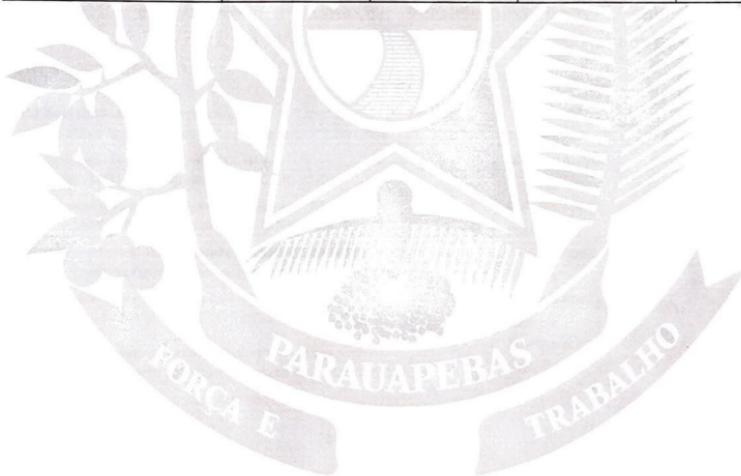
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas	Completa quanto às variáveis	Adoção de situação paradigma	3



		as variáveis analisadas	utilizadas no modelo		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:  a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;  b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo	Admitida, desde que:  a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;  b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo	3



			variável, em módulo		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máxima para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %	3
6	Nível de significância máximo admitindo para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %	3



*[Handwritten signatures and initials]*  
10



## 10. ENCERRAMENTO

O presente Laudo é composto de 12 (doze) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pela Comissão de Avaliação, além da capa e dos anexos abaixo relacionados.

## 11. ANEXO

### A. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica da Engenheira Avaliadora.

Parauapebas 01 de Setembro de 2023.

Pelo exposto, esta Comissão de Avaliação, instituída pelos decretos municipais nº 1267/2019, nº 824/2021 e 438/2023, tem por bem avaliar o imóvel em questão na forma acima descrita.

José Alves de Lima – Coordenador Municipal de Regularização – DC 096/2021  
Wesley Taffarel Aguiar de Souza – Engenheiro Civil – CT. Nº 66459

Daniel Barroso – Engenheiro Civil – MT. Nº 663

Lucas Melo Cavalcante – Engenheiro Civil – CT. Nº 66424

Amara Gisele Melo da Silva - Engenheira Civil - CT. Nº 66724

Jaciara Santos Brandão – Engenheira Civil – MT. Nº 5549

Ítalo Matheus Dias da Silva – Engenheiro Civil – CT. Nº 66768

Waltemir Rodrigues Ribeiro Júnior – Engenheiro Civil – CT. Nº 66789

Aline Gomes e Silva – Engenheira Civil – CT. Nº 64824

Wilian de Lima Brito – Técnico em Edificações – CT. Nº 64945

Douglas Leal de Jesus – Engenheiro Civil – CT. Nº 65159

Marcelo Henrique Benetti Barcelos – Engenheiro Civil – CT. Nº 65182

Presidente

Suplente

Membro Auxiliar

Suplente

  
Daniel Barroso  
Eng. Civil CREA 11056D/PA  
Mat. 663

  
José Alves de Lima  
Coordenador Municipal de  
Regularização Fundiária  
Nº 096/2021



## ANEXO – A

### ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



12

JK

AK



## Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Pará

INICIAL

## 1. Responsável Técnico

AMARA GISELE MELO DA SILVA  
Título profissional: ENGENHEIRA CIVILRNP: 1512154300  
Registro: 28666D PA PA

## 2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura Municipal de Parauapebas

CPF/CNPJ: 22.980.999/0001-15

MORRO Morro dos Ventos

Nº: sn

Complemento:

Bairro: Jardim Canadá

Cidade: PARAUAPEBAS

UF: PA

CEP: 68515000

ART Vinculada: PA20220819684

Contrato: Não especificado

Celebrado em: 01/09/2023

Valor: R\$ 422.450,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional: NENHUMA - NAO OPTANTE

## 3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA VS-10

Nº: 05

Complemento: PARTE

Bairro: VS-10

Cidade: PARAUAPEBAS

UF: PA

CEP: 68515000

Data de Início: 01/09/2023

Previsão de término: 02/09/2023

Coordenadas Geográficas: -6.119154, -49.903746

Finalidade: SEM DEFINIÇÃO

Código: Não Especificado

Proprietário: RR TRIUNFO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CPF/CNPJ: 23.866.939/0001-39

## 4. Atividade Técnica

1 - DIRETA

63 - Avaliação &gt; ATIVIDADES DE ROTINA &gt; AVALIAÇÕES E PERÍCIAS &gt; #599 - IMÓVEL URBANO

Quantidade

7.000,00

Unidade

m<sup>2</sup>

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

## 5. Observações

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

## 6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PA, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declararam concordar
- Declaro que estou cumprindo as regras de colocação e manutenção de placa legível e visível ao público enquanto durar a execução da obra, instalação e serviços, conforme estabelecido no artigo 16 da lei federal 5.194/66.
- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto nº. 5296/2004.

## 7. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

AMARA GISELE MELO DA SILVA - CPF: 961.526.991-34

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

de Setembro de 2023

Local

data

Prefeitura Municipal de Parauapebas - CNPJ: 22.980.999/0001-15

Jose Alves de Lima

Coordenador Municipal de

Parauapebas

Protocolo nº 096/2021

## 9. Informações

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.

## 10. Valor

Valor da ART: R\$ 254,59

Registrada em: 01/09/2023

Valor pago: R\$ 254,59

Nosso Número: 9335608

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pa.sitac.com.br/publico/>, com a chave: c2zWz  
Impresso em: 04/09/2023 às 14:46:38 por: ip: 192.168.100.1