

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel Urbano

Tailândia – Pa
Abril 2021



Sumário

1-INTRODUÇÃO.....	3
1.1- INFORMAÇÕES BÁSICAS.....	3
2-FICHA DE DESCRIÇÃO.....	5
3-FOTOS DOS LOTES EM ESTUDO.....	7
4 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	9
5- DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	9
6 - METODOLOGIA.....	9
7 – VALOR DE MERCADO DOS LOTES.....	15
8 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	18



1-INTRODUÇÃO

O laudo apresentado tem por objetivo, determinar o atual valor dos lotes 18, 20, 23 e 24 localizados no loteamento Bella Vida, na Rodovia PA 150, S/N - Setor Industrial – Tailândia/PA, solicitado pela **BELLA VIDA EMPREENDIMENTOS**.

De acordo com as Normas Técnicas da ABNT (NBR 14.653) e dos procedimentos da “Engenharia de Avaliações” o laudo apresenta as informações mínimas necessárias para a empresa Contratante atender as técnicas legais normativas.

1.1 INFORMAÇÕES BÁSICAS

A seguinte avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

- Os valores são válidos para abril de 2020
- Os valores foram calculados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, fazendo pesquisas e análises de outros terrenos localizados na cidade de Tailândia-Pa.
- Os valores são válidos para a situação e estado em que os lotes se apresentam na respectiva data.
- Todas as medidas e áreas citadas dos lotes em estudo (Quadra 04 - Lote 18, 20, 23 e 24 nesta avaliação, foram obtidas pela documentação fornecida pela Contratante, como mostra nas figuras 1, 2 e 3.

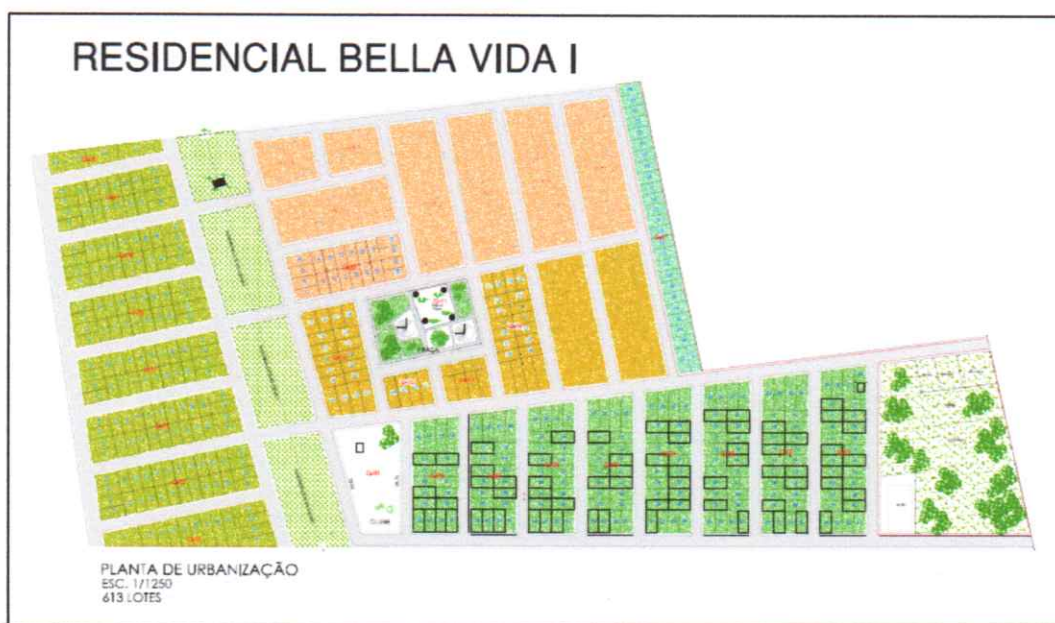


Figura 1: Planta de urbanização do Loteamento Bella Vida

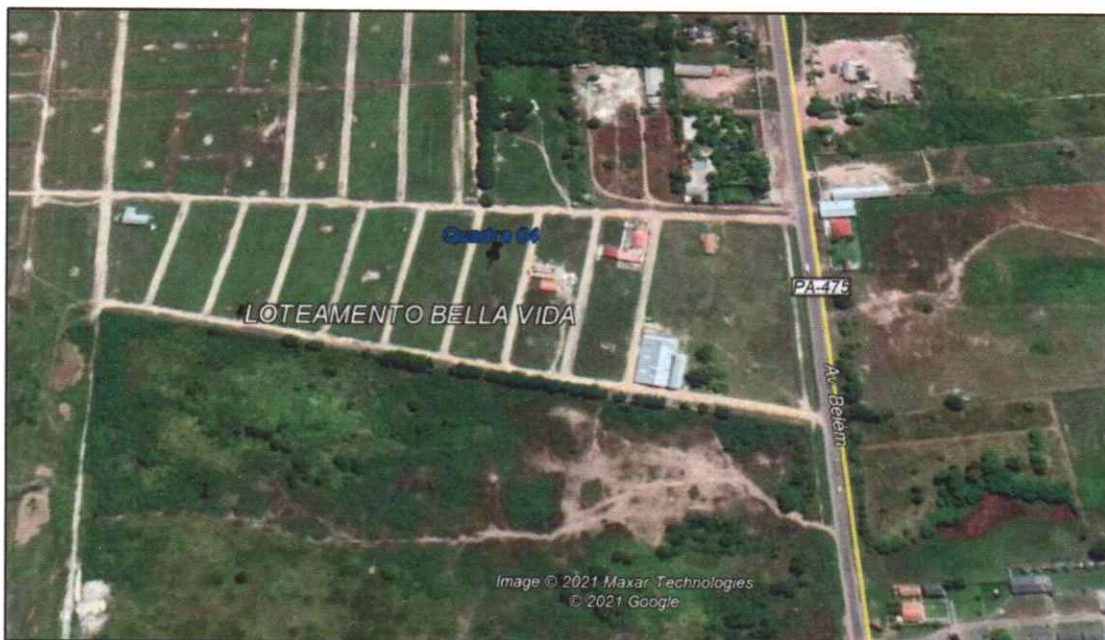


Figura 2: Imagem localizando a quadra em estudo. Fonte: Google Earth



Figura 3: Planta ampliada da quadra (Quadra 04) e dos lotes em estudo (Lotes 18, 20, 23 e 24)

- e) O laudo de Avaliação presente é de uso restrito para fins patrimoniais e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é prerrogativa do Contratante.
- f) O termo VALOR DE MERCADO refere ao preço que o mercado atribui a um determinado bem ou serviço. Este valor é o único que pode ser levado em conta, de modo que determina livremente a força da sociedade representada sob a oferta e a demanda.



2. FICHA DE DESCRIÇÃO

2.1) Lote 18

Medindo de frente 10,00 m com a Travessa Manaus a direita medindo 20,00 m com o Lote 16 – Quadra 04, a esquerda com o lote 20 – Quadra 04 medindo 20,00 m e Fundos medindo 10,00 m com o Lote 17 – Quadra 04 – Bairro Industrial, com 200,00 m² de Área.

II.1. CARACTERÍSTICAS:

Zoneamento: SE – Setor Industrial

Topografia: Plana

Nível em Relação à Rua: No nível

Solo: Silte-Argiloso

Asfalto: Não

Formato: Regular

II.2. EQUIPAMENTOS URBANOS:

Rede Elétrica: Sim

Rede de Água: Sim

Rede de Esgoto: Sim

Galeria de Água Fluvial: Não

Iluminação Pública: Sim

Passeio: Sim

II.3. DIMENSÕES: Frente (mts): 10,00

Transporte Coletivo: Sim

Fundos (mts): 10,00

Lado Direito (mts): 20,00

Área Total (m²): 200,00

Lado Esquerdo (mts): 20,00

2.2) Lote 20

Medindo de frente 10,00 m com a Travessa Manaus a direita medindo 20,00 m com o Lote 18 – Quadra 04, a esquerda com o lote 23/22 – Quadra 04 medindo 20,00 m e Fundos medindo 10,00 m com o Lote 19 – Quadra 04 – Bairro Industrial, com 200,00 m² de Área.

II.1. CARACTERÍSTICAS:

Zoneamento: SE – Setor Industrial

Topografia: Plana

Nível em Relação à Rua: No nível

Solo: Silte-Argiloso

Asfalto: Não

Formato: Regular

II.2. EQUIPAMENTOS URBANOS:

Rede Elétrica: Sim

Rede de Água: Sim

Rede de Esgoto: Sim

Galeria de Água Fluvial: Sim

Iluminação Pública: Sim

Passeio: Sim

II.3. DIMENSÕES: Frente (mts): 10,00

Transporte Coletivo: Sim

Fundos (mts): 10,00

Lado Direito (mts): 20,00

Área Total (m²): 200,00

Lado Esquerdo (mts): 20,00



2.3) Lote 23

Medindo de frente 10,08 m com a Avenida Brasil, a direita medindo 28,43 m com o Lote 24 – Quadra 04, a esquerda com o lote 22 – Quadra 04 medindo 25,89 m e Fundos medindo 10,00 m com o Lote 20 – Quadra 04 – Bairro Industrial, com 277,01 m² de Área.

II.1. CARACTERÍSTICAS:

Zoneamento: SE – Setor Industrial

Topografia: Plana

Nível em Relação à Rua: No nível

Solo: Silte-Argiloso

Asfalto: Não

Formato: Regular

II.3. DIMENSÕES: Frente (mts): 10,08

Fundos (mts): 10,00

Área Total (m²): 277,01

II.2. EQUIPAMENTOS URBANOS:

Rede Elétrica: Sim

Rede de Água: Sim

Rede de Esgoto: Sim

Galeria de Água Fluvial: Não

Iluminação Pública: Sim

Passeio: Não

Transporte Coletivo: Sim

Lado Direito (mts): 28,43

Lado Esquerdo (mts): 27,16

2.4) Lote 24

Medindo de frente 10,08 m com a Avenida Brasil, a direita medindo 29,70 m com Travessa Manaus, a esquerda com o lote 23 – Quadra 04 medindo 28,43 m e Fundos medindo 10,00 m com o Lote 20 – Quadra 04 – Bairro Industrial, com 291,76 m² de Área.

II.1. CARACTERÍSTICAS:

Zoneamento: SE – Setor Industrial

Topografia: Plana

Nível em Relação à Rua: No nível

Solo: Silte-Argiloso

Asfalto: Não

Formato: Regular

II.3. DIMENSÕES: Frente (mts): 10,08

Fundos (mts): 10,00

Área Total (m²): 291,76

II.2. EQUIPAMENTOS URBANOS:

Rede Elétrica: Sim

Rede de Água: Sim

Rede de Esgoto: Sim

Galeria de Água Fluvial: Não

Iluminação Pública: Sim

Passeio: Não

Transporte Coletivo: Sim

Lado Direito (mts): 29,70

Lado Esquerdo (mts): 28,43



3- FOTOS DOS LOTES EM ESTUDO



Figura 4: Lotes



Figura 5: Lotes – Travessa Manaus, esquina com a Avenida Brasil





Figura 6: Lotes

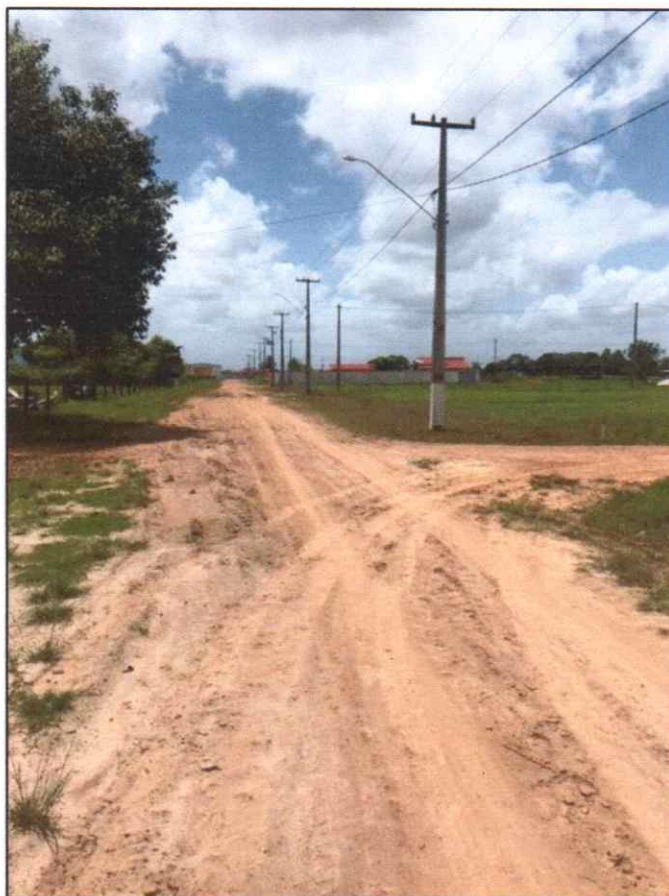


Figura 7: Lotes - Avenida Brasil



4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Tailândia é um município brasileiro do estado do Pará, pertencente à Mesorregião do Nordeste Paraense.

O município é atravessado de norte a sul pela PA-475, que lhe concede acesso a todo estado do Pará.

A base econômica do município de **Tailândia** sempre esteve alicerçada no extrativismo madeireiro e na produção agropecuária com destaque para as culturas do dendê, mandioca, caju, grãos e pecuária de corte e leite. Por outro lado, a instalação de agroindústrias de despolpamento de frutas, beneficiamento castanha de caju e farinha de mandioca, aliado a existência do cultivo rural da agricultura familiar tem papel fundamental na verticalização da produção.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

4.1. Liquidez: Regular/Bom

4.2. Desempenho de mercado: Regular/Bom.

4.3. Absorção pelo mercado: Regular/Bom

4.4. Público alvo para absorção do bem: Investidor, consumidor final-morador, atual ocupante

4.5. Entraves para a comercialização: Venda forçada, tempo e trâmites para a posse do imóvel.

6. METODOLOGIA

6.1. METODOLOGIA APLICADA

Esta avaliação é realizada pelo Método Evolutivo, de acordo com a metodologia preconizada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) – Norma NBR 14.653- 02/2011 – Avaliação de Bens – Parte 02 .

6.2. PESQUISA DE MERCADO

O valor unitário do terreno será obtido a partir da coleta de elementos pesquisados no mercado imobiliário local, com auxílio de pesquisas dos elementos, utilizando-se ofertas de imóveis similares transportados para o avaliando pela aplicação de fatores de ajustes. Para tanto, foi utilizado o *Método Comparativo de Dados de Mercado*

6.2.1) PESQUISA 1



Terreno á venda

Endereço: Rodovia P.A 150, esquina com a Travessa Fazollo - Bairro: Novo Horizonte – Próximo ao Requite Motel

Cidade: Tailândia-PA

CEP: 68695-000

Dimensão: 30 x 30 m

Área Total: 900 m²

Valor de Venda: R\$ 300.00,00

Proprietária: Léia

Número telefone: (91) 99992-9919



6.2.2) PESQUISA 02



Terreno á venda

Endereço: Avenida Belém, esquina com a Travessa Prainha - Bairro: Novo Horizonte – Próximo a FT Ferragens

Cidade: Tailândia – PA

CEP: 68695-000

Dimensão: 18 x 32 m

Área Total: 576 m²

Valor de Venda: R\$ 300.00,00

Número telefone do proprietário: (91) 99193-5189



6.2.3) PESQUISA 03



Terreno á venda

Endereço: Rodovia P.A 150, Km 132 - Bairro: Novo Horizonte – Próximo ao Posto João Neto

Cidade: Tailândia – PA

CEP: 68695-000

Dimensão: 10 x 50 m

Área Total: 500 m²

Valor de Venda: R\$ 240.00,00

Número telefone do proprietário: (91) 99166-4535



6.2.4) PESQUISA 04



Terreno á venda

Endereço: Residencial Jardim do Valle – Quadra 39 – Lote - 09

Cidade: Tailândia – PA

CEP: 68695-000

Dimensão: 12 x 25 m

Área Total: 300 m²

Valor de Venda: R\$ 65.00,00

Proprietário: Reis Farias

Número telefone do proprietário: (91) 99166-4535



6.2.5) PESQUISA 05



Terreno á venda

Endereço: Residencial Jardim do Valle – Quadra 03 – Lotes – 51 e 52

Cidade: Tailândia – PA

CEP: 68695-000

Dimensão: 24 x 25 m

Área Total: 300 m²

Valor de Venda: R\$ 165.00,00

Número telefone do proprietário: (91) 99205-1115



7) VALOR DE MERCADO DOS LOTES

LOTE 18

O valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$VT = S \times Vu$$

Onde: VT = valor do terreno

S = área do terreno Vu = valor homogeneizado do metro quadrado

$$VT = 200 \text{ m}^2 \times R\$ 275,00 = \text{R\$ } 204.240,00$$

VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Valor médio do m² na Região (R\$/m²) 275,00

Área total de terreno 200 m²

Valor total calculado do terreno R\$ 55.000,00

LOTE 20

O valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$VT = S \times Vu$$

Onde: VT = valor do terreno

S = área do terreno Vu = valor homogeneizado do metro quadrado

$$VT = 200 \text{ m}^2 \times R\$ 275,00 = \text{R\$ } 204.240,00$$

VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Valor médio do m² na Região (R\$/m²) 275,00

Área total de terreno 200 m²

Valor total calculado do terreno R\$ 55.000,00

LOTE 23

O valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$VT = S \times Vu$$

Onde: VT = valor do terreno

S = área do terreno Vu = valor homogeneizado do metro quadrado

$$VT = 277,01 \text{ m}^2 \times R\$ 275,00 = \text{R\$ } 76.177,75$$

VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Valor médio do m² na Região (R\$/m²) 275,00

Área total de terreno 277,01 m²

Valor total calculado do terreno R\$ 76.200,00

LOTE 24

O valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$VT = S \times Vu$$

Onde: VT = valor do terreno

S = área do terreno Vu = valor homogeneizado do metro quadrado

$$VT = 291,76 \text{ m}^2 \times R\$ 275,00 = \text{R\$ } 80.234,00$$

VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Valor médio do m² na Região (R\$/m²) 275,00

Área total de terreno 291,76 m²

Valor total calculado do terreno R\$ 80.300,00

VALOR TOTAL DOS LOTES

$$\text{VALOR DE MERCADO TOTAL} = 55.000 + 55.000 + 76.200 + 80.300,00 = \text{R\$ } 266.500,00$$

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com NBR 14653-2, item 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.”



APÊNDICE I - CRÉDITO(S)Processo: **0800633-85.2020.8.14.0074**Data Cálculo: **26/11/2025**Tabela de Correção Monetária: **TJPA / ENCOGE - Da Data Fixa (01/04/2020)**

Data	Histórico	Valor Apurado	Fator	Valor Corrigido	Total
01/04/20	Lote 1	55.000,00	1.37831177	75.807,14	75.807,14
01/04/20	Lote 2	55.000,00	1.37831177	75.807,14	75.807,14
01/04/20	Lote 3	76.200,00	1.37831177	105.027,35	105.027,35
01/04/20	Lote 4	80.300,00	1.37831177	110.678,43	110.678,43
Totalização		266.500,00		367.320,08	367.320,08



Para abrir o cálculo online, utilize o QR Code ao lado e/ou acesse o link e informe o código abaixo:

Link: <https://tribunais.soscalculos.com.br/app/abrir/>
Código: **692753596d7c664946474925**Atualizado em: 26/11/2025 16:22:01
Versão: 5.84.8, 649464u74925