



YL ENGENHARIA

**AVALIAÇÃO DE UM TERRENO
LOCALIZADO EM SAPUCAIA-
PA.**

ENGENHEIRO CIVIL: YAPIKVE SAMIR S. LIMA

CREA/PA: 942998

08 / MARÇO / 2022

A handwritten signature or mark, possibly the initials 'AS', written in black ink.

1 INFORMAÇÕES INICIAIS DO IMÓVEL

PROPRIETÁRIO(A): **DANIEL RODRIGUES**

ÁREA: 240.836,48 m².

PERÍMETRO: 1.991,41m

LOCALIZAÇÃO: AV. FLOR DA MATA, SAPUCAIA-PA. -ZONA RURAL

IMÓVEL: ÁREA URBANA

Imagem 01: Lote Urbano



Fonte: Autor

2 LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS

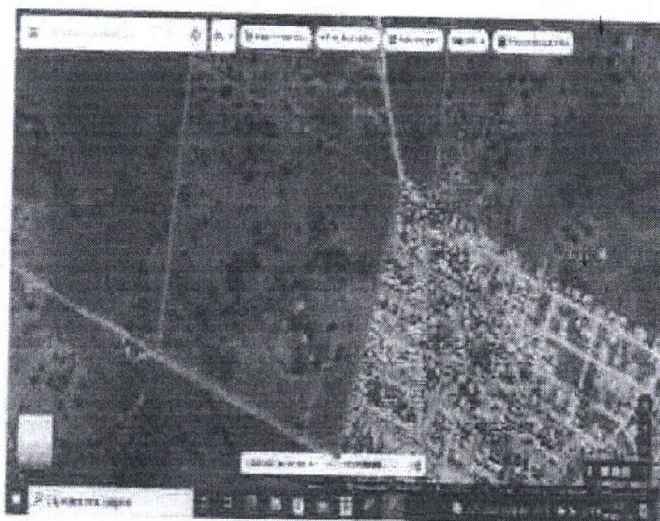


Imagem 02: Localização via Google Maps

Fonte: Autor

3 OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de mercado do terreno discriminado.

4 INTERESSADO

Interesse por parte da Prefeitura Municipal de Sapucaia - PA, portadora do CNPJ nº 01.617.317/0001-34.

5 PROPRIETÁRIO

A propriedade pertence ao Sr. **DANIEL RODRIGUES**, portador do RG: sob nº **274273 SSP/GO**, detentor do CPF/MF. Sob o nº **135399571-20**

6 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída pela cópia da matrícula do imóvel.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao lote, realizada em 08 de Março de 2022.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários etc.).

A presente avaliação considera que toda documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, estando a unidade em questão pronta e em condições de ser imediatamente ocupada, livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou quaisquer outros gravames.

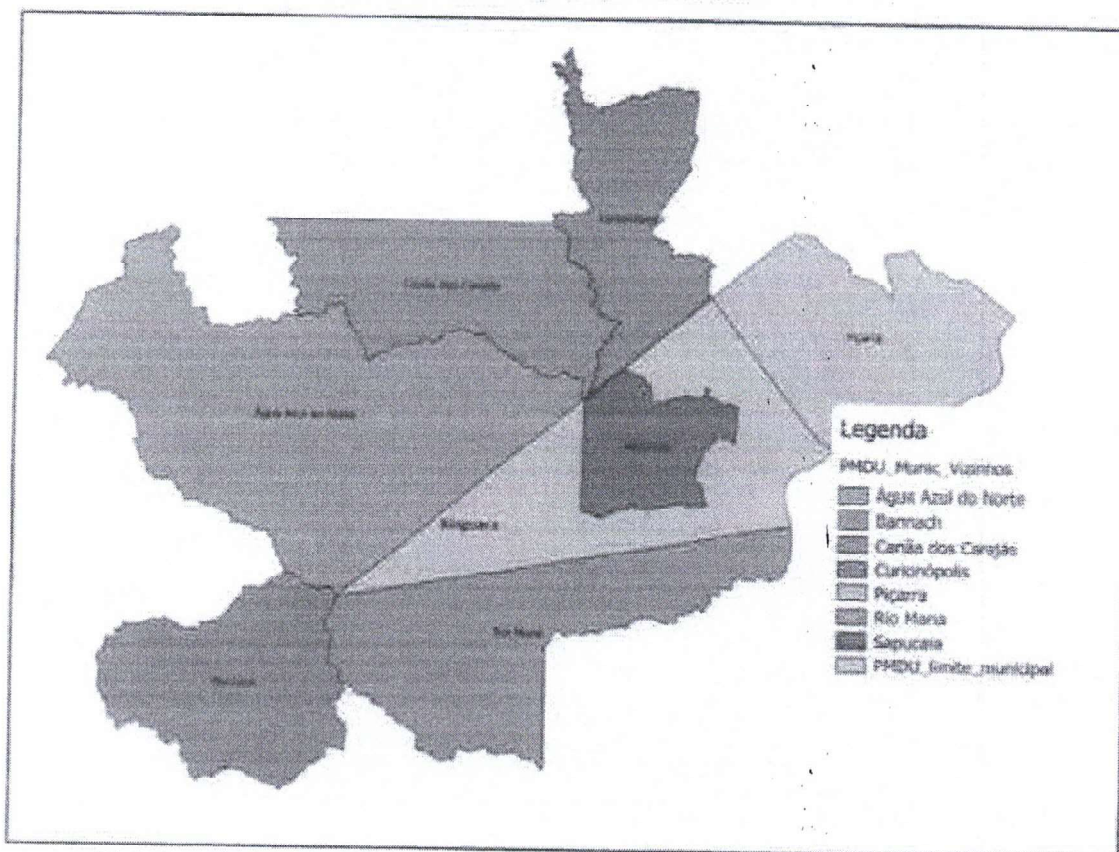


7 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Sapucaia é um município brasileiro do estado do Pará, localizado à latitude 06°56'50" sul e à longitude 49°40'56" oeste, com altitude de 190 metros. Possui população estimada de 6.009 habitantes (2016), distribuídos em 1.303,839 km² de área. Distante 762,0 km da capital Belém, tem como municípios limítrofes:

- Ao Norte - Municípios de Curionópolis
- A Leste - Município de Piçarra e Estado do Tocantins
- Ao Sul - Município de Xinguara
- A Oeste - Município de Água Azul do Norte

Conforme Imagem 03: Limitrofes



Fonte: Hidro Ambiental Sapucaia-PA

7.1 SOLOS

No Município estão presentes, em maior extensão, o Podzólico Vermelho-Amarelo associado a solos Litólicos distróficos, Manchas contínuas de Latossolo Vermelho-Amarelo distrófico, Concrecionários Lateríticos indiscriminados distróficos e manchas de solos Aluviais eutróficos e distróficos.

7.2 VEGETAÇÃO

A vegetação do Município é representada pela Floresta Equatorial Latifoliada, apresentando os subtipos: Floresta Submontanha em relevo aplainado e Floresta Mista (Cocal), recobrando a maior parte do município. Nas porções mais elevadas, há ocorrência de Cerrado.

Grandes clareiras na floresta foram abertas para a implantação de pastagens artificiais destinadas ao forrageamento animal, em projetos agropecuários. Em muitos casos, o abandono dos tratos cultivados tem suscitando o rebrotamento da Floresta Secundária.

7.3 PATRIMÔNIO NATURAL

A área da cobertura vegetal natural é de 100%, segundo trabalho realizado com imagens GOOGLE EARTH (2021 CNES / AIRBUS).

7.4 TOPOGRAFIA

Apresenta níveis altimétricos bastante variados com os valores mais expressivos atingindo 530 metros, na Serra, localizada a Leste do Município, e os menores valores, em torno de 137 metros, nas proximidades da sede municipal.

7.5 CLIMA

Inserir-se na categoria de equatorial super-úmido, tipo Am, da classificação de Köppen, no limite de transição para o Aw. Possui temperatura média anual de 26,35o C, apresentando a média máxima em torno de 32,01o C e mínima de 22,71o C.

A umidade relativa é elevada, apresentando oscilações entre a estação mais chuvosa e a mais seca, que vão de 90% a 52%, sendo a média real de 78%. O período chuvoso ocorre, notadamente, de novembro a maio, e o mais seco, de junho a outubro, estando o índice pluviométrico anual em torno de 2.000 mm.

8 CARACTERÍSTICAS DA ÁREA

O lote em questão se encontra localizado em uma área rural, ao lado da Av. Flor da Mata.

- As confrontações do imóvel são
 - Lado Esquerdo: Córrego Malaquias.
 - Lado Direito: Rua Artelino Jose Gomes.
 - Fundo: Av. Flor da Mata.
 - Frente: Área Rural.
- Fluxo de veículos: A Vicinal 01 é uma via rural não pavimentada, que possui baixo fluxo de veículos.
- Terreno: O terreno possui topografia plana com poucas irregularidades do solo.

9 BENFEITORIAS DO IMÓVEL

- Levantamento Fotográfico realizado dia 08 de Março de 2022.

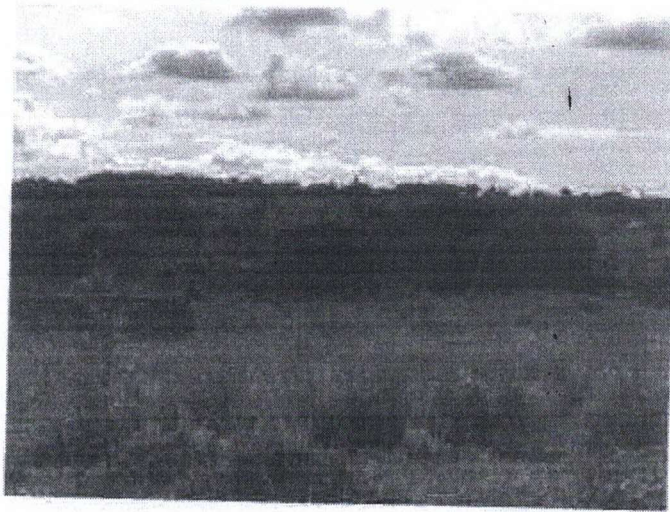
Imagem 04: Lote Rural.



Fonte: Autor



Imagem 05: Lote Rural.



Fonte: Autor

Imagem 06: Lote Rural.



Fonte: Auto

A handwritten signature or mark consisting of several overlapping, curved lines, located in the bottom right corner of the page.

10 ESTRUTURAS

Solo rural para fins urbanos como ruas, praças, parque ambiental e terrenos que futuramente sustentarão construções.

11 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

11.1 PESQUISA

Foi realizado um levantamento de preço imobiliário, baseado em informações de empresas e corretores que comercializam imóveis na região.

11.2 CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado para encontrar o valor do lote, os quais foram realizadas amostras representativas de outros lotes com as mesmas características para se obter um valor semelhante.

Após encontrar o valor do lote e o valor das benfeitorias, foi definido a somatório total com o valor imóvel.

11.3 VALOR DO TERRENO

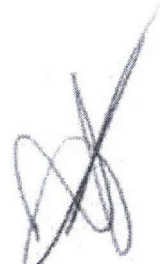
O parâmetro adotado consiste na avaliação do valor de terrenos de outros lotes nas proximidades. Os terrenos avaliados para amostragens tiveram seus valores como base pela experiência profissional do avaliador e de corretores de imóveis da região, considerando também as tendências de mercado imobiliário.

A avaliação devido a valores das amostragens terá um desvio de até 10% (dez por cento) para cima ou para baixo.

Valor total da área = $240.836,48 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6,23 = \text{R\$ } 1.500.411,27$

11.4 VALOR TOTAL

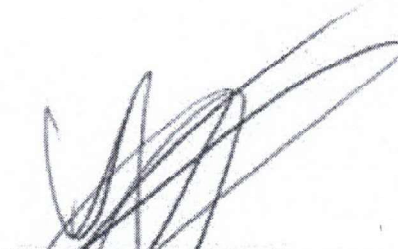
Valor do Terreno avaliado em 1.500.411,27.



12 ANEXOS

- Folha 01 – Planta de Situação;
- Memorial Descritivo do lote.

SAPUCAIA, 08 de Março de 2022.



YAPIKVE SAMIR SANTOS LIMA
ENG. CIVIL - CREA-PA 942998
ENGENHEIRO RESPONSÁVEL