



AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL

1. SOLICITAÇÃO

Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio – Pará.

2. PROPRIETÁRIA

Alexsandra Pinto da Silva.

3. INTERESSADA

Secretaria Municipal de Educação da Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio -PA.

4. OBJETO AVALIADO

Imóvel constituído por um terreno rural edificado em madeira serrada aparelhada com um pavimento, construído para fins residencial. O aluguel vai ser de um residência onde se divide em 9 (nove) cômodos, 1 (uma) sala de estar, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro, 4 (quatro) quartos, 1 (uma) lavandeira e 1 (um) pátio.

4.1. Localização

Situado na RD PA-RESSACA Nº 63, Zona Rural, Município de Senador José Porfírio – PA.

4.2. Documentação

Proprietária do imóvel não apresentou título definitivo do imóvel, apresentou apenas o recibo de compra do imóvel residencial.

4.3. Descrição do lote

O imóvel residencial, localizado no endereço acima já citado, com as seguintes dimensões e características totalizando uma área de 487,50 m² (quatrocentos e oitenta e sete metros quadrados e cinco décimos de metro quadrado).

5. OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado do Imóvel para aluguel.

6. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIZAÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terreno e edificação enquadrando-se no **Grau II de Fundamentação, conforme Tabela 12 enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2**, norma da ABNT-Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.



7. METODOLOGIA

Na obtenção do valor de mercado, foi utilizado o **Método Evolutivo**, item 8.2.4 da Norma Brasileira NBR-14.653-2, norma da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas:

7.1. Terreno

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o melhor espelha a realidade do valor de mercado do terreno.

7.2. Edificação

A edificação foi avaliada através do **Método da Quantificação do Custo** onde é apurado o valor da edificação da forma como se encontra a partir de orçamento simplificado, usando os índices de custos unitários básicos praticados no Estado do Pará e fornecidos pelo SINDUSCON-PA, para o tipo de padrão construtivo adotado.

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A composição do valor total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

8.1. Determinação do Valor do Terreno

Imóvel	Valor Adotado
Terreno	R\$50.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de R\$ 50.000,00 por considerarmos o valor mais adequado que foi obtido através da observação das amostras ofertadas/transacionadas e devido ao mercado encontrar-se normal para negociações. Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa-fé.

8.2. Determinação do valor das edificações e benfeitorias

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário SINDUSCON – CUB da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova para uma área edificada por m² de um imóvel comercial, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Orçamento
Residência	R\$107.000,00
Total	R\$107.000,00



8.3. Depreciação das edificações

Os cálculos da depreciação das edificações e benfeitorias encontram-se nos anexos, obtivemos a idade aparente “in loco”, levamos em conta a idade e as condições atuais da edificação, onde resumimos os resultados depreciados na tabela abaixo:

Imóvel	Valor Adotado
Residência	R\$107.000,00
Total	R\$107.000,00

8.4. Fator de Comercialização

Utilizamos um fator de comercialização, resultante da razão entre o valor de mercado de prédios comerciais e seu custo de reprodução, através de elementos pesquisados.

Fator de comercialização médio	1,00
--------------------------------	------

8.5. Valor do Imóvel

Face conservação do prédio e devido o mercado na cidade encontrar-se ativo, o valor final do imóvel avaliando corresponderá ao somatório dos valores adotados para o lote e edificação próximos ao seu limite médio, conforme segue:

	Imóvel
1 Terreno	R\$50.000,00
2 Edificação com depreciação	R\$107.000,00
3 Soma	R\$157.000,00
4 Fator de comercialização	1,00
5 Total	R\$157.000,00
6 TOTAL ARREDONDADO	R\$157.000,00

9. CONSIDERAÇÕES

Na vistoria observamos que o prédio existente tem uma construção normal e foi construído para uso como Comercial/Residência Unifamiliar.

10. VALOR FINAL

Em função do contido nos itens anteriores, o valor total do imóvel após arredondamento permitido por norma é de:

R\$157.000,00.



11. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel:

R\$ 785,00.

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 0,8% do valor do imóvel:

R\$ 1.256,00.

12. ENCERRAMENTO

- a. Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 14 de abril de 2022.

- b. Local e data do laudo de avaliação:

Senador José Porfírio-PA, 14 de abril de 2022.

FILIFE
SANTOS
SOARES:99
229951234

Assinado de
forma digital por
FILIFE SANTOS
SOARES:99229951
234
Dados: 2022.04.14
14:45:33 -03'00'

Filipe Santos Soares
Engenheiro Civil
CREA-PA 1518831990



VISTORIA TÉCNICA

1 IMÓVEL VISTORIADO

Alexsandra Pinto da Silva, Situado na RD PA-RESSACA Nº 63, Zona Rural, Município de Senador José Porfírio – PA.

2 ENDEREÇO

Situado na RD PA-RESSACA Nº 63, Zona Rural, Município de Senador José Porfírio – PA.

3 REALIZAÇÃO DA VISTORIA TÉCNICA

Interessado: Secretaria Municipal de Educação da Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio -PA

Responsável: Engenheiro Civil Filipe Santos Soares, CREA – PA 1518831990.

4 ÁREAS VISTORIADAS

Imóvel constituído por um terreno rural edificado em madeira serrada aparelhada com um pavimento, construído para fim residencial. O aluguel vai ser de uma residência onde se divide em 9 (nove) cômodos, 1 (uma) sala de estar, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro, 4 (quatro) quartos, 1 (uma) lavadeira e 1 (um) pátio.

5 OBJETIVO

Descrever as condições físicas e estruturais do imóvel, observando possíveis problemas construtivos nesta Vistoria Técnica realizada em 13/04/2022 nas áreas comuns desta edificação. Analisar se a edificação apresenta excelentes condições possíveis.



6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel residencial, localizado no endereço acima já citado, com as seguintes dimensões e características totalizando uma área de 487,50 m² (quatrocentos e oitenta e sete metros quadrados e cinco décimos de metro quadrado).

7 REGISTRO FOTOGRÁFICO

Apresento o registro fotográfico dos ambientes vistoriados que fazem parte do imóvel localizado no Município de Senador José Porfírio – PA.





ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
PREFEITURA DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
C.N.P.J. 05.421.110/0001-40





8 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel constituído por um terreno rural edificado em madeira serrada aparelhada com um pavimento, construído para fins residenciais. O aluguel vai ser de uma residência onde se divide em 9 (nove) cômodos, 1 (uma) sala de estar, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro, 4 (quatro) quartos, 1 (uma) lavadeira e 1 (um) pátio.

9 CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria feita no local, o imóvel vistoriado apresenta excelente estado no Município de Senador José Porfírio – PA, o mesmo encontra-se dentro das conformes de funcionalidade físico estrutural para o funcionamento como depósito.

**FILIFE
SANTOS
SOARES:99
229951234**

Assinado de
forma digital por
FILIFE SANTOS
SOARES:99229951
234
Dados: 2022.04.13
09:08:17 -03'00'

Filipe Santos Soares
Engenheiro Civil
CREA-PA 1518831990