



Relatório Técnico nº 03/2014.

Santarém (PA), 26 de fevereiro de 2014.

RELATÓRIO TÉCNICO

Objeto de visita: *Imóvel onde funciona a CPROF-Coordenadoria da Produção Familiar.*

Local da visita: *Travessa Visconde do Rio Branco, 200 – Bairro da Aldeia.*

Em atendimento a solicitação do Secretário Municipal de Infraestrutura, Engº Edilson Pimentel de Sousa, ao corpo técnico desta Divisão, para emitir o laudo de avaliação do imóvel onde funciona a CPROF-Coordenadoria da Produção Familiar, objeto da solicitação protocolada sob o memorando Nº 0117/2014-SEMAP. Foi realizada vistoria técnica as 09:00 horas do dia 25 de fevereiro de 2014.

RELATORIO DE VISTORIA

Identificação do Proprietário:

Nome: JOSÉ DECIRLEI RIBEIRO MATOLA

Identificação da edificação

Endereço: Travessa Visconde do Rio Branco, 200 – Bairro da Aldeia.

Perímetro: Avenida Rui Barbosa e Rua Galdino Veloso

Tipo de Uso: Não Residencial

Especificações: Prédio de três pavimentos

Objeto: Locação de imóvel não residencial onde funciona a CPROF – Coordenadoria da Produção Familiar.

Caracterização da edificação

Prédio de três pavimentos em alvenaria, composto de:



PREFEITURA DE SANTARÉM

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA



Pavimento térreo: estacionamento privativo, duas salas e quintal todo murado;

2º Pavimento: recepção, três salas com banheiros privativos, cozinha, sala de jantar, área de ventilação, área de serviço e circulação;

3º Pavimento: Sala com banheiro privativo e varanda.

Construída em paredes de alvenaria, rebocada e pintada. Forro em gesso e PVC, piso cerâmico, esquadria de alumínio e vidro, as paredes dos banheiros revestidas de cerâmica e a cobertura em telha cerâmica.



**PREFEITURA DE
SANTARÉM**

**SECRETARIA
MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA**



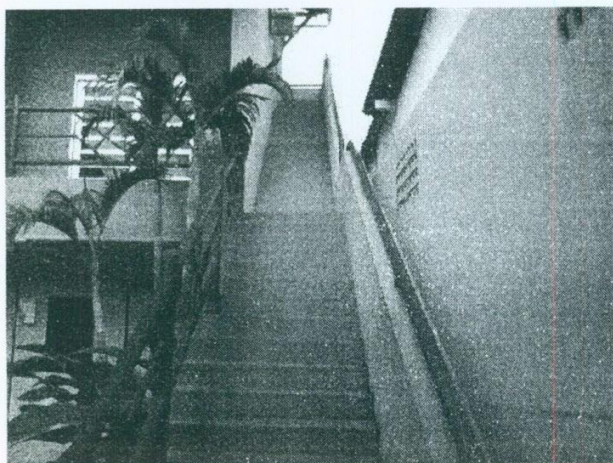
ANEXO 01 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



ENTRADA



FACHADA



ESCADA ACESSO 2º E 3º PAVIMENTO

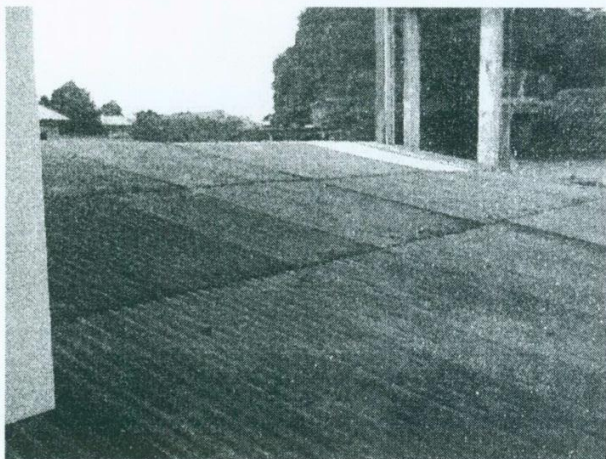


**PREFEITURA DE
SANTARÉM**

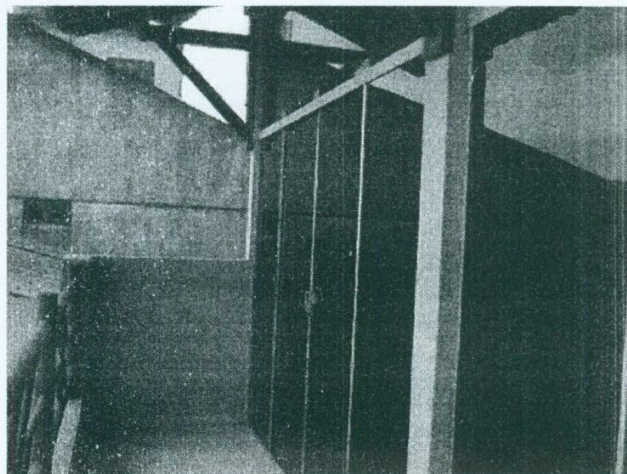
**SECRETARIA
MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA**



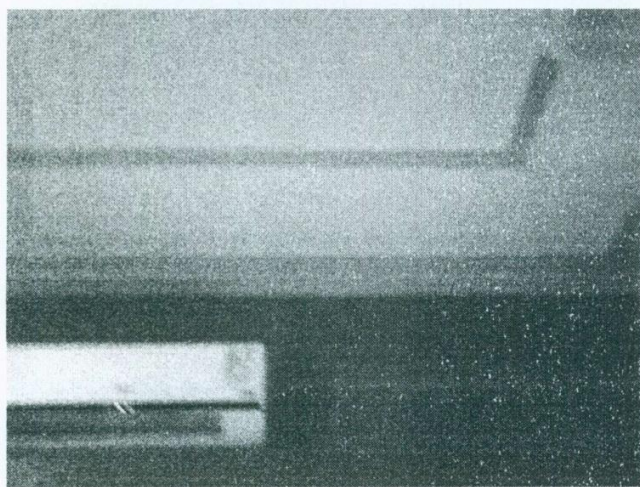
ANEXO 01 – RELATORIO FOTOGRAFICO



TELHADO FIBROCIMENTO



VARANDA



FORRO EM GESSO

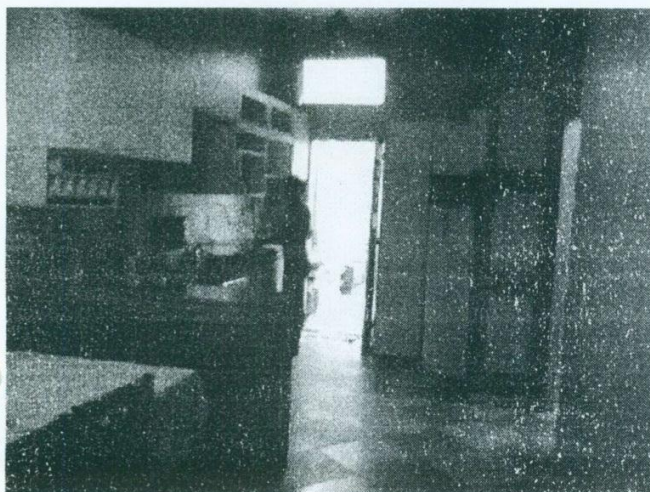


**PREFEITURA DE
SANTARÉM**

**SECRETARIA
MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA**



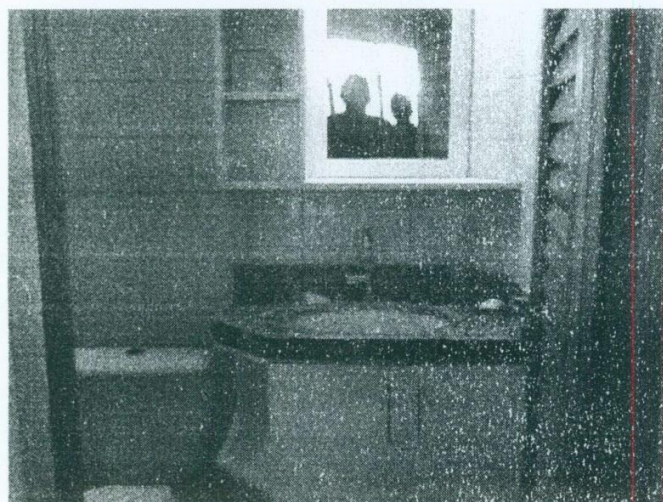
ANEXO 01 – RELATORIO FOTOGRAFICO



COPA COZIMHA



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO



**PREFEITURA DE
SANTARÉM**

**SECRETARIA
MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA**



Laud o de Avaliação e Memorial Descritivo

TERRENO:

- ♦ **Proprietário:** José Decirlei Ribeiro Matola
- ♦ **Local:** Trav.: Visconde do Rio Branco, 280 - Aldeia
- ♦ **Dimensões:** O terreno com área de 258,63 m².
- ♦ **Valor:** R\$19.397,25 (Dezenove mil trezentos e noventa e sete reais e vinte e cinco centavos).

IMÓVEL:

Dependências:

- ♦ *Prédio de 03 (três) pavimento em alvenaria, composto por garagem, 05 salas (sendo duas com banheiro interno), banheiro social, cozinha e depósito, com quintal murado. Área construída total: 105,00 m².*

Construída em paredes em alvenaria, rebocada e pintada. Piso cerâmico. Forro em lambril. Esquadrias de ferro e madeira, Cobertura em telha fibrocimento. Com algumas rachaduras nas paredes. E forro apresentando deslocamento em algumas peças de lambril, e o portão de ferro com corrosão devido ferrugem. Conforme anexo 01, relatório fotográfico.

Valor do imóvel: R\$85.625,69 (Oitenta e cinco mil e seiscentos e vinte e cinco reais e sessenta e nove centavos).



PREFEITURA DE SANTARÉM

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA



VALOR GLOBAL :

- ♦ Valor do terreno: R\$19.397,25 (Dezenove mil trezentos e noventa e sete reais e vinte e cinco centavos).
- ♦ Valor imóvel: R\$85.625,69 (Oitenta e cinco mil e seiscentos e vinte e cinco reais e sessenta e nove centavos).

TOTAL ESTIMADO DO IMÓVEL UTILIZANDO A PLANTA DE VALORES DA PMS: R\$105.022,94 (Cento e cinco mil e vinte e dois reais e noventa e quatro centavos).

TOTAL ESTIMADO DO ALUGUEL: R\$10.502,29 (Dez mil e quinhentos e dois reais e vinte e nove centavos).

Santarém, 27 de fevereiro de 2014.

Alípio Viegas da Fonseca
Engº Civil - SEMINFRA
CREA: 12378D/PA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA E INCENTIVO A APRODUÇÃO FAMILIAR

CNPJ: 05.182.233/0008 – 42



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AMOSTRAS UTILIZADAS NA AVALIAÇÃO	PROCESSO:
----------------------------------	-----------

Fator de oferta	0,90	Data:	24/03/2014	test(m):	10,00
Área Constr. (m2)	198	Área Terreno (m²):	258	prof(m):	25,80
ENDEREÇO:	Trav. Visconde do Rio Branco, 200,		BAIRRO:	Aldeia	
FONTE:	José Derciley Ribeiro Matola		FATOR DE LOCALIZAÇÃO DA AMOSTRA:	1,00	
OBS.	CPF 550.634.626-34		Adotar o mesmo critério utilizado p/ o avaliando		
	NÍVEL DE ACABAM.		00		
	Adotar o mesmo critério utilizado p/ o avaliando				
	ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:		03		
	Adotar o mesmo critério utilizado p/ o avaliando				
	IDADE EM % DE VIDA: DEPRECIAÇÃO FÍSICA DO IMÓV.		0,00	Idade Apar.	10 anos
FATOR PADRÃO:		0,00			
Valor da Proposta R\$		R\$/m2			

EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

Área Construção

198 m²

USO

☐ Residencial
 ☒ Comercial
 ☐ Industrial
 ☐ Misto

ESTRUTURA

☐ Concreto
 ☐ Metálica
 ☒ Alvenaria
 ☐ Madeira

COBERTURA

☐ Laje
 ☒ Telha Barro
 ☐ Fibro-cim.
 ☐ Metálica



NÍVEL DE ACABAM.

6,00

8 a 10- Alto

05 a 08 - Normal <5,0 - Baixo

REV.FACHADA

☒

Reboco/Pint.

☐

Cerâmico

☐

Mármore/Granito

PISOS

☐

Cimentado

☒

Cerâmico

☐

Márm/Granito.

☐

Taco/Tábua

☐

paviflex

FORRO

☒

Laje

☐

Madeira

☐

Gesso

☐

S/Forro

☒

PVC

ESQUADRIAS

☐

Ferro

☒

Madeira

☒

Alumínio

☒

Vidro

☐

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

3

1 - Novo

2 - Novo -Regular

3 - Regular

4 - Regular - Reparos Simples

5 - Rep.sirr

Rep. Simples -
6 - Rep.import.

7 - Rep.import.

Rep. Import.-
8 - Sem ValorIDADE EM %
DE VIDA:**0,00**

Idade Apar.

10

anos

Vida Útil **30** anosDEPRECIÇÃO
FÍSICA DO
IMÓVEL
(Tabela 02) -**0,00****FATOR PADRÃO: 0,00**I.
PAVIMENTOS :**3**

CÔMODOS EXISTENTES

07

Sala(s)

☐

Quarto(s)

01

Pátio/Varanda

1

Copa/Cozinha

4Vaga(s) da
Garagem**02**

Suítes(s)

☐

Escritório(s)

02

Banheiros

☐

Depósito

1

Lavanderia

1

escada

SITUAÇÃO
ATUAL☒

Ocupado/Alugado/Aforado

☐

Invadido

☐

Vago

EDIFICAÇÃO
SECUNDÁRIA

Área construção

m²

Tipo :

NÍVEL DE ACABAM.

ESTADO DE
CONSERVAÇÃO:

Idade Apar.

☐

anos

INSTALAÇÕES
ELÉTRICAS☐Padrão
Monofásico☐Padrão
Bifásico☒

Padrão Trifásico

Obs :

INSTALAÇÕES
HIDRO-
SANITÁRIAS☒Sist. público
de
Abastecimento
de água☐Sist. Próprio
de Abast. de
água☐

Bomba de Recalque:

☒Tanque
Séptico e
Sumidouro☐Coletor
Público de
Esgoto☐Caixas de
Visita/Passagem

Obs :

OUTRAS
INSTALAÇÕES☒

Telefonia

☒

Rede lógica

☒

Climatização

☐

SPDA

☐

CFTV

☐

Obs :

AVALIAÇÃO

- Terreno

Para avaliação do terreno determinamos pelo método comparativo através da fórmula de Harper-Berrini. O metro quadrado de terreno foi obtido através de pesquisas de valores na região em referência. Assim temos:

$$V_t = q_n \times s$$

Sendo:

V_t = Valor do terreno.

q_n = Valor unitário do metro quadrado para a referida área. $q_n = \text{R\$ } 719,28$

s = Área do lote = **258,00 m²**.

$V_t = \text{R\$ } 719,28 \times 258,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 185.574,24$. (Cento e oitenta e cinco mil quinhentos e setenta e quatro reais e vinte e quatro centavos).

Área Construída

$$V_i = V \text{ m}^2 \times s \times f \times b$$

Sendo:

V_i = Valor do imóvel.

$V \text{ m}^2$ = Valor médio do m² de construção. - $V \text{ m}^2 = 1.409,28$.

s = Área construída. $s = 198,00 \text{ m}^2$.

f = Coeficiente de valorização ou depreciação em função da idade ou estado do imóvel. $f = 0,70$

b = Coeficiente da vantagem da coisa feita é o acréscimo do valor que tem um determinado imóvel pela vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em referência a outro semelhante, mas ainda por construir.

$b = 1,10$.

$V_i = 1.409,28 \times 198 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 1,10 = \text{R\$ } 214.858,82$ (Duzentos e catorze mil oitocentos e cinquenta e oito reais e oitenta e dois centavos)

O presente laudo de visa aferir as condições físicas atuais do imóvel acima descrito para locação, bem como atender as exigências legais vigentes, por solicitação da Secretaria Municipal de Saúde.

Conclui-se com este laudo que o valor do imóvel é de **R\$400.433,06 (QUATROCENTOS MIL QUATROCENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E SEIS CENTAVOS)** dadas as características do imóvel, localização e valores imobiliários atualizados.

Santarém- Pa, 24 de março de 2014.

[Assinatura]
Hudson Jorge A. Gonçalves;
Creci- 3258 12ª Região/PA-AP
hudsonjorge_stm@yahoo.com.br

Secretaria Municipal de Agricultura e Incentivo à Produção Familiar
D.M.S.
14
Chuf

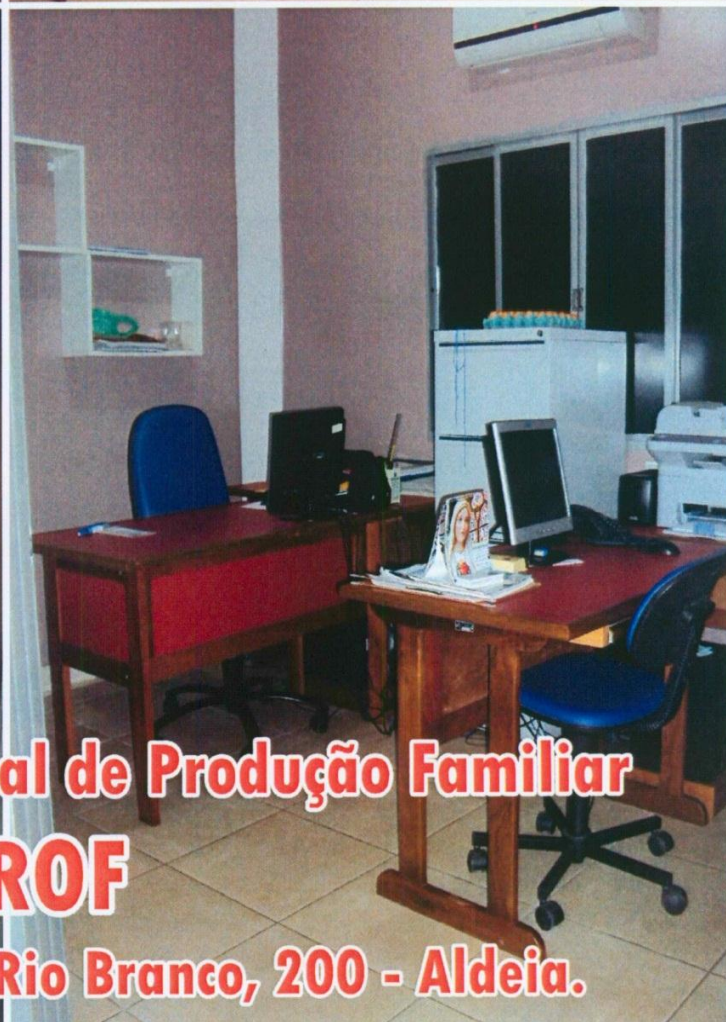


Coordenadoria Municipal de Produção Familiar
CPRF



Coordenadoria Municipal de Produção Familiar
CPROF

End. Trav. Visconde de Rio Branco, 200 - Aldeia



Coordenadoria Municipal de Produção Familiar
CPROF

End.: Trav. Visconde do Rio Branco, 200 - Aldeia.