



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em atendimento à solicitação da SECRETARIA MUNICIPAL SAÚDE, delegou-se ao engenheiro civil e de segurança do trabalho, Elias Bueno Santos CREA-PA 11.305D a incumbência de proceder a avaliação de um imóvel Situado no Município de Novo Repartimento-Pa, Bairro: Espigão, na propriedade do Sr. Pedro Afonso de Melo.

1. INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.
2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: PEDRO AFONSO DE MELO.
CPF: 071.095.981-87

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

**TIPO DO BEM: CASA EM ALVEANARIA EM TERRENO NO BAIRRO :
ESPIGÃO - ZONA URBANA DO MUNICIPIO DE NOVO REPARTIMENTO -
PA**

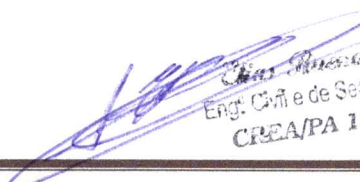
Descrição sumária do bem:

Terreno parcialmente plano em zona urbana com dimensões de 12,00 m de frente e fundo por 30,00 m de lateral direita e esquerda, edificado com prédio de 01 (um) pavimento, com área total construída de 156,13 m², sendo deste total uma área aberta com 25,34 m². Toda em alvenaria, e estrutura em concreto armado. localizado no Bairro: Espigão, no município de Novo Repartimento-Pa.

4. FINALIDADE.

Esta Avaliação tem por finalidade avaliar o imóvel do proprietário, afim de saber qual o valor real de mercado e a partir deste estimar um valor de aluguel, levando-se em consideração o tipo de imóvel, localização e grau de conservação do imóvel. ao credor, de que o proprietário é possuidor de bens de alto valor comercial.

E informar ao interessado um valor de aluguel que mais se aproxime da realidade para a localização em questão.


Elias Bueno Santos
Eng. Civil e de Seg. do Trabalho
CREA/PA 11305 - D



5. VISTORIA.

O imóvel avaliado foi vistoriado em 23 de Janeiro de 2018, através de inspeção no local.

O terreno esta localizado no Bairro Espigão, Rua Monte das Oliveiras Qd 33 casa 04, no Município de Novo Repartimento-PA, a rua é pavimentada em revestimento Asfáltico tendo os serviços de energia elétrica, rede de água fornecidos pelas concessionárias e coleta de lixo.

Para maiores precisões da localização, foi realizado um ponto com GPS em coordenadas em UTM 22M, e dados de referencia do mapa em WGS84. E= 616342. e S= 9530001.

Benfeitorias:

O terreno está edificado, com um prédio de 01 (um) pavimento, sendo residencial e em alvenaria e estrutura de concreto armado, com paredes rebocadas interna e externamente e pintadas, piso em lajotas cerâmicas, forro em PVC, poço, fossa séptica e telhado em telhas de barro tipo plan, sustentado por estrutura de madeira, com os seguintes ambientes:

a) Sala 01 com	8,06 m ² ;
b) Depósito com	6,20 m ² ;
c) Sala 02 com	17,80 m ² ;
d) Banheiro com	5,60 m ²
e) Sala 05 com	8,96 m ² ;
f) Recepção com	15,87m ² ;
g) Hall com	8,71 m ² ;
h) Cozinha com	19,88 m ² ;
i) Sala de Endemias (02) com	9,00 m ² ;
j) Sala 03 com	11,40 m ² ;
k) Sala 04 com	11,40 m ² ;
l) Paredes em alvenaria com	7,91 m ² ;
m) Área externa coberta com 25,34 m ² , com piso em lajota ceramica, muro em alvenaria chapiscado em todo o terreno em boas condições de uso.	

Apresentando todos os ambientes um bom estado de conservação.

Ver anexos a este relatório.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO / LIQUIDEZ.

Com informações pesquisadas, o mercado imobiliário de Novo Repartimento, encontra-se estabilizado,



O tempo médio para negociação de um imóvel está variando 06 a 12 meses, e as transações se concretizam, com um deságio médio de 10%, do valor ofertado.

Considerando o que foi acima descrito, o bem avaliado, por seu porte, potencial de aproveitamentos, bem como por seu valor de mercado, apresenta **LIQUIDEZ ALTA**.

Na inexistência, de outros grupos específicos, com o mesmo objetivo, serão adotadas as considerações acima descritas.

7. METODOLOGIA EMPREGADA

Procedimento:

Foi utilizado o Método Direto Comparativo com Dados de Mercado.

Foi efetuada pesquisa de imóveis em ofertas e/ou negociados, sendo os dados coletados para tratamento matemático, não sendo possível a aplicação por inferência estatística, que consiste na busca de um modelo matemático (equação), que explique dentro de determinados limites estabelecidos, pela norma específica a flutuabilidade ou variação do valor de venda do bem, valor denominado variável dependente, em função de outras variáveis chamadas de independentes, em virtude do numero reduzidos de informações obtidos na Praça de Novo Repartimento, sendo atribuído para enquadramento desta avaliação, como parecer técnico.

8. NIVEL DE RIGOR ADOTADO:

Neste trabalho, são seguidas as recomendações da NBR 14653-2-2004 Avaliação de bens- Parte 2: imóveis urbanos), atendendo como parecer técnico.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

9.1 DETERMINAÇÕES DO VALOR DAS BENFEITORIAS.

O valor das benfeitorias foi obtido através de pesquisas no Custo Unitário Básico de Construção, no período Janeiro de 2018, que encontra-se disponibilizado no site [www. Sindusconpa.org.br](http://www.Sindusconpa.org.br), sendo considerado o valor do CUB/ Janeiro 2018, afim de adequarmos o referido índice, acrescentamos o valor do BDI, que não está contemplado no CUB, efetuamos a multiplicação pelo fator de depreciação (Fd), para afinal aplicarmos a multiplicação pelo fator de comercialização (Fc).



Adotando-se para esta avaliação em função do CUB/Janeiro 2018, Projeto residencial Padrão Baixo (R-1), Desonerado e adotando-se o CUB padrão do mês de Janeiro de 2018.

Valor das Benfeitorias= área construída X CUB X BDI X Fd X Fc.

CASA.

ITEM	Benfeitorias	Área m ²	CUB R\$	BDI (%)	Fd	Fc	Valor final R\$
01	Prédio de 01 pavimento	130,79	1.178,02	28	0,95	0,96	179.858,93
TOTAL							179.858,93

ÁREA COBERTA

ITEM	Benfeitorias	Área m ²	CUB* 0,35 R\$	BDI (%)	Fd	Fc	Valor final R\$
01	Área Coberta/ piso Lajota ceramica	25,34	412,31	20	0,95	0,96	11.434,14
TOTAL							11.434,14

ÁREA EXTERNA/ ABERTA

ITEM	Benfeitorias	Área m ²	Lei comp. Mul. 1205/2014		Fd	Fc	Valor final R\$
01	Área Coberta/ piso chão batido	203,87	43,58		1	1	8.884,65
TOTAL							8.884,65

OBS₁: a área coberta foi considerada em separado pois o valor do m² é menor que a parte principal da casa (ambientes internos), e como esta em piso em lajota cerâmica e forrado em PVC, foi considerado um percentual de 35,00 % do valor do imóvel.

OBS₂: Para o calculo de valores da área externa foi Utilizada como referencia a Lei Municipal nº 1205/2014, referente a planta de valores de terrenos por m². Neste caso foi usado os valores para o setor Bairro: Espigão que é de R\$ 43,58/m².

**9.2- VALOR DO IMÓVEL (Vi)**

$$Vi = 179.858,93 + 11.434,14 + 8.884,65 = R\$ 200.177,72$$

Vi= 200.177,72 (Duzentos mil cento e setenta e sete reais e setenta e dois centavos).

10- VALOR DO ALUGUEL (Va)

O valor do aluguel esta variando de 0,5 a 1,00% do valor do imóvel, dependendo das condições locais e do fator de demanda, oferta e procura. Considerando-se estes aspectos iremos considerar uma variante de 1,00 % do valor de venda do imóvel.

$$Va = R\$ 200.177,72 \times 1,00 \% = R\$ 2.001,78$$

11. CONCLUSÃO

O valor do aluguel do imóvel urbano, situado a Rua Monte das Oliveiras, no Bairro: Espigão, no Município de Novo Repartimento-PA, de propriedade do Sr. PEDRO AFONSO DE MELO. vistoriado em Janeiro de 2018, e avaliado pelos critérios expostos acima, esta no valor de R\$ 2.001,78 (Dois mil e Hum reais e setenta e oito centavos). Valor este que é representativo no Município de Novo Repartimento-Pa, na área pesquisada.

Ver anexo I, II E III.

NOVO REPARTIMENTO-PA, 12 DE FEVEREIRO DE 2018.

Elias Bueno Santos.

Eng. Civil e de Segurança do Trabalho.

CREA-PA 11.305-D

Elias Bueno Santos
Eng. Civil e de Seg. do Trabalho
CREA/PA 11305 - D



ANEXO I- FOTOS DO LOCAL



Foto 01: vista frontal



Foto 02: área coberta/ piso em Lajota
cerâmica e forrado em PVC.



Foto 03: vista da cozinha



Foto 04: Vista da Recepção

Elias Bueno Santos
Eng. Civil e de Seg. do Trabalho
CREA/PA 11305 - D



Foto 05: vista da área externa/ fundos



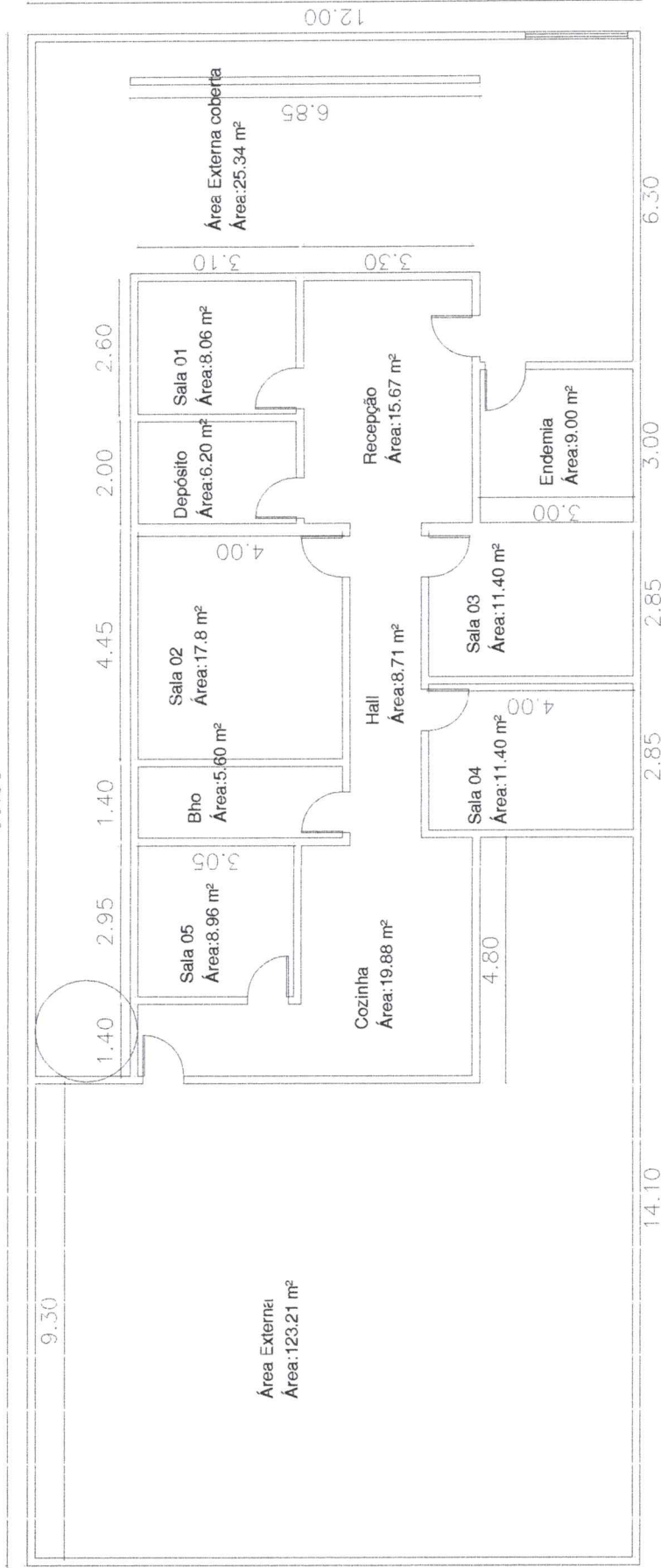
Foto 06: vista da área externa de entrada


Elias Bueno Santos
Eng. Civil e de Seg. do Trabalho
CREA/PA 11305 - D



ANEXO II- PLANTAS.

30.00



PRANCHA:

DES-01/02

DATA:

FEVEREIRO/2018

ESCALA:

1: 25

ÁREA:

156.13 m²

PROPRIETÁRIO:

PEDRO AFONSO DE MELO

LOCAL:

RUA MONTE DAS OLIVEIRA QD 33 C- 04

BAIRRO:

ESPIGÃO

CIDADE:

NOVO REPARTIMENTO/PARÁ

ASSUNTO:

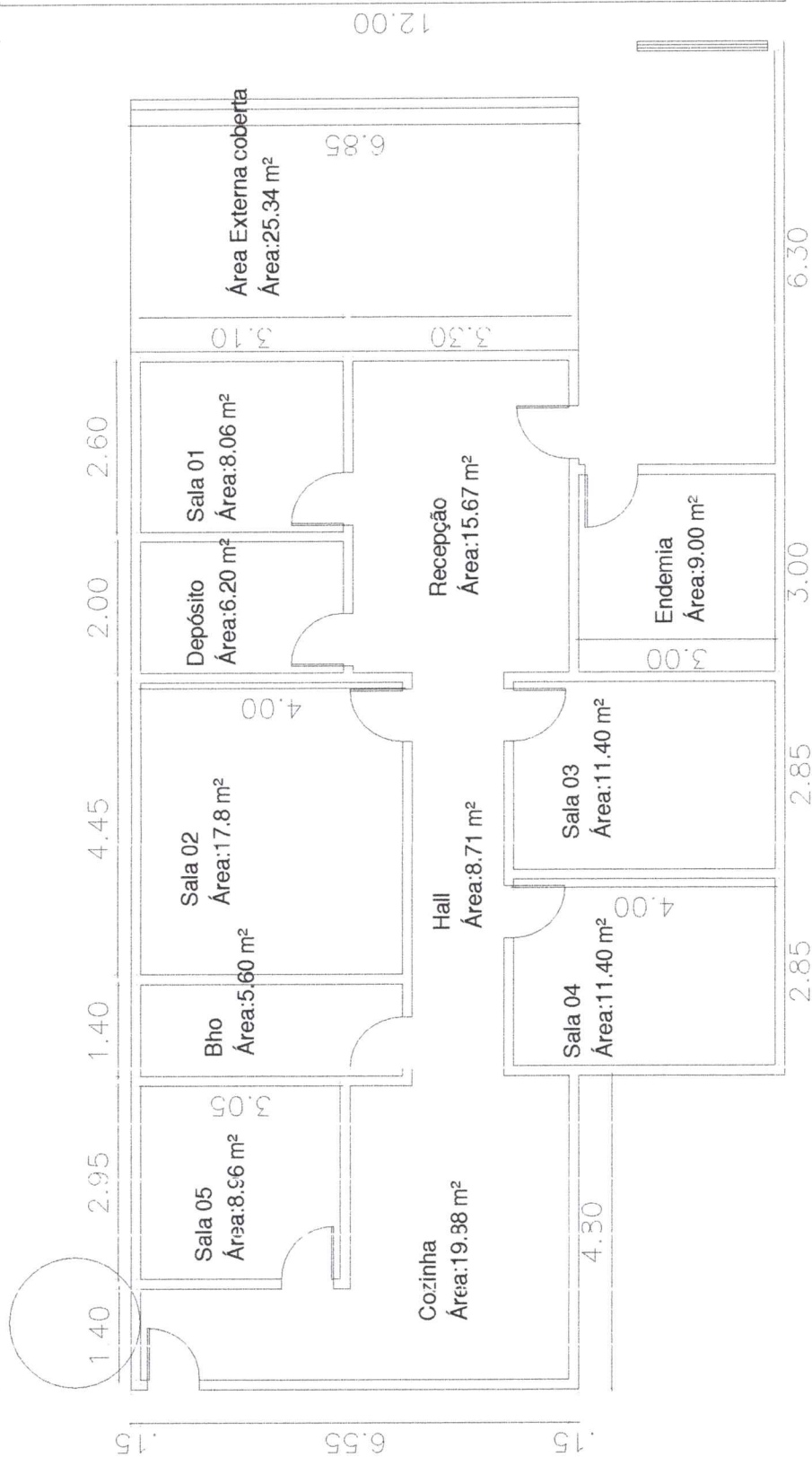
PLANTA BAIXA/ SITUAÇÃO

José Wellington M. Vêras
Eng. Civil
CREA 9177D-PA



Eng. José Wellington Mourão
Crea 9177 D-PA

20.55



PRANCHA: DES-02/02

DATA: FEVEREIRO/2018
 ESCALA: 1:100
 AREA: 156.13 m²

PROPRIETÁRIO: PEDRO AFONSO DE MELO
 LOCAL: RUA MONTE DAS OLIVEIRA QD 33 C- 04
 BAIRRO: ESPIGÃO
 CIDADE: NOVO REPARTIMENTO/PARÁ
 ASSUNTO: PLANTA BAIXA

José Wellington M. Vêras
 Eng. Civil
 CREA 9177D-PA



Eng. José Wellington Mourão
 CREA 3127 D-PA



ANEXO III-

TABELA DO CUB/M² (

SINDUSCON-PA) JANEIRO 2018.

THE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
UNITED STATES DEPARTMENT OF JUSTICE



Custos Unitários Básicos de Construção DESONERADO (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) – JANEIRO/2018

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **JANEIRO/2018**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006". "Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

Projetos - Padrão Residencial	JANEIRO/2018 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	1.178,02	0,02%	0,02%	3,74%
PP - 4	1.113,40	0,06%	0,06%	3,68%
R - 8	1.061,58	0,05%	0,05%	3,65%
PIS	784,54	0,07%	0,07%	3,65%
Padrão Normal				
R-1	1.400,43	0,02%	0,02%	3,87%
PP-4	1.316,93	0,04%	0,04%	3,81%
R-8	1.173,46	0,04%	0,04%	3,87%
R-16	1.137,30	0,04%	0,04%	3,85%
Padrão Alto				
R-1	1.727,66	0,02%	0,02%	3,66%
R-8	1.411,20	0,03%	0,03%	3,62%
R-16	1.491,27	0,05%	0,05%	3,67%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

Projetos - Padrão Comercial	JANEIRO/2018 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão normal				
CAL-8	1.349,43	0,04%	0,04%	3,76%
CSL-8	1.173,57	0,04%	0,04%	3,88%
CSL-16	1.570,57	0,05%	0,05%	3,90%
Padrão Alto				
CAL-8	1.435,28	0,03%	0,03%	3,61%
CSL-8	1.268,26	0,02%	0,02%	3,71%
CSL-16	1.695,03	0,03%	0,03%	3,73%



PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Projetos - Padrão Residência Popular	JANEIRO/2018 (R\$/m2)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
RP1Q	1.197,53	0,03%	0,03%	3,94%
Projetos - Padrão Galpão Industrial	JANEIRO/2018 (R\$/m2)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
GI	671,93	0,04%	0,04%	3,67%

CUB - Padrão do mês de JANEIRO/2018 (R\$/m2)	No mês (R\$)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
R-8	1.173,46	0,04%	0,04%	3,87%

The Board of Directors of the Corporation has the honor to acknowledge the many contributions of the members of the Corporation and the many other individuals and organizations who have supported the Corporation in its efforts to improve the lives of the people of the Corporation.

The Board of Directors of the Corporation has the honor to acknowledge the many contributions of the members of the Corporation and the many other individuals and organizations who have supported the Corporation in its efforts to improve the lives of the people of the Corporation.

The Board of Directors of the Corporation has the honor to acknowledge the many contributions of the members of the Corporation and the many other individuals and organizations who have supported the Corporation in its efforts to improve the lives of the people of the Corporation.