

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em atendimento à solicitação da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO 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, na Vila Novo Brasil Tuere II, na propriedade da Sr^a. EDISELMA DE SANTANA DOS SANTOS.

1. INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: EDISELMA DE S. DOS SANTOS.
CPF: 580.689.611-00

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

TIPO DO BEM: CASA EM MADEIRA EM TERRENO NA VILA NOVO BRASIL- TUERE II- ZONA RURAL DO MUNICIPIO DE NOVO REPARTIMENTO -PA

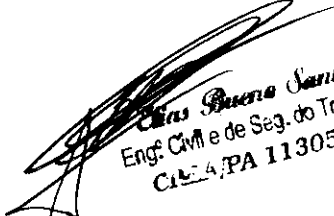
Descrição sumária do bem:

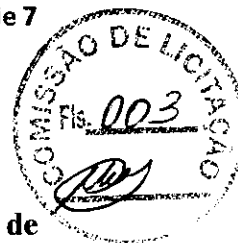
Terreno plano em zona rural com dimensões de 10,00 m de frente e fundo por 30,00 m de lateral direita e esquerda, edificado com prédio de 01 (um) pavimento, com área total construída de 71,25 m², Construída com estrutura em madeira serrada. localizado na Vila Novo Brasil Tuere II, no município de Novo 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 22 de Janeiro de 2018, através de inspeção no local.

O terreno esta localizado na Vila Novo Brasil Tuere II, no Município de Novo Repartimento-PA., a rua é pavimentada em revestimento primário (cascalho) e serviços de energia elétrica fornecida pela concessionária, e coleta de lixo.

Benfeitorias:

O terreno está edificado, com um prédio de 01 (um) pavimento, sendo residencial e em madeira, piso em lajotas cerâmicas, poço, fossa séptica e telhado em telhas de fibrocimento, sustentado por estrutura de madeira, 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 e vilas da zona rural, sendo atribuído para enquadramento desta avaliação, como parecer técnico.

8. NÍVEL 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.

Considerando-se, o imóvel em média de 100% da estrutura em madeira e os em alvenaria, o imóvel terá uma redução imediata de 15% do valor do CUB/Janeiro 2018, levando-se em consideração o material em questão, haja visto que não há referencia no SINDSCON o preço do CUB, para este tipo de material.

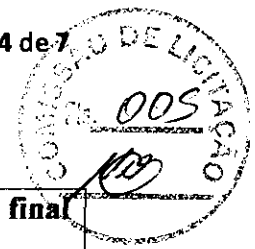
Valor das Benfeitorias= área construída X CUB X BDI X Fd X Fc.

CUB/Janeiro de 2018/ m² = R\$ 1.178,02

CASA.

ITEM	Benfeitorias	Área m ²	CUB* 0,85% R\$	BDI (%)	Fd	Fc	Valor final R\$
01	Prédio de 01 pavimento	71,25	1.001,32	1,28	0,93	0,92	78.133,49
TOTAL							78.133,49

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

**ÁREA EXTERNA**

ITEM	Benfeitorias	Área m ²	Lei comp. Mul. 1205/2014		Fd	Fc	Valor final R\$
01	Área Externa	228,75	15,30		1	1	3.499,88
TOTAL							3.499,88

OBS: 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 Vila novo Brasil Tuere II que é de R\$ 15,30/m².

9.2- VALOR DO IMÓVEL (Vi)

$$Vi = 78.133,49 + 3.499,88 = \text{R\$ } 81.633,37$$

Vi= 81.633,37 (Oitenta e um mil seiscentos e trinta e três reais e trinta e sete 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.

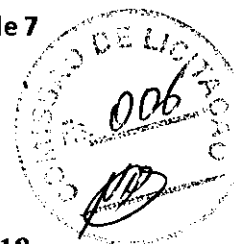
$$Va = \text{R\$ } 81.633,37 \times 1,00 \% = \text{R\$ } 816,33$$

11. CONCLUSÃO

O valor do aluguel do imóvel urbano, situado na Vila Novo Brasil Tuere II, no Municipio de Novo Repartimento-PA, de propriedade da Sr^a. EDISELMA DE S. DOS SANTOS. vistoriado em Janeiro de 2018, e avaliado pelos critérios expostos acima, esta no valor de R\$ 816,33 (Oitocentos e dezesseis reais e trinta e três centavos). Valor este que é representativo no Município de Novo Repartimento-Pa, na área pesquisada.

Ver anexo I , II

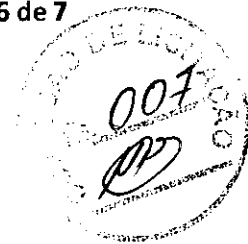
Elias Bueno Santos
Eng^o Civil e de Seg. do Tráb^o.
CREA-PA 11305 - 7



NOVO REPARTIMENTO-PA, 09 DE FEVEREIRO DE 2018.

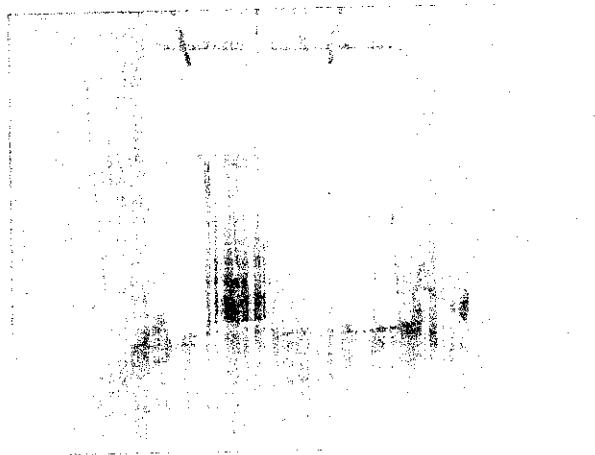
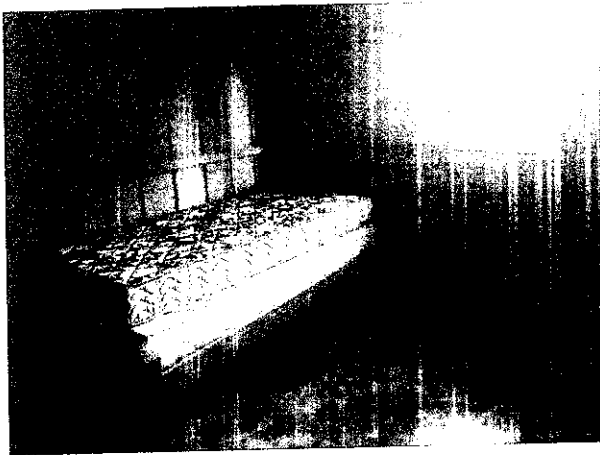
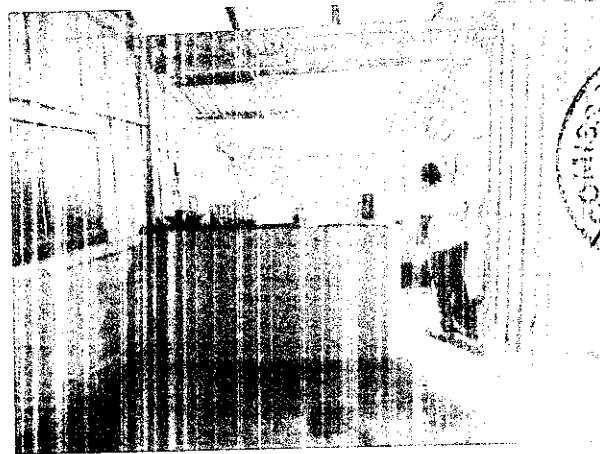
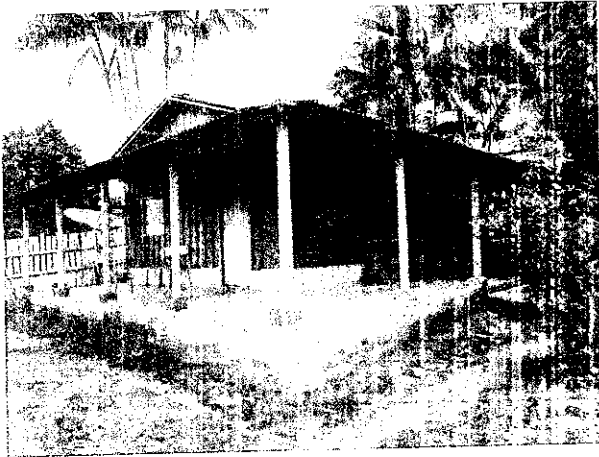
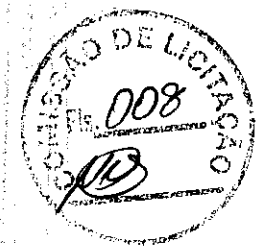
Elias Bueno Santos
Eng. Civil e de Seg. ~~Eng. Civil~~
CREA/PA 11305 - 7

Elias Bueno Santos.
Eng. Civil e de Segurança do Trabalho.
CREA-PA 11.305-D

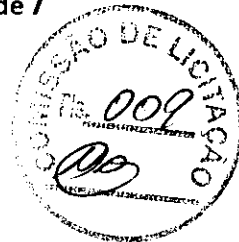


ANEXO I- FOTOS DO LOCAL

VILA NOVO BRASIL P.A. TUERÊ II
CASA DOS PROFESSORES



Handwritten signature or initials.



ANEXO II-

TABELA DO CUB/M² (

SINDUSCON-PA) JANEIRO- 2018.



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

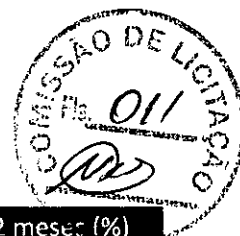
Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **JANEIRO/2018**. "Estes custos unitários 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%