

AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL URBANO

CASA DE APOIO

AVENIDA MANFREDO BARATA - Nº 865 – BOA ESPERANÇA - ITAITUBA – PA



1. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE MONTE ALEGRE - SESMA

2. PROPRIETÁRIA

MARIA GLEDE BESERRA GONÇALVES

3. OBJETO

Imóvel constituído por um terreno urbano, tipo polígono irregular, tendo de frente 12,00 metros e de fundos 30,00 metros, lote de canto, com uma área de 360,00 metros quadrados. O terreno contém uma edificação tipo RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR, térrea, com uma área construída de 270,40 metros quadrados.

3.1 Localização

O imóvel está localizado na avenida Manofredo Barata, nº 865, bairro Boa Esperança, CEP 68.180-610, município de Itaituba, Pará.

3.2 Documentação consultada

Certidão de inteiro teor da matrícula nº 16.562, de 09/12/2021 e Certidão negativa imobiliária, de 18/11/2021;

4. OBJETIVO

Determinação de Valor de Mercado do imóvel, para servir de parâmetro para negociação de valor de aluguel mensal.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terreno e edificação enquadrando-se no **Grau II de Fundamentação, conforme Tabela 12 de 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.

6. METODOLOGIA

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

6.1. Terreno

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

6.2. Edificação

a) 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 usando os índices de custos unitários básicos praticados no Estado do Pará e fornecidos pelo SINDUSCON-PA, para o tipo de padrão construtivo adotado.

b) Foi procedida à depreciação da edificação em função de sua idade, vida útil e estado de conservação.

c) Para a vida útil da edificação foram utilizadas tabelas consagradas de Heidecke.

d) Sobre o valor do TERRENO + EDIFICAÇÃO, empregou-se o **Fator de Comercialização**, razão entre o valor de mercado de um bem e o seu valor de reedificação,

AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL URBANO

CASA DE APOIO

AVENIDA MANFREDO BARATA - Nº 865 – BOA ESPERANÇA - ITAITUBA



que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

7. EDIFICAÇÃO – MEMORIAL DESCRITIVO

Edificação construída em lote de 360,00 metros quadrados, de canto, com os seguintes ambientes: Garagem, sala de estar, sala de jantar, três quartos, sendo um suíte, banheiro social, cozinha e área de serviço. Lote todo murado e com área descoberta que pode servir como solário, sendo essa área de piso cimentado.

7. 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:

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

Onde: **VI** é o valor do imóvel; **VT** é o valor do terreno; **VB** é o valor da benfeitoria; **FC** é o fator de comercialização.

7.1 Determinação do valor do terreno

Após pesquisa realizada na região onde está inserido o terreno, adotamos seu valor final dentro dos seguintes intervalos:

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Terreno urbano	R\$90.000,00	R\$70.000,00	R\$80.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$80.000,00**, por considerarmos o valor mais adequado que foi obtido através da observação das amostras ofertadas/transacionadas.

7.2 Determinação do valor da edificação com depreciação

A edificação, se encontra em situação de uso, com manutenção constantes, principalmente suas instalações elétricas e hidrossanitários, foi avaliada em:

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Edificação	R\$180.000,00	R\$160.000,00	R\$170.000,00

7.3 Fator de comercialização

Utilizamos um fator de comercialização, resultante da razão entre o valor de mercado de imóveis residências e seu custo de reprodução, através de elementos pesquisados. Levando-se em conta que o imóvel está totalmente legalizado, com documentação e propriedade legitimados.

Fator de comercialização médio	1,000
--------------------------------	-------

AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL URBANO

CASA DE APOIO

AVENIDA MANFREDO BARATA - Nº 865 – BOA ESPERANÇA - ITAITUBA – PA



7.4 Valor do imóvel

O valor final do imóvel avaliando corresponderá ao somatório dos valores adotados para o terreno e edificação, próximos ao seu limite médio, conforme segue:

IMÓVEL	
1. Lote	R\$80.000,00
2. Edificação	R\$170.000,00
3. Soma	R\$250.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,000
5. Total	R\$250.000,00

8. CONSIDERAÇÕES

Na vistoria observamos que o imóvel, foi construído com a finalidade de ser uma residência unifamiliar, o lote é todo murado, a edificação tem os quartos de no mínimo 12,00 metros quadrados, com iluminação natural, e tem áreas de convivência e solário. A cobertura é principalmente de telha tipo cerâmica e os ambientes são forrados, o que absorve bem o calor, deixando os ambientes mais confortáveis. Verificou-se a acessibilidade da edificação, não se encontrando degraus externos, nem internos, o que facilita a locomoção de pessoas idosas ou com deficiências. A edificação está em conservação normal. Via de acesso com asfalto, drenagem e coleta de lixo regular. Instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando. O imóvel está localizado próximo ao Hospital Regional de Itaituba.

9. VALOR FINAL

O valor do imóvel, foi avaliado em:

R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

Valor estipulado, como parâmetro mínimo mensal – R\$1.250,00 (0,5%)

Valor estipulado, como parâmetro máximo mensal – R\$2.000,00 (0,8%)

10. ENCERRAMENTO

Data: Monte Alegre - PA, 09 de maio de 2025.


Roberto Lúcio Maia Medeiros
Eng. Civil
CREA 9.854/D-PA

Responsável técnico:

Eng. Civil Roberto Lúcio Maia Medeiros

CREA – PA 9.854/D

Matrícula municipal nº 2909-2







