



AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL

1 SOLICITAÇÃO

Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio – Pará.

2 PROPRIETÁRIA

Muryellem Viana Silveiras.

3 INTERESSADA

Junta do Serviço Militar de Senador José Porfírio – PA.

4 OBJETO AVALIADO

Imóvel constituído por um terreno urbano edificado em alvenaria com um pavimento, construído para fins Comercial/residencial. O aluguel vai ser de um ponto Comercial onde se divide em 4 (quatro) cômodos, salão de entrada (galpão), banheiro, cozinha/copa e sala privativa.

4.1 Localização

Travessa Abel Figueiredo, número 264, CEP 68360-000, bairro centro, cidade Senador José Porfírio, no estado do Pará.

4.2 Documentação

Registro de imóvel apresentado em 06/03/2019; livro nº 05, folhas 172/173 V, número 434.

4.3 Descrição do lote

O imóvel comercial, localizado no endereço acima já citado, com as seguintes dimensões e características: **FRENTE: para Travessa Abel Figueiredo**



medindo 6,20m; Lateral direita medindo 13,30m fazendo confrontações em 7,00m com um ponto comercial, propriedade da Sr^a Warkiria Albuquerque Dantas Moura e 6,30m com o Sr^o Valmiro Machado Moura; Lateral esquerda medido 13,30m com o Sr^o Alexandre Albuquerque Dantas e Fundos medindo 6,00m com o Sr^o Valmiro Machado Moura. Perfazendo uma área total de 85,12m² (oitenta e cinco metros quadrados e doze décimos de metro quadrados).

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\$150.000,00
Total	R\$150.000,00

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\$100.000,00
Total	R\$100.000,00

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\$150.000,00
3 Soma	R\$200.000,00
4 Fator de comercialização	1,00
5 Total	R\$200.000,00
6 TOTAL ARREDONDADO	R\$200.000,00

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\$ 119.000,00.



11 VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

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

R\$ 1.000,00.

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

R\$ 1.600,00.

12 ENCERRAMENTO

a. Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 02 de janeiro de 2021.

b. Local e data do laudo de avaliação:

Senador José Porfírio-PA, 02 de janeiro de 2021.

FILIPPE
SANTOS
SOARES:99
229951234

Assinado de forma digital por
FILIPE SANTOS
SOARES:99229951234
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Autoridade Certificadora Raiz
Brasileira v2, ou=AC SOLUTI,
ou=AC SOLUTI Multipla,
ou=27619734000100,
ou=Certificado PF A1, cn=FILIPE
SANTOS SOARES:99229951234
Dados: 2021.01.04 10:42:55 -03'00'

Filipe Santos Soares
Engenheiro Civil
CREA-PA 1518831990



VISTORIA TÉCNICA

1 IMÓVEL VISTORIADO

Junta do Serviço Militar de Senador José Porfírio – PA.

2 ENDEREÇO

Travessa Abel Figueiredo, número 264, CEP 68360-000, bairro centro, cidade Senador José Porfírio, no estado do Pará.

3 REALIZAÇÃO DA VISTORIA TÉCNICA

Interessado: Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio.

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

4 ÁREAS VISTORIADAS

Imóvel constituído por um terreno urbano edificado em alvenaria com um pavimento, construído para fins Comercial/residencial. O aluguel vai ser de um ponto Comercial onde se divide em 4 (quatro) cômodos, salão de entrada (galpão), banheiro, cozinha/copa e sala privativa.

5 OBJETIVO

Descrever as condições físicas e estruturais do imóvel, observando possíveis problemas construtivos nesta Vistoria Técnica realizada em 02/01/2021 nas áreas comuns desta edificação. Analisar se a edificação apresenta condições possíveis para o funcionamento e recebimento ao público.

6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel comercial, localizado no endereço acima já citado, com as seguintes dimensões e características: **FRENTE: para Travessa Abel Figueiredo**



medindo 6,20m; Lateral direita medindo 13,30m fazendo confrontações em 7,00m com um ponto comercial, propriedade da Sr^a Warkiria Albuquerque Dantas Moura e 6,30m com o Sr^o Valmiro Machado Moura; Lateral esquerda medido 13,30m com o Sr^o Alexandre Albuquerque Dantas e Fundos medindo 6,00m com o Sr^o Valmiro Machado Moura. Perfazendo uma área total de 85,12m² (oitenta e cinco metros quadrados e doze décimos de metro quadrados).

7 REGISTRO FOTOGRÁFICO

Apresento o registro fotográfico dos ambientes vistoriados que fazem parte do imóvel que contempla Junta do Serviço Militar de Senador José Porfírio – PA.



Foto 1 - Fachada



Foto 2 – Salão de atendimento



Foto 3 – Espaço do Juramento da
Bandeira Nacional



Foto 4 - Banheiro

8 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata – se de um imóvel de 4 (quatro) cômodos salão de entrada (galpão), banheiro, cozinha/copa e sala privativa com forro madeira, lajota cerâmica antiga, paredes em alvenaria convencional e divisórias em alvenaria e pinturas antiga.



9 CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria feita no local, o imóvel vistoriado apresenta alguns problemas que podem ser solucionados com pequenos reparos realizada no imóvel que contempla o imóvel comercial da Junta do Serviço Militar de Senador José Porfírio – PA, o mesmo encontra se parcialmente dentro das conformes de funcionalidade físico estrutural para o funcionamento e recebimento ao público e aos funcionários que lá atuam.

FILIPPE
SANTOS
SOARES:99
229951234

Assinado de forma digital por
FILIPPE SANTOS
SOARES:99229951234
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Autoridade Certificadora Raiz
Brasileira v2, ou=AC SOLUTI,
ou=AC SOLUTI Multipla,
ou=27619734000100,
ou=Certificado PF A1, cn=FILIPPE
SANTOS SOARES:99229951234
Dados: 2021.01.04 10:45:34 -03'00'

Filipe Santos Soares
Engenheiro Civil
CREA-PA 1518831990