



PARECER TÉCNICO DE VISTORIA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL URBANO

END: RUA SETE DE SETEMBRO, 02, TROPICAL - DOM ELISEU / PA

LOCADOR: SELMA MARIA ARAÚJO CRUZ

CPF: 376.501.492-34

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

1. OBJETIVO

O parecer técnico de vistoria visa determinar o estado de conservação do imóvel para apontar as responsabilidades e garantias legais quanto à existência de patologias construtivas.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- 2.1. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- 2.2. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- 2.3. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

3. RELAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

IMPLANTAÇÃO: Imóvel urbano situado na RUA SETE DE SETEMBRO, 02, TROPICAL - DOM ELISEU / PA.

ESTRUTURA: Alvenaria em bloco cerâmico.

ESQUADRIAS: Portas e Janelas de Madeira.

PISOS: Material cerâmico.

REVESTIMENTOS INTERNO: Pintura básica e Revestimento Cerâmico

REVESTIMENTOS EXTERNO: Pintura simples.

ACABAMENTO INTERNO: Pintura simples.

ACABAMENTO EXTERNO: Pintura Parcial

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

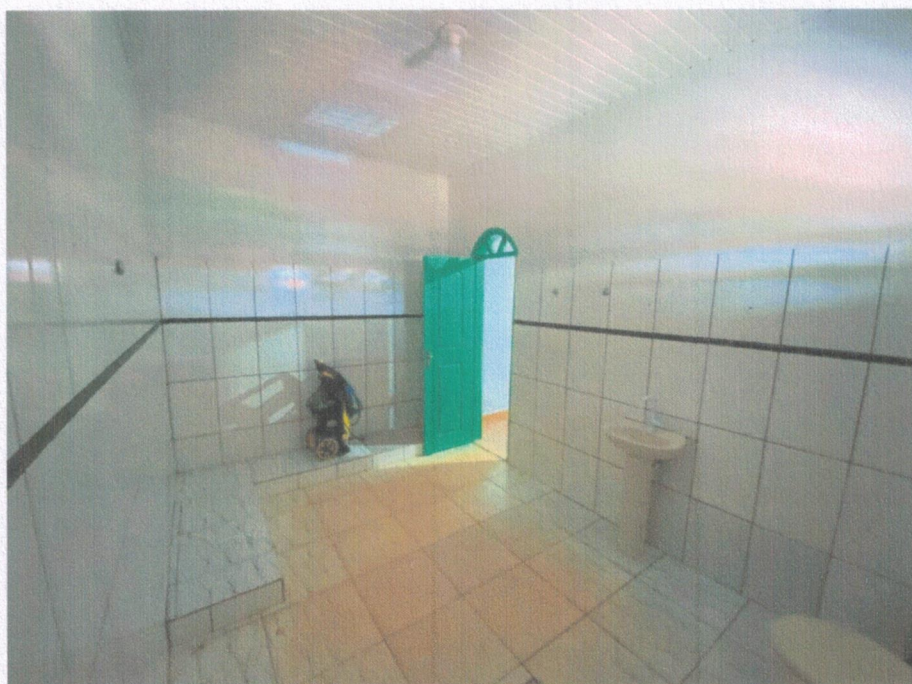
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

FORRO: PVC.

COBERTURA: Telha Cerâmica.

4. ANEXOS

As seguintes fotos em anexos expõem a atual situação do imóvel.

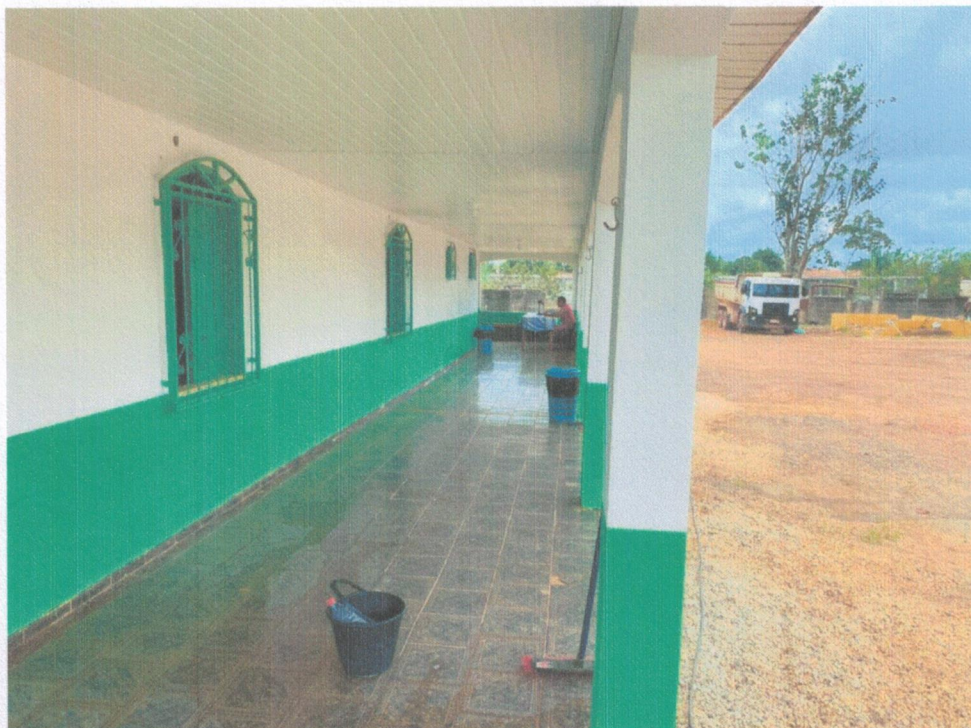












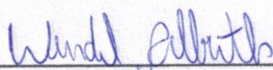


Conclusão: Conclui-se que o imóvel, encontra-se em boas condições de uso, conforme relatório fotográfico.

Declaramos que o imóvel descrito em conformidade com LAUDO acima e fotos em anexadas, atende as condições abaixo:

- I. Não está localizado em área de risco;
- II. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
- III. Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
- IV. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
- V. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;

Dom Eliseu (PA), 18 janeiro de 2024.



Wendel Alberth Silva Santos
Engenheiro Civil
CREA-PA 151830869-4
Matrícula Municipal 464283



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

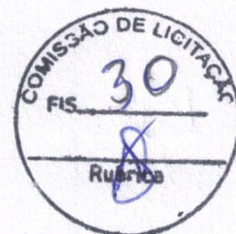
IMÓVEL URBANO

END: RUA SETE DE SETEMBRO, 02, TROPICAL - DOM ELISEU / PA

LOCADOR: SELMA MARIA ARAÚJO CRUZ

CPF: 376.501.492-34

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado. Está localizado na rua Sete de Setembro, 02, Tropical - Dom Eliseu / PA, sendo 6.225,24 m² a área do terreno alugada e possuindo aproximadamente 280,00 m² de área construída.

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU

TÍTULO DEFINITIVO Nº. 4282/2023

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU**, com sede à Avenida JK nº 02, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.953.681/0001-45, devidamente representada pelo Prefeito Municipal o Sr. **GERSILON SILVA DA GAMA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 2229314 - SSP/PA e do CPF nº 394.330.052-87, devidamente autorizado pela Lei Municipal nº 176, de 22 de dezembro de 1999, considerando o que consta do Processo Administrativo nº 03742/2023/SMPD, doravante denominado simplesmente **OUTORGANTE**, mediante as condições abaixo, outorga ao Sr. **Eloilton Cruz**, brasileiro, fruticultor, portador da cédula de identidade nº 2427912 SSP/RJ e do CPF nº 261.268.857-91, casada sob o regime de Comunhão Parcial de Bens com a Sra. **Selma Maria Araújo Cruz**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº 3064744 SSP/PA e do CPF nº 376.501.492-34, residentes e domiciliados na avenida JK de Oliveira, 1414, Centro, nesta cidade, doravante denominado simplesmente **OUTORGADO(A)**, o **TÍTULO DEFINITIVO** de propriedade do imóvel urbano, situado nesta cidade, com as seguintes características:

DENOMINAÇÃO:

Lote.....	02 (dois)
Quadra.....	91 (noventa e um)
Bairro.....	Tropical
Área.....	6.225,24m ² (seis mil e duzentos e vinte e cinco virgula vinte e quatro metros quadrados)
Perímetro.....	334,85m
Forma do polígono.....	Irregular

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Frente.....	58,50m	com a rua SETE DE SETEMBRO
Lateral direita.....	111,66m	com os lotes nº 03 e 13
Lateral esquerda.....	111,60m	com a rua TIRADENTES
Fundos.....	53,09m	com os lotes nº 01, 14, 15 e 16

O imóvel acima descrito é a parte integrante de uma área patrimonial maior, medindo 9.214.828m² (921ha48a28ca), com o perímetro de 13.174,15m, situada à margem direita da Rodovia BR-010, sentido Dom Eliseu-Belém, nesta cidade, limitando-se ao Norte, com Sebastião Doná; a Leste, com dona Maria e Wilson Lima; ao Sul, com quem de direito; e, a Oeste, com a referida Rodovia BR-010; adquirida pelo MUNICÍPIO DE DOM ELISEU, por doação, do INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA, para expansão e regularização fundiária do seu perímetro urbano, através do Título de Domínio DFT/Nº10/99, devidamente matriculado em nome da Prefeitura Municipal de Dom Eliseu, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dom Eliseu, sob o nº 148, fls. 148, livro 2-A, em 03 de abril de 2001.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- a. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- b. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total no imóvel referente ao aluguel contém uma casa com partições. Parte interna em forro PVC e cobertura com telha cerâmica, piso cerâmico, revestimento cerâmico em toda parede dos banheiros e cômodos. Pintura simples interna, instalações elétrica e hidráulica sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na cidade de Dom Eliseu, sendo sua via de acesso principal a Rua Ceará. A via é contemplada com imóveis residenciais, comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo
- Via Pavimentada com Asfalto.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão I.

6. VALOR DA CONSTRUÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação, enquadrando-se no Grau I de Fundamentação, conforme NBR-14.653- 2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

Método evolutivo, descreve que a composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno mais o valor das benfeitorias devidamente depreciado, e o fator de comercialização.

$$VI = (VT + CB). FC$$



VI = Valor do imóvel

VT= Valor do terreno

CB= Custo da reedificação da benfeitoria (com depreciação)

FC= Fator de comercialização

Para verificar o preço da reconstrução da residência usaremos o CUB (Custo Unitário Básico) do estado do Pará, extraído do site: <http://www.sindusconpa.org.br/site/cub.php>.

É calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Os salários e preços de materiais e mão-de-obra, despesas administrativas e equipamentos previstos na NBR-12.721:2006, são obtidos através do levantamento de informações junto a uma amostra de empresas do setor. Agindo desta maneira, o universo da pesquisa se dá sob a ótica do comprador, eliminando uma série de distorções em relação ao fornecimento de dados. Porém como essa cotação de custo é realizada em construtoras na capital paraense os valores acabam se distorcendo dos praticados em cidades do interior, estas distorções serão corrigidas no fator de comercialização.

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;

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

Projetos - Padrão Residencial	JANEIRO/2024 (R\$/m²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	1.991,03	-1,47%	-1,47%	7,38%
PP - 4	1.837,25	-0,79%	-0,79%	2,88%
R - 8	1.740,81	-0,71%	-0,71%	2,47%
PIS	1.342,93	-1,23%	-1,23%	5,28%
Padrão Normal				
R-1	2.400,72	-1,37%	-1,37%	5,64%
PP-4	2.232,11	-0,66%	-0,66%	3,46%
R-8	1.975,84	-0,84%	-0,84%	2,69%
R-16	1.927,69	-0,54%	-0,54%	3,35%
Padrão Alto				
R - 1	3.051,00	-2,30%	-2,30%	4,69%
R - 8	2.436,15	-1,82%	-1,82%	2,93%
R-16	2.603,45	-0,52%	-0,52%	4,87%

O imóvel possui um pavimento conforme descrito inicialmente neste documento, sendo sua classificação mais apropriada sendo de um imóvel residencial de padrão normal, o valor do CUB do estado do Pará, para o mês de janeiro/2024 é de R\$ 2.400,72 reais por metro quadrado de área construída, considerando o valor não desonerado.

Pavimento Térreo- Sem depreciação	
Área construída (m²)	280
CUB - janeiro/2024 (R\$)	R\$ 2.400,72
CB - Sem depreciação (R\$)	R\$ 672.201,60

Esse valor é referente ao custo de uma nova construção, por isto, se faz necessário considerar a depreciação sofrida pelo imóvel ao longo dos anos, e para isto usaremos a depreciação linear como referência.

$$DA = (CB - VR * CB) / VU$$

DA= Depreciação anual
VR= Valor residual
VU= Vida útil da construção

De maneira geral, vida útil consiste em mensurar a expectativa de duração de uma estrutura ou suas partes, dentro de limites de projeto admissíveis, durante seu ciclo de vida, sendo definida “como o período efetivo de tempo durante o qual uma estrutura ou qualquer de seus componentes satisfazem os requisitos de desempenho do projeto, sem ações imprevistas de manutenção ou reparo”. De forma mais simples a NBR 15575 (2013) define vida útil como “uma medida temporal da durabilidade de um edifício ou de suas partes”.

Depreciação do imóvel	
Vida Útil (Anos)	40,00
Valor residual (%)	20,00%
Depreciação anual	R\$ 13.444,03
Depreciação Mensal	R\$ 1.120,34
Tempo de Utilização (Meses)	240,00
Depreciação sofrida	R\$ 268.880,64

Valor do Imóvel - Com depreciação	
CB - Sem depreciação	R\$ 672.201,60
Depreciação sofrida	R\$ 268.880,64
CB - Com depreciação	R\$ 403.320,96

7. VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo método comparativo. Foi realizada uma pesquisa de campo, no qual foi obtido o preço de cinco lotes.

Descrição	Frete (m)	Lateral (m)	Área (m²)	Preço (R\$)	Preço (R\$)/ Área (m²)
Lote 01	50,00	100,00	5.000,00	R\$ 340.000,00	R\$ 68,00
Lote 02	50,00	50,00	2.500,00	R\$ 165.000,00	R\$ 66,00
Lote 03	100,00	75,00	7.500,00	R\$ 350.000,00	R\$ 46,67
Lote 04	43,00	110,00	4.730,00	R\$ 460.000,00	R\$ 97,25
Lote 05	35,00	85,00	2.975,00	R\$ 350.000,00	R\$ 117,65
				Média	R\$ 79,11
				Desvio padrão	R\$ 28,12
				Variância	R\$ 790,52

A. lote (m²)	Preço médio/m²	Valor do lote (R\$)
6225,24	R\$ 79,11	R\$ 492.497,80

$$VI = (VT + CB). FC$$

O Fator de Comercialização, também chamado de Terceiro Componente ou Vantagem da Coisa Feita, é definido como “Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

Resultado da Avaliação	
Valor do lote (R\$)	R\$ 492.497,80
CB - Com depreciação	R\$ 403.320,96
Valor total	R\$ 895.818,76
Fator de comercialização (FC)	0,81
Valor avaliado	R\$ 725.613,20

O IGP-M, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, é a base usada para calcular o reajuste anual dos contratos de aluguel. O cálculo considera a variação acumulada nos últimos 12 meses. E isso significa que o valor do aluguel pode aumentar ou diminuir. O índice varia de acordo com o momento econômico. Divulgado no final de cada mês de referência, o IGP-M é utilizado para preservar as condições da locação diante

das mudanças da economia, como a inflação ou deflação. Como mencionado anteriormente o valor do aluguel corresponde entre 0,5% e 1,0% do valor do imóvel, a seguir será colocado os valores recebidos por conta da locação.

% do imóvel para Aluguel	0,50%
Valor médio do aluguel	R\$ 3.628,07

8. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

c. LOCALIZAÇÃO



PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

9. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado V** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (V_{MM}) praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessitar de muitas alterações na estrutura e reforma) etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 3.628,07$$

10. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	MÉDIA	BOA
1,15	0,90	1,20

11. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo



$$V_M = 3.628,07 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 4.506,06$$

12. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO.

Portanto:

$$R\$ 3.703,56 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 4.506,06$$

Encerra-se o trabalho composto 11 (onze) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho.

Dom Eliseu (PA), 18 de janeiro de 2024

Wendel Alberth Silva Santos
Engenheiro Civil
CREA-PA 151830869-4
Matrícula Municipal 464283