



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em atendimento à solicitação da SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL 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 Zona Rural, Vila Pista da CIEX N 28 TUERE II, de propriedade da Sr^a. MARIA DE JESUS GONÇALVES PEREIRA.

1. INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL.
2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: MARIA DE JESUS GONÇALVES PEREIRA. CPF: 14.290.862-00
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

TIPO DO BEM: CASA EM ALVEANARIA EM TERRENO DA VILA PISTA DA CIEX- ZONA RURAL DO MUNICIPIO DE NOVO REPARTIMENTO -PA

Descrição sumária do bem:

Terreno plano em zona rural com dimensões de 12,00m de frente e fundo por 25,00 m de lateral direita e esquerda, edificado com prédio de 01 (um) pavimento, com área total construída de 46,00 m². Todo em alvenaria, e estrutura em concreto armado e uma área aberta frontal e coberta. localizado na Vila Pista da CIEX, no município de Novo Repartimento-Pa.

4. FINALIDADE.

Esta Avaliação tem por finalidade avaliar o imóvel do proprietário, a fim 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.

5. VISTORIA.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Página 2 de 6

O imóvel avaliado foi vistoriado em 23 Julho de 2024, através de inspeção no local.

O terreno esta localizado na Vicinal Tuere II n 28, Zona Rural 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 alvenaria e estrutura de concreto armado, com paredes reboco interno e externo e pintadas, piso em lajotas cerâmicas nos quartos e nos banheiros e cozinha em piso ceramico, forro em PVC nos quartos e sala, poço, fossa séptica e telhado em telhas de barro tipo plan e ondulada metálica, sustentado por estrutura de madeira e metálica. Apresentando todos os ambientes um médio estado de conservação.

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 MÉDIA A 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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Página 3 de 6

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.

9.0 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 Julho de 2024, que encontra-se disponibilizado no site [www. Sindusconpa.org.br](http://www.Sindusconpa.org.br), sendo considerado o valor do CUB/ Julho de 2024, 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/Julho 2024, Projeto residencial Padrão Baixo (R-1), Desonerado e adotando-se o CUB padrão do mês de Julho de 2024.

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	46,00	2.057,71	1	0,84	0,90	71.558,92
TOTAL							71.558,92

9.2- VALOR DO IMÓVEL (Vi)

Vi= 71.558,92

Vi= 71.558,92 (Setenta e um mil quinhentos e cinquenta e oito reais e noventa e dois centavos).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Página 4 de 6

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.

$$Va = R\$ 71.558,92 \times 1\% = R\$ 715,59$$

11. CONCLUSÃO

O valor do aluguel do imóvel Rural, situado a Vicinal Tuere II n 28 vila Pista da CIEX, no Município de Novo Repartimento-PA, de propriedade da Sr^a. MARIA DE JESUS GONÇALVES PEREIRA. Vistoriado em Agosto de 2024, e avaliado pelos critérios expostos acima, esta no valor de R\$ 715,59 (Setecentos e quinze reais e cinquenta e nove centavos). Valor este que é representativo no Município de Novo Repartimento-Pa, na localidade avaliada.

Ver anexo I , II.

NOVO REPARTIMENTO-PA, 26 de Julho de 2024.

**ELIAS BUENO
SANTOS:3764
4432272**

Assinado de forma
digital por ELIAS
BUENO
SANTOS:37644432272

Elias Bueno Santos.
Eng. Civil e de Segurança do Trabalho.
Especialista em Estruturas de concreto
e Estruturas Metálicas.
CREA-PA 11.305-D

ANEXO I-



FOTOS DO LOCAL



Foto 01: vista frontal



Foto 02: BANHEIRO.



Foto 03: SALA



Foto 04: Vista da sala



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Página 6 de 6

ANEXO II-

TABELA DO CUB/M² (

SINDUSCON-PA) JULHO/ 2024.