



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em atendimento à solicitação da SECRETARIA MUNICIPAL SAÚDE E SANEAMENTO, 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 Rua Principal Qd 11 lote nº 02, na Vila Nova Aliança, Zona Rural, de propriedade da Sr. DANIEL BENTO VIEIRA

1. INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL.
2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: DANIEL BENTO VIEIRA
CPF: 152.587.931-68.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

TIPO DO BEM: CASA EM ALVENARIA DE 02 (DOIS) PAVIMENTOS) ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO E ALVENARIA NAS PAREDES EXTERNAS E INTERNAS, EM TERRENO ZONA RURAL DO MUNICIPIO DE NOVO REPARTIMENTO-PA.

Descrição sumária do bem:

Terreno em zona rural, edificado com casa de dois pavimentos, com área total construída de 136,24 m². com divisória em alvenaria, e estrutura em concreto armado. localizado na Rua Principal- zona Rural – vila nova Aliança do 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.

O imóvel avaliado foi vistoriado em 27 de Agosto 2020, através de inspeção no local.

O terreno esta localizado na Vila Nova Aliança, Rua Principal Qd 11 lote 02, na zona Rural do Município de Novo Repartimento-PA, a rua tem pavimentação primária (piçarra) serviço de energia elétrica fornecida pela concessionária, e coleta de lixo.

Para maiores precisões da localização, foi realizado um ponto com GPS em coordenadas em UTM 22M, e dados de referencia do mapa em WGS84. E= 641622 e S= 9483698

Benfeitorias:

O terreno está edificado em rural (vila nova Aliança) com terreno medindo 23,40m de frente, 22,50m de lateral direita, 21,50m de fundo e 27,50m de lateral esquerda, com uma casa de 02 (dois) pavimentos, sendo comercial e divisórias internas em alvenaria e estrutura de concreto armado, paredes com rebocos interno e pintadas, piso em lajotas cerâmicas, forro em PVC e uma laje de concreto armado, um poço tipo amazonas com tampa em concreto armado, caixa d'água de 1.000 Litros em PVC, e telhado em telhas ondulada de fibrocimento e ceramicas, sustentado por estrutura de madeira, e ainda dois depósitos sendo um coberto medindo 4,80mx3,30 e o outro fechado lateralmente e coberto com telhas de fibrocimento medindo 4,30X5,44m, e o prédio principal com os seguintes ambientes:

a) Varanda	18,10 m ² ;
b) Sala 01	24,04m ² ;
c) Sala 02	13,24 m ² ;
d) Sala 03	11,04 m ² ;
e) Sala 04	13,34 m ² ;
f) Sala 05	8,56 m ² ;
g) Sala 06	27,04 m ² ;
h) Banheiro 01	2,36 m ² ;
i) Banheiro 02	2,38 m ² ;
j) Banheiro 03	4,18 m ² ;
k) Paredes em alvenaria	11,96 m ² ;

Apresentando todos os ambientes um bom 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, sendo considerado neste caso em 23%.

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**.

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 que os dados coletados para tratamento matemático, não são possíveis 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, serem atribuídas para enquadramento desta avaliação, como parecer técnico.

8. NIVEL 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 Junho de 2020, que encontra-se disponibilizado no site [www. Sindusconpa.org.br](http://www.Sindusconpa.org.br), sendo considerado o valor do CUB/ Junho de 2020, 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, a referencia R1-B e residencial Popular padrão baixo, Desonerado e adotando-se o CUB padrão do mês de Junho de 2020.

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

CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA.

ITEM	Benfeitorias	Área m ²	CUB R\$	BDI (%)	Fd	Fc	Valor final R\$
01	Residencia em alvenaria e concreto armado	136,24	1.258,05	0	0,90	0,77	118.777,94
TOTAL							118.77,94

9.2- VALOR DO IMÓVEL (Vi)

Vi= 118.777,94

Vi= 118.777,94 (Cento e Dezoito mil setecentos e setenta e sete reais e noventa e quatro 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 valor de 0,8% do valor de venda do imóvel.

Va= R\$ 118.777,94 X 0,8% = R\$ 950,22

11. CONCLUSÃO

O valor do aluguel do imóvel Rural, situado a Rua Principal Qd 11 Lote 02, na Vila Nova Aliança, no Município de Novo Repartimento-PA, de propriedade do Sr. Daniel Bento Vieira. Vistoriado em Agosto de 2020, e avaliado pelos critérios expostos acima, esta no valor de R\$ 950,22 (Novecentos e cinquenta reais e vinte e dois centavos). Valor este que é representativo no Município de Novo Repartimento-Pa, na área pesquisada.

Ver anexo I , II E III.



NOVO REPARTIMENTO-PA, 28 de Agosto de 2020.

Elias Bueno Santos

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



ANEXO I- FOTOS DO LOCAL



Foto 01: vista fundo/LATERAL ESQ.



Foto 02: VISTA LATERAL.



Foto 03: vista Frontal



Foto 04: Fundo/Lat. Direita



Foto 05: Sala de recepção
sala 01



Foto 06: Sala 03



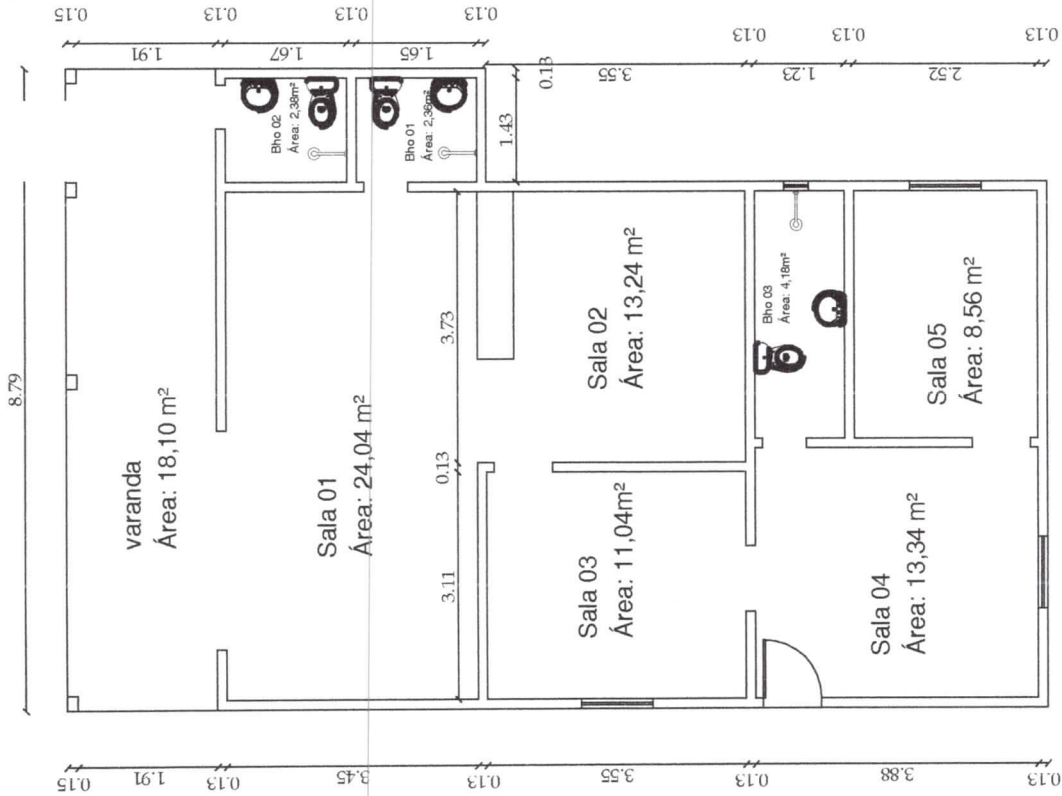
Foto 07: vista frontal banheiro 03



Foto 08: Sala 05

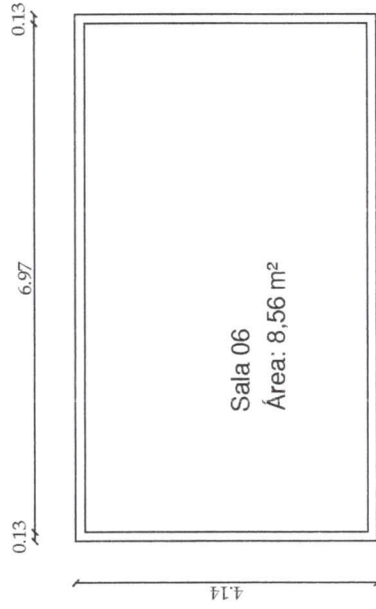


ANEXO II- PLANTAS.



0.13 3.44 0.13 3.4 0.13

Planta baixa: Pav. Inferior



Planta baixa: Pav. Superior



PRANCHA:	DES-01
DATA:	Agosto /2020
ESCALA:	Esc. 1 / 100
ÁREA:	136,24m ²

PROPRIETÁRIO:	DANIEL BENTO VIEIRA
LOCAL:	Rua Principal qd 11 Lote 02
BAIRRO:	Vila Nova Aliança
CIDADE:	NOVO REPARTIMENTO/PARÁ
ASSUNTO:	Eng. Elias Bueno Santos
	PLANTA BAIXA--



ANEXO III-
TABELA DO CUB/M² (
SINDUSCON-PA) JUNHO-2020.

Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) – JUNHO/2020

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal. 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 **JUNHO/2020**. "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	JUNHO/2020 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	1.318,84	0,17%	0,47%	2,40%
PP - 4	1.244,00	0,21%	0,82%	2,46%
R - 8	1.183,36	0,21%	0,81%	2,31%
PIS	878,14	0,19%	0,50%	2,46%
Padrão Normal				
R-1	1.564,80	0,16%	0,13%	2,18%
PP-4	1.467,79	0,17%	0,30%	2,14%
R-8	1.305,28	0,17%	0,26%	2,02%
R-16	1.265,70	0,18%	0,30%	2,05%
Padrão Alto				
R-1	1.928,12	0,13%	0,35%	2,41%
R-8	1.569,66	0,15%	0,50%	2,26%
16	1.654,20	0,17%	0,45%	2,12%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

Projetos - Padrão Comercial	JUNHO/2020 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão normal				
CAL-8	1.497,54	0,16%	0,29%	2,01%
CSL-8	1.298,63	0,16%	0,17%	1,77%
CSL-16	1.739,41	0,17%	0,22%	1,81%
Padrão Alto				
CAL-8	1.596,03	0,15%	0,42%	2,17%
CSL-8	1.405,20	0,15%	0,29%	1,91%
CSL-16	1.879,29	0,16%	0,34%	1,94%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Projetos - Padrão Residência Popular	JUNHO/2020 (R\$/m2)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
RP1Q	1.331,27	0,18%	-0,19%	2,00%
Projetos - Padrão Galpão Industrial	JUNHO/2020 (R\$/m2)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
GI	739,26	0,12%	0,10%	1,67%

CUB - Padrão do mês de JUNHO/2020 (R\$/m2)	No mês (R\$)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
R-8	1.305,28	0,17%	0,26%	2,02%

Custos Unitários Básicos de Construção DESONERADO (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) – JUNHO/2020

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 **JUNHO/2020**. "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	JUNHO/2020 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R – 1	1.258,05	0,18%	0,60%	2,49%
PP – 4	1.192,90	0,22%	0,95%	2,54%
R – 8	1.135,33	0,22%	0,94%	2,39%
PIS	836,74	0,20%	0,63%	2,57%
Padrão Normal				
R-1	1.480,42	0,16%	0,27%	2,28%
PP-4	1.393,18	0,18%	0,43%	2,24%
R-8	1.238,21	0,18%	0,40%	2,10%
R-16	1.201,18	0,19%	0,43%	2,14%
Padrão Alto				
L	1.836,56	0,13%	0,48%	2,51%
3	1.498,81	0,15%	0,63%	2,34%
R-16	1.574,59	0,17%	0,58%	2,21%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

Projetos - Padrão Comercial	JUNHO/2020 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão normal				
CAL-8	1.422,69	0,17%	0,42%	2,09%
CSL-8	1.231,17	0,17%	0,30%	1,85%
CSL-16	1.649,58	0,18%	0,35%	1,88%
Padrão Alto				
CAL-8	1.520,46	0,16%	0,55%	2,25%

CSL-8	1.335,88	0,16%	0,42%	1,98%
CSL-16	1.786,95	0,17%	0,47%	2,02%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Projetos - Padrão Residência Popular	JUNHO/2020 (R\$/m²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
RP1Q	1.250,50	0,19%	-0,07%	2,10%
Projetos - Padrão Galpão Industrial	JUNHO/2020 (R\$/m²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
GI	701,73	0,12%	0,23%	1,73%

CUB - Padrão do mês de JUNHO/2020 (R\$/m²)	No mês (R\$)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
R-8	1.238,21	0,18%	0,40%	2,10%

SIGLA	NOME DA DESCRIÇÃO
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).
RP1Q	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos/tipo. Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição. Pavimento-tipo: Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço
PP-N	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavimentos-tipo. Pilotis: Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda
R8-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.
R8-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.

R16-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.
R16-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 96 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.
CSL-8	Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.
IL-16	Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.
CAL-8	Edifício comercial andar livre: Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito andares corridos com sanitário privativo por andar
GI	Galpão industrial: Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um vestiário e um depósito.