



## VISTORIA TÉCNICA

### 1 IMÓVEL VISTORIADO

Benedita de Lima Barbosa, localizado no endereço Rua 14 de Abril, S/N, bairro Centro, Senador José Porfírio – PA, CEP 68360-000.

### 2 ENDEREÇO

Rua 14 de Abril, S/N, bairro Centro, Senador José Porfírio – PA, CEP 68360-000.

### 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 2 (dois) cômodos, salão de entrada e banheiro.

### 5 OBJETIVO

Descrever as condições físicas e estruturais do imóvel, observando possíveis problemas construtivos nesta Vistoria Técnica realizada em 10/02/2021 nas áreas comuns desta edificação. Analisar se a edificação apresenta excelentes condições possíveis.

### 6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel comercial, localizado no endereço acima já citado, com as seguintes dimensões e características: FRENTE: para Rua 14 de Abril medindo 10,80m; Lateral direita medindo 22,00m fazendo confrontações com Srº José Alberto Gomes da Silva;

Lateral esquerda medido 22,00m com o Srº Manoel Lima dos Santos e o Srº Israel Barbosa de Jesus; e Fundos medindo 10,00m com o Srº Manoel Lima dos Santos. Perfazendo uma área total do terreno de 225,80m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e cinco metros quadrados e oitenta décimos de metro quadrados). Salientando que o Imóvel avaliado é um ponto comercial que se localiza no terreno com as dimensões de 4,5 x 8,0 m.

## 7 REGISTRO FOTOGRÁFICO

Apresento o registro fotográfico dos ambientes vistoriados que fazem parte do imóvel localizado no Município de Senador José Porfírio – PA.





## 8 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata – se de um imóvel de 2 (dois) cômodos salão de entrada e banheiro, alvenaria convencional e divisórias em alvenaria e pinturas nova.

## 9 CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria feita no local, o imóvel vistoriado apresenta excelente estado no Município de Senador José Porfírio – PA, o mesmo encontra-se dentro das conformes de funcionalidade físico estrutural para o funcionamento como depósito.

**FILIPPE**  
**SANTOS**  
**SOARES:99**  
**229951234**

Assinado de forma  
digital por FILIPPE  
SANTOS  
SOARES:992299512  
34  
Dados: 2023.01.02  
15:52:07 -03'00'

---

Filipe Santos Soares  
Engenheiro Civil  
CREA-PA 1518831990



## **AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL**

### **1. SOLICITAÇÃO**

Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio – Pará.

### **2. PROPRIETÁRIA**

Benedita de Lima Barbosa.

### **3. INTERESSADA**

Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio – Pará.

### **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 2 (dois) cômodos, salão de entrada e banheiro.

#### **4.1. Localização**

Rua 14 de Abril, S/N, bairro Centro, Senador José Porfírio – PA, CEP 68360-000.

#### **4.2. Documentação**

Registro de imóvel apresentado em 29/01/2021 devidamente matriculado em área maior sob o número, no livro, folha, no cartório de registro de imóveis no Município de Senador José Porfírio, no estado do Pará, e tendo outorgado e requerido a compra do título definitivo através do processo nº3/2020 que teve seus trâmites regulares recolhido a fazenda municipal.



#### 4.3. Descrição do lote

O imóvel comercial, localizado no endereço acima já citado, com as seguintes dimensões e características: FRENTE: para Rua 14 de Abril medindo 10,80m; Lateral direita medindo 22,00m fazendo confrontações com Srº José Alberto Gomes da Silva; Lateral esquerda medido 22,00m com o Srº Manoel Lima dos Santos e o Srº Israel Barbosa de Jesus; e Fundos medindo 10,00m com o Srº Manoel Lima dos Santos. Perfazendo uma área total do terreno de 225,80m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e cinco metros quadrados e oitenta décimos de metro quadrados). Salientando que o Imóvel avaliado é um ponto comercial que se localiza no terreno com as dimensões de 4,5 x 8,0 m.

#### 5. OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado do Imóvel para aluguel.

#### 6. 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 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\$100.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de R\$ 100.000,00 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 m<sup>2</sup> de um imóvel comercial, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Orçamento
Residência	R\$100.000,00
Total	R\$100.000,00



### 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\$100.000,00
2 Edificação com depreciação	R\$100.000,00
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 foiconstruído 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\$ 200.000,00.

## 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

- Data da vistoria e da pesquisa:
- Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 02 de janeiro de 2023.
- Local e data do laudo de avaliação: Senador José Porfírio-PA, 02 de janeiro de 2023.

FILIPESANTOS  
SOARES:99229  
951234

Assinado de forma  
digital por FILIPE  
SANTOS  
SOARES:99229951234  
Dados: 2023.01.02  
16:30:30 -03'00'

Filipe Santos Soares  
Engenheiro Civil  
CREA-PA 1518831990