



AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL

1. SOLITAÇÃO

Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio – PA.

2. PROPRIETÁRIO

Valdenira Aprigio de Sousa.

3. INTERESSADA

Secretaria Municipal de Educação da Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio – PA.

4. OBJETO AVALIADO

Imóvel constituído por um terreno rural edificado em madeira serrada aparelhada com um pavimento, construído para fim residencial. O aluguel vai ser de uma residência onde se divide em 5 (cinco) cômodos, 1 (uma) sala de estar, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro e 2 (dois) quartos.

4.1. Localização

Situado na Rua Principal, Nº 02, bairro Zona rural - PA-RESSACA (Mocotó), Município de Senador José Porfírio – PA.

4.2. Documentação

A Proprietária do imóvel não apresentou título definitivo do imóvel, apresentou apenas o contrato de compra e venda do imóvel residencial

4.3. Descrição do lote

O imóvel residencial, localizado no endereço acima já citado, com as seguintes dimensões, 10 x 30 m e característica totalizando uma área de 300, m² (trezentos metros quadrado).

5. OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado do Imóvel para aluguel.



6. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para avaliação do terreno e edificação enquadrando-se no **Grau II de Fundamentação, conforme Tabela 12 enquadramentos e definição 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 a 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 espelhando a realidade do valor de mercado do terreno.

7.2. Edificação

A edificação foi avaliada através do Método da Quantidade do Custo onde é apurado o valor da edificação da forma como se encontra a partir de orçamento simplificado, usando os índices e 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 avaliado foi obtida através da conjunção de métodos a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciando e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

8.1. Determinação do valor do Terreno

Imóvel	Valor Adotado
Terreno	R\$80.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de R\$ 80.000,00 por consideramos o valor mais adequado que foi obtido através da observação das amostras ofertadas/transacionadas e devido ao mercado encontra-se para negociação. Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referente às pesquisas de mercado, são verdadeiras e formam 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 resultam em:

Imóvel	Orçamento
Residência	R\$155.000,00
Total	R\$155.000,00

8.3. Depreciação das edificações

Os cálculos da depreciação das edificações e benfeitorias encontra-se nos anexos, obtivemos a idade aparente “in loco”, levamos em conta a ideia e as condições atuais da edificação, onde resumimos os resultados depreciados na tabela abaixo:

Imóvel	Orçamento
Residência	R\$155.000,00
Total	R\$155.000,00

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 encontra-se ativo, o valor final do imóvel avaliado corresponderá ao somatório dos valores adotados para o lote e edificação próximos ao seu limite médio, conforme segue:

Imóvel	
1 Terreno	R\$80.000,00
2 Edificação com depreciação	R\$155.000,00
3 soma	R\$235.000,00
4 Fator de comercialização	R\$1,0
5 Total	R\$235.000,00
6 TOTAL ARREDONDADO	R\$235.000,00

9. CONSIDERAÇÕES

Na vistoria observamos que o prédio existente tem uma construção normal e foi construído para uso como Comercial/Residência Unifamiliar.



Estado do Pará
MUNICÍPIO DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
CNPJ 05.421.110/0001-40



10. VALOR FINAL

Em função do contido nos itens anteriores, o valor do imóvel após arredondamento permitido por norma é de:

R\$ 235,000.00

11. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

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

R\$ 1.175,00

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

R\$ 1.880,00

12. ENCERRAMENTO

a. Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 15 de janeiro de 2025.

b. Local e data do laudo de avaliação:

Senador José Porfírio-PA, 15 de janeiro de 2025

**JAKELINE ANGELICA DE
OLIVEIRA:04073414208**

Assinado digitalmente por JAKELINE ANGELICA DE OLIVEIRA:04073414208
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTTI Multiple v5, OU=15555894500118, OU=Videconferência, OU=Certificado PF A1, CN=JAKELINE ANGELICA DE OLIVEIRA:04073414208
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localidade:
Data: 2025.01.15 09:27:53-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.4.0

Jakeline Angélica de Oliveira
Engenheira Civil
CREA-PA 1522237380