



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Objetivo: destinado a abrigar as instalações definitivas da Secretaria Municipal de Educação – SEMED – Município de Jacundá - Pará




ERALDO DE SOUZA VALIN
SECRETÁRIO DE TRIBUTAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PORTARIA Nº 961/2019 - GP


Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matrícula 400158/05


José Francisco Barbosa Pedrosa
Engenheiro Civil
CREA/PA 1517932459



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETO: Imóvel sito a Rua Getúlio Vargas, S/N, Bairro Centro, Município de Jacundá – PA.

OBJETIVO: Determinação do atual valor venal do imóvel para a destinação à abrigar a Secretaria Municipal de Educação – SEMED, deste Município.

RESPONSÁVEL PELA LOCAÇÃO: Prefeitura Municipal de Jacundá – PA, com sede situada à Rua Pinto Silva, s/n, Bairro Centro – CNPJ: 05.854.633/0001-80.

DATA BASE: setembro de 2020.

PROPRIETÁRIO: Sra. Maria Sônia Bastos de Sousa, brasileira, casada, comerciante, portadora da cédula de identidade Nº. 959.892/MA, e CPF Nº. 251.491.483-34, residente e domiciliada à Rua Paulo Kall, nº. 483, nesta cidade de Jacundá, Estado do Pará.

1. OBJETO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor venal para a edificação, imóvel sito a Rua Getúlio Vargas, S/N, Bairro Centro, Município de Jacundá – PA.

2. METODOLOGIA

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O referido imóvel possui uma área edificada de 2.855,27 m² (Dois mil, oitocentos e cinquenta e cinco, vírgula vinte e sete metros quadrados), sendo que 1.860,89 m² foram contabilizados nos pavimentos térreo e superior e 994,38 m² é a área que abrange a garagem. Logo, a referida área edificada está distribuída em dezenove (19) salas no pavimento térreo, doze (12) salas no pavimento superior, duas (02) recepções, duas (02) salas para depósitos, duas (02)



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80



cozinhas (sendo uma c/cantina), cinco (05) banheiros e uma (01) garagem. A referida edificação está executada em um terreno de área de 2.642,46 m² (Dois mil seiscentos e quarenta e dois vírgula quarenta e seis metros quadrados).

Desta forma segue abaixo as características construtivas do imóvel:

- ✓ Vedações internas e externas em alvenaria – com tratamento de pintura;
- ✓ Sistema de esgotamento sanitário – fossa séptica;
- ✓ Possui instalação hidráulica com captação advinda do sistema público e poço;
- ✓ Instalações elétricas se encontram em funcionamento;
- ✓ Cobertura em telhas cerâmicas e forro em gesso/pvc;
- ✓ Cobertura da garagem em estrutura metálica e telhas metálicas;
- ✓ Piso em cerâmico.

Obs.: Para maiores compreensão do real estado da edificação, segue anexo o registro fotográfico da referida edificação. Segue ainda como parte deste trabalho o Memorial de Cálculo de Depreciação e a Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – agosto/2020.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado em uma área no Bairro Centro da cidade de Jacundá e próximo ao comércio local. Tal localidade não possui rede de tratamento de esgoto, Arruamento possui pavimentação, possui rede elétrica de energia e sistema hidráulico público.

5. MEMORIAL DE CÁLCULO

5.1 Determinação do valor da edificação

Para a determinação do valor do imóvel recém-construído foi baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil (NBR 12.721: 2006 - CUB 2006) – Referência: agosto/2020. Cujo foi utilizada a referência CLS-8 – Edifício Comercial, com lojas e salas e GI – Galpão Industrial para a garagem. Assim, a partir dos dados da tabela de Custos Unitários Básicos de Construção (Referência: agosto/2020), cujos custos médios para a execução de uma obra no estado do Pará



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80



estão em torno de R\$ 1.328,07/m² para a edificação e para a garagem foi adotado o valor de R\$ 755,61/m² (em anexo). Assim, desta forma, o valor da referida edificação recém-construída foi de R\$ 3.222.755,65 (Três milhões, duzentos e vinte e dois mil e setecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos).

Logo para a determinação da depreciação, conforme vistoria in loco, através do método de HEIDECKE, levou-se em consideração que o estado da edificação se encontra no seguinte item: REGULAR, com o percentual de depreciação de 2,52 %.

Para definir o valor da edificação foram realizados os cálculos de depreciação das edificações e benfeitorias existentes, obtivemos a idade aparente "in loco", levamos em conta a idade (definida em 20 anos) e as condições atuais da edificação, onde resumimos os resultados depreciados na tabela abaixo:

EDIFICAÇÃO	Superior	Inferior	Adotado
Prédio Residencial	R\$ 2.879.667,03	R\$ 2.254.717,78	R\$ 2.567.192,40

5.2 Determinação do valor do terreno

Para a realização do levantamento do valor do m² de terrenos na região foram levantadas informações *in loco* para que se obtivessem dados reais sobre a especulação imobiliária daquela localidade. Assim, considerando que o referido terreno se situa na área central desta cidade (próximo a bancos, comércios, hospitais e órgãos públicos), foi adotado o valor do m² de terreno para aquela região em torno de R\$ 540,32. Assim, o valor calculado e arredondo para o referido terreno foi de **R\$ 1.427.775,00 (Hum milhão, quatrocentos e vinte e sete mil e setecentos e setenta e cinco reais).**

A composição do valor total do imóvel avaliado foi obtida através da conjugação de métodos, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:


ERALDO DE SOUZA VAIN
SECRETÁRIO DE TRIBUTAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PO: TAPIA Nº 061/2019 - GP


Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matrícula 400158/05


Josifran Barbosa Pedrosa
Engenheiro Civil
CREA/PA1617932459



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80



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

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Logo:

$$VI = (1.427.775,00 + 2.567.192,40) \cdot 0,96 = 3.835.168,70$$

Baseado nos itens anteriores, o valor total do imóvel após arredondamento é:

R\$ 3.835.000,00 (Três milhões e oitocentos e trinta e cinco mil reais)

6. AVALIAÇÃO FINAL

Levado em consideração para determinação do valor venal do imóvel após ampla pesquisa no mercado imobiliário. Considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção ao seguinte valor para fins de locatícios, sendo o valor final arredondado de:

R\$ 3.835.000,00 (Três milhões e oitocentos e trinta e cinco mil reais)



Josifran Barbosa Pedroso
Engenheiro Civil
CREA: 1517932459



REGISTRO FOTOGRÁFICO DA EDIFICAÇÃO



Figura 1 – Vista frontal da edificação



Figura 2 – Sala de entrada da edificação - recepção



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80



Figura 3 – Vista da cozinha/cantina



Figura 4 – Vista de banheiros

Valentim P. Souza Vain
VALENTIM P. SOUZA VAIN
SECRETARIA DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIOTICAS SEHAT
PO: TAF/PA/49561/2019 - GP

Silvano dos Santos Souza
Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matrícula 400158/05

Josifran Barbosa Pedroso
Josifran Barbosa Pedroso
Engenheiro Civil
CREA/PA 1517932459



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80



Figura 5 – Corredor de acesso às salas/rampa de acesso ao pavimento superior



Figura 6 – Vista de salas

Edson de Souza
EDSON DE SOUZA VIANA

SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
POU TATIA Nº 961/2019 - GP

Silvano dos Santos Souza
Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matricula 400158/05

Josifran Barbosa Pedrosa
Josifran Barbosa Pedrosa
Engenheiro Civil
CREA/PA 1517932459



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
CNPJ: 05.854.633/0001-80



Figura 7 – Portão de acesso à garagem



Figura 8 – Vista da área da garagem

Jacundá – PA, 15 de setembro de 2020.

Josifran Barbosa Pedroso
Engenheiro Civil
CREA: 1517932459

ENRIQUE DE SOUZA VALLIN
SECRETÁRIO DE REGISTRAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PO: TATIA, Nº 061/2019 GP

Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matricula 400158/05

MEMORIAL DE CÁLCULO DE DEPRECIAÇÃO

OBJETO: Imóvel sito a Rua Getúlio Vargas, S/N, Bairro Centro, Município de Jacundá - PA

OBJETIVO: Determinação do atual valor venal do imóvel para a destinação à abrigar a Secretaria Municipal de Educação - SEMED, Município de Jacundá - Pará

OBSERVAÇÃO: INSERIR OS VALORES EM VERMELHO

VALOR DO ORÇAMENTO: R\$ 3.222.755,65

PARÂMETROS DOS MÉTODOS UTILIZADOS

PARÁBOLA DE KUENTZLE (α): 0,089106705

IDADE DA EDIFICAÇÃO: 20

LINHA RETA(α): 0,298507463

VIDA ÚTIL: 67

MÉTODO DE ROSS(α): 0,193807084

ESTADO DE CONSERVAÇÃO(%): 2,52

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

D_PARÁBOLA: 0,8879

D_LINHA RETA: 0,6838

D_ROSS: 0,7859

CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

V_MÁXIMO_PARÁBOLA: R\$ 2.879.667,03

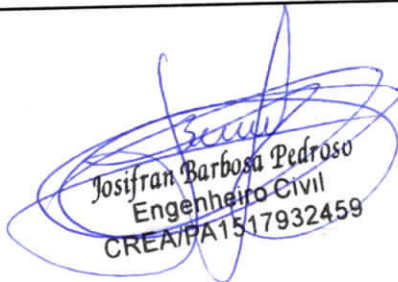
95% DO IMÓVEL: R\$ 3.061.617,87

V_MÁXIMO_LINHA RETA: R\$ 2.254.717,78

5% DO IMÓVEL: R\$ 161.137,78

V_MÁXIMO_ROSS: R\$ 2.567.192,40


ERALDO DE SOUZA VALIM
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PORTARIA Nº 961/2019 - GP


Josifran Barbosa Pedrosa
Engenheiro Civil
CREA/PA1517932459


Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matricula 400158/05

Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) – AGOSTO/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 **AGOSTO/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	AGOSTO/2020 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
R - 1	1.347,34	1,34%	2,64%	4,39%
PP - 4	1.269,78	1,32%	2,91%	4,58%
R - 8	1.207,78	1,32%	2,89%	4,48%
PIS	897,34	1,39%	2,69%	4,70%
R-1	1.601,32	1,51%	2,47%	4,40%
PP-4	1.501,11	1,48%	2,57%	4,40%
R-8	1.335,00	1,48%	2,55%	4,30%
R-16	1.294,45	1,48%	2,57%	4,34%
R-1	1.970,43	1,48%	2,56%	4,40%
R-8	1.603,56	1,45%	2,67%	4,39%
R-16	1.690,73	1,44%	2,66%	4,38%

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

Projetos - Padrão Comercial	AGOSTO/2020 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
CAL-8	1.530,73	1,45%	2,51%	4,14%
CSL-8	1.328,07	1,47%	2,44%	4,02%
CSL-16	1.778,99	1,46%	2,50%	4,12%
CAL-8	1.630,66	1,43%	2,60%	4,23%
CSL-8	1.436,33	1,46%	2,51%	4,09%
CSL-16	1.921,11	1,45%	2,57%	4,18%

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

Projetos - Padrão Residência Popular	AGOSTO/2020 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
RP1Q	1.363,01	1,54%	2,18%	4,28%
GI	755,61	1,47%	2,32%	3,91%

CUB - Padrão do mês de AGOSTO/2020 (R\$/m ²)	No mês (R\$)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
R-8	1.335,00	1,48%	2,55%	4,30%