



## AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL

### 1. SOLITAÇÃO

Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio – PA.

### 2. PROPRIETÁRIO

Alex Mauricio da Silva.

### 3. INTERESSADA

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

### 4. OBJETO AVALIADO

Imóvel construído por um terreno rural edificado em alvenaria com um pavimento, construído para fim residencial. O aluguel vai ser uma residência onde se divide em 7 (sete) cômodos, 1 (um) corredor, 1 (uma) cozinha, 1(um) banheiro, 1 (um) quarto, 1 (um) pátio e 2 (duas) salas.

#### 4.1. Localização

Situado Rua Principal, S/N, bairro Zonal rural –PA-RESSACA (Mocotó), Município de Senador José Porfírio –PA, CEP 68360-000.

#### 4.2. Documentação

O proprietário do imóvel não apresentou títulos 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, m<sup>2</sup> (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\$60.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de R\$ 60.000,00 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 m<sup>2</sup> de um imóvel comercial, os orçamentos resultam em:

Imóvel	Orçamento
Residência	R\$140.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$140.000,00</b>

#### 8.3. Depreciação das edificações

Os cálculos da depreciação da 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\$140.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$140.000,00</b>

#### 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\$60.000,00
2 Edificação com depreciação	R\$140.000,00
3 soma	R\$200.000,00
4 Fator de comercialização	R\$1,0
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 foi construído para uso como Comercial/Residência Unifamiliar.



## 10. VALOR FINAL

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

R\$ 200,000.00

## 11. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

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

R\$ 1.000,00

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

R\$ 1.600,00

## 12. PECULIARIDADE

Na localidade da Vila Mocotó, não tem outros imóveis com essas características para locação que atenda às necessidades da Secretária de Educação.

E o proprietário do imóvel estabeleceu o valor de R\$2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) para poder alugar.

Com isso, a Secretária de Educação do Município de Senador José Porfírio foi pesquisar outros imóveis com menor área construída. E chegou à conclusão que o preço das edificações pesquisadas ficaram em torno de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos) a R\$3.000,00 (três mil reais).

## 13. 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 ANGÉLICA DE OLIVEIRA:04073414208**

Jakeline Angélica de Oliveira  
Engenheira Civil  
CREA-PA 1522237380