



AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL

1. SOLICITAÇÃO

Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio – Pará.

2. PROPRIETÁRIA

Anailza Maria Almeida da Silva.

3. INTERESSADA

Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) da Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio.

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 11 (onze) cômodos, varanda da parte da frente do imóvel, sala de atendimento (espaço de espera), sala de atendimento, sala de atendimento psicossocial, sala de administração, Sala de aula, banheiro (1) da sala de aula, cozinha, banheiro (2), depósito, varanda da parte de trás do imóvel.

4.1 Localização

Situado na Travessa Edson, número 371 (trezentos e setenta e um), bairro Nossa Senhora Aparecida, cidade Senador José Porfírio, no estado do Pará.

4.2 Documentação

Registro de imóvel apresentado em 11/03/2013 e Matriculado às 224.944.2-E.

4.3 Descrição do lote

O imóvel comercial, localizado no endereço acima já citado, com as seguintes dimensões e características: **FRENTE:** com a Travessa Edson, medindo 20,00 m (vinte metros). **FUNDO:** com quem de direito, medindo 4,70 m (quatro metros e setenta centímetros), 3,70 m (três metros e setenta centímetros), 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetro) em metros diferenciados. **LADO DIREITO:** com Francisco Nunes Barbosa, medindo 22,20 m (vinte e dois metros e vinte centímetros) e mais uma lateral com 4,80 m (quatro metros e oitenta centímetros). **LADO ESQUERDO:** com Lida Barbosa, medindo 14,00 m (catorze metros) e mais uma lateral com 11,20 (onze metros e vinte centímetros). Totalizando uma área de aproximadamente 466,00 m² (quatrocentos e sessenta seis metros quadrados).

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) 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:

$$VI = (VT + VB) . FC$$

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.

8.1 Determinação do Valor do terreno

Após pesquisa realizada na região onde está inserido, adotamos seu valor final dentro dos seguintes intervalos:

Imóvel	Valor Adotado
Terreno	R\$ 38.831,78

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de R\$ 38.831,78 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 m² de um imóvel comercial, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Orçamento
Residência	R\$ 201.331,44
Total	R\$ 201.331,44

8.3 Depreciação das edificações

Os cálculos da depreciação da 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\$ 200.000,00
Total	R\$ 200.000,00

9.4 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	1,0000
--------------------------------	--------

9.5 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\$ 38.831,78
2. Edificação com depreciação	R\$ 200.000,00
3. Soma	R\$ 238.831,78
4. Fator de comercialização (FC)	1,0000
5. Total	R\$ 238.831,78
6. Total ARREDONDADO	R\$ 239.000,00

10. CONSIDERAÇÕES

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

11. VALOR FINAL

Em função do contido nos itens anteriores, o valor total do imóvel após arredondamento permitido por norma é de:
R\$ 239.000,00



12. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel:
R\$ 1.195,00.

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 0,8% do valor do imóvel:
R\$ 1.912,00.

13. ENCERRAMENTO

- a) Data da vistoria e da pesquisa:
Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 22 de Janeiro de 2018.
- b) Local e data do laudo de Avaliação:
Senador José Porfírio – PA, 26 de Janeiro de 2018.

PEDRO HIGOR HUBNER Assinado de forma digital por
BITENCOURT:14235233 PEDRO HIGOR HUBNER
777 BITENCOURT:14235233777
Dados: 2018.01.26 09:29:31 -03'00'

PEDRO H. HUBNER B.
Engenheiro Civil



VISTORIA TÉCNICA

1. IMÓVEL VISTORIADO

Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) da Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio.

2. ENDEREÇO

Travessa Edson, número 371 (trezentos e setenta e um), bairro Nossa Senhora Aparecida, cidade Senador José Porfírio, no estado do Pará.

3. REALIZAÇÃO DA VISTORIA TÉCNICA

Interessado: Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio/PA.

Responsável: Engenheiro Civil Pedro Higor Hubner Bitencourt, CREA – PA 1516811313.

4. ÁREAS VISTORIADAS

Ponto comercial que funciona o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) da Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio, onde se divide em 11 (onze) cômodos, varanda da parte da frente do imóvel, sala de atendimento (espaço de espera), sala de atendimento, sala de atendimento psicossocial, sala de administração, Sala de aula, banheiro (1) da sala de aula, cozinha, banheiro (2), depósito, varanda da parte de trás do imóvel.

5. OBJETIVO

Descrever as condições físicas e estruturais do imóvel, observando possíveis problemas construtivos nesta Vistoria Técnica realizada em 22/01/2018 nas áreas comuns desta edificação. Analisar se a edificação apresenta condições possíveis para o funcionamento e recebimento ao público.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel comercial, localizado no endereço acima já citado, com as seguintes dimensões e características: **FRENTE:** com a Travessa Edson, medindo 20,00 m (vinte metros). **FUNDO:** com quem de direito, medindo 4,70 m (quatro metros e setenta centímetros), 3,70 m (três metros e setenta centímetros), 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetro) em metros diferenciados. **LADO DIREITO:** com Francisco



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
C.N.P.J. 05.421.110/0001-40



Nunes Barbosa, medindo 22,20 m (vinte e dois metros e vinte centímetros) e mais uma lateral com 4,80 m (quatro metros e oitenta centímetros). **LADO ESQUERDO:** com Lida Barbosa, medindo 14,00 m (catorze metros) e mais uma lateral com 11,20 (onze metros e vinte centímetros). Totalizando uma área de aproximadamente 466,00 m² (quatrocentos e sessenta seis metros quadrados).



ANEXO I

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Apresento o registro fotográfico dos ambientes vistoriados que fazem parte do imóvel que contempla o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) da Prefeitura de Senador José Porfírio/PA.



Figura 1 – Vista Frontal



Figura 2 – Vista Lateral

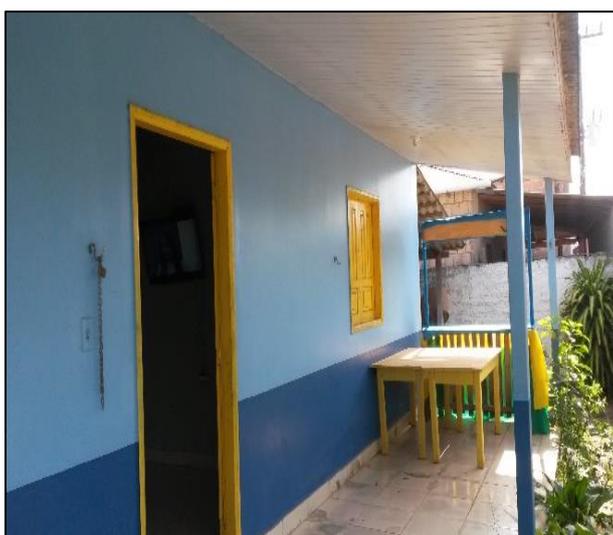


Figura 3 – Varanda da Frente

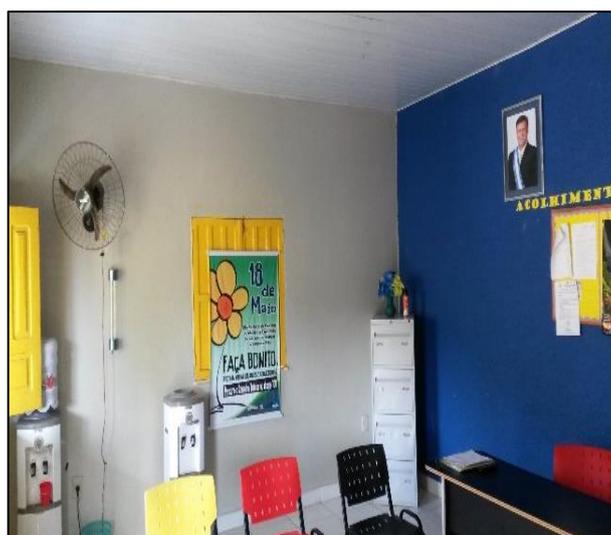


Figura 4 – Recepção



Figura 5 – Sala de Atendimento

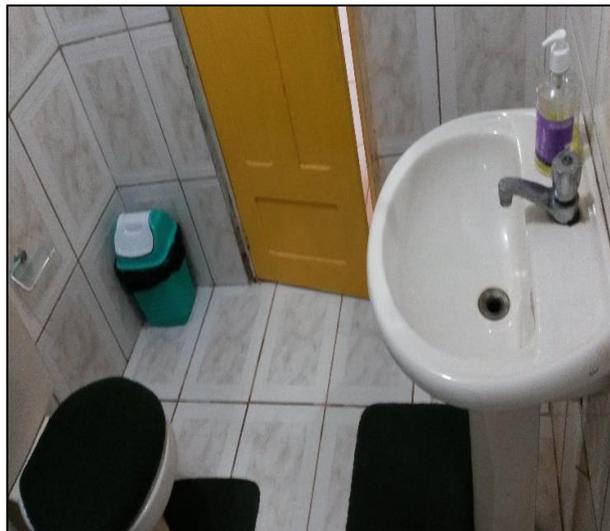


Figura 6 - Banheiro

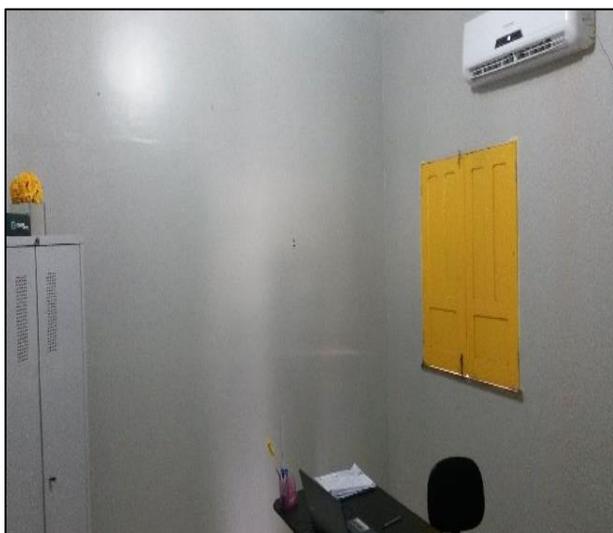


Figura 7 – Sala de Administração

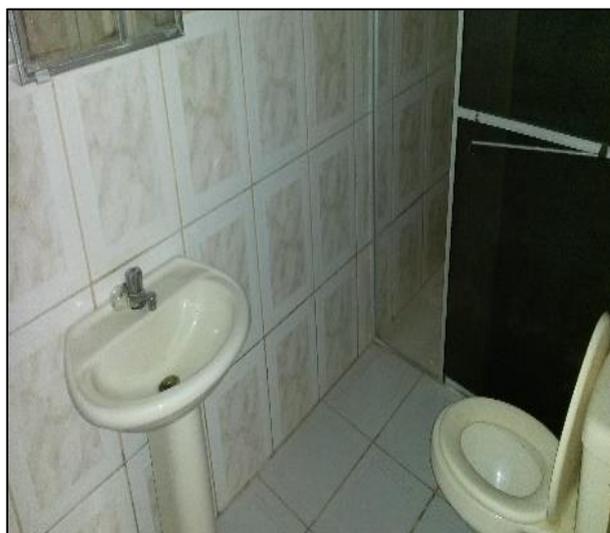


Figura 8 – Banheiro Fixo da Sala de Aula



Figura 9 – Sala de Aula



Figura 10 - Cozinha



Figura 11 – Sala de Atendimento Psicossocial

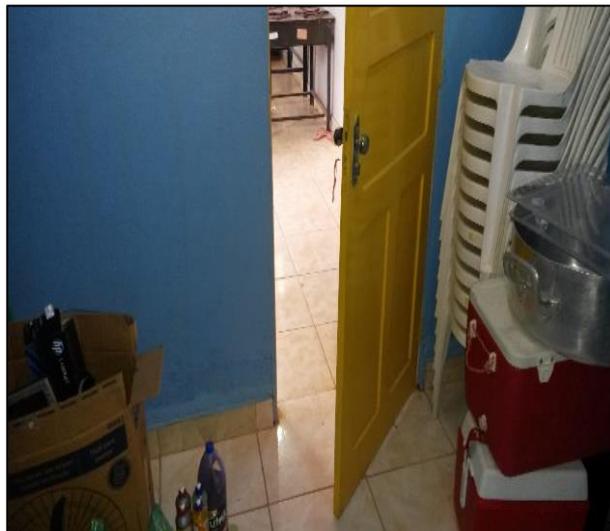


Figura 12 - Depósito

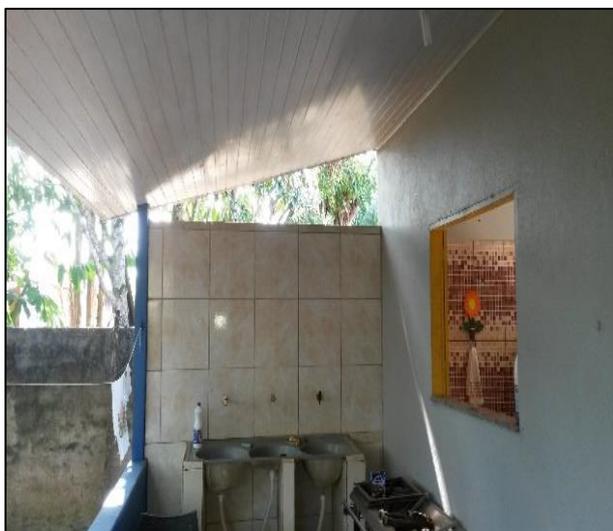


Figura 13 – Varanda de Trás

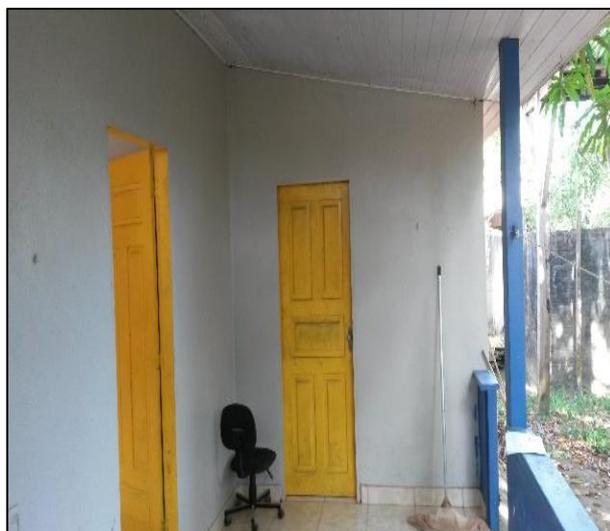


Figura 14 - Varanda de Trás



Figura 15 – Vista Lateral do Fundo



Figura 16 - Reservatório



8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata – se de um imóvel de 11 (onze) cômodos com forro PVC, lajota cerâmica antigas, paredes em alvenaria convencional, divisórias em PVC e pinturas em bom estado. Tendo uma parede externa que apresenta uma fissura que pode gerar danos a estrutura, porém de fácil recuperação.

9. CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria feita no local, o imóvel vistoriado apresenta alguns problemas que podem ser solucionados com pequenos reparos realizada no imóvel que contempla o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) da Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio/PA, o mesmo encontra se parcialmente dentro das conformes de funcionalidade físico estrutural para o funcionamento e recebimento ao público e aos funcionários que lá atuam.

PEDRO HIGOR
HUBNER
BITENCOURT:142352
33777

Assinado de forma digital
por PEDRO HIGOR HUBNER
BITENCOURT:14235233777
Dados: 2018.01.22 12:22:20
-03'00'

PEDRO H. HUBNER B.
Engenheiro Civil