



AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL

1. SOLICITAÇÃO

Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio – Pará.

2. PROPRIETÁRIA

Maria Ivanete Gomes Mendonça.

3. INTERESSADA

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Turismo e Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento da Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio/PA.

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, sala de entrada (galpão), depósito (1), sala do Licenciamento Ambiental, sala do SEMAGRI, sala do SEMAT, Sala Verde, banheiro da sala verde, Sala de Fiscalização Ambiental e Turismo, banheiro, depósito (2) e cozinha.

4.1 Localização

Situado no Lote 0300, Quadra número 019, Setor 001, situado à Passagem Bom Jesus, número 225, bairro Centro, cidade Senador José Porfírio, no estado do Pará.

4.2 Documentação

Registro de imóvel apresentado em 21/02/2017; Protocolado 131, nº: 1963, Lº: 1 – C; Registro 045, nº: 1061, Lº: 2 – F.

4.3 Descrição do lote

O imóvel comercial, localizado no endereço acima já citado, com as seguintes dimensões e características: **FRENTE:** Passagem Bom Jesus, medindo 10,00 m (dez metros). **FUNDO:** Bárbara Trindade Alves, medindo 10,00 m (dez metros). **LADO DIREITO:** Bruna Trindade Alves, medindo 19,05 m (dezenove metros e cinco centímetros). **LADO ESQUERDO:** Bárbara Trindade Alves, medindo 19,05 m (dezenove metros e cinco centímetros). Totalizando uma área de aproximadamente 190,05 m² (cento e noventa metros e cinco centímetros 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\$ 19.005,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de R\$ 19.005,00 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 m² de um imóvel comercial, os orçamentos resultaram em:



Imóvel	Orçamento
Residência	R\$ 239.333,76
Total	R\$ 239.333,76

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\$ 238.000,00
Total	R\$ 238.000,00

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\$ 19.005,00
2. Edificação com depreciação	R\$ 238.000,00
3. Soma	R\$ 257.005,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,0000
5. Total	R\$ 257.005,00
6. Total ARREDONDADO	R\$ 258.000,00

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\$ 258.000,00.

12. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel:
R\$ 1.290,00.



Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 0,8% do valor do imóvel:
R\$ 2.064,00.

13. ENCERRAMENTO

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 14 de março de 2019.

b) Local e data do laudo de Avaliação:

Senador José Porfírio – PA, 14 de março de 2019.

PEDRO HIGOR HUBNER Assinado de forma digital por
BITENCOURT:142352337 PEDRO HIGOR HUBNER
77 BITENCOURT:14235233777
Dados: 2019.03.14 07:18:45 -03'00'

PEDRO H. HUBNER B.

Engenheiro Civil



VISTORIA TÉCNICA

1. IMÓVEL VISTORIADO

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Turismo e Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento da Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio/PA.

2. ENDEREÇO

Lote 0300, Quadra número 019, Setor 001, situado à Passagem Bom Jesus, número 225, bairro Centro, cidade Senador José Porfírio, no estado do Pará.

3. REALIZAÇÃO DA VISTORIA TÉCNICA

Interessado: Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio.

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

4. ÁREAS VISTORIADAS

Ponto comercial que funciona a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Turismo e Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento da Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio/PA, onde se divide em 11 (onze) cômodos, sala de entrada (galpão), depósito (1), sala do Licenciamento Ambiental, sala do SEMAGRI, sala do SEMAT, Sala Verde, banheiro da sala verde, Sala de Fiscalização Ambiental e Turismo, banheiro, depósito (2) e cozinha.

5. OBJETIVO

Descrever as condições físicas e estruturais do imóvel, observando possíveis problemas construtivos nesta Vistoria Técnica realizada em 14/03/2018 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:** Passagem Bom Jesus, medindo 10,00 m (dez metros). **FUNDO:** Bárbara Trindade Alves, medindo 10,00 m (dez metros). **LADO DIREITO:** Bruna Trindade Alves, medindo 19,05 m (dezenove metros e cinco centímetros). **LADO ESQUERDO:** Bárbara Trindade Alves, medindo 19,05 m (dezenove metros e cinco centímetros). Totalizando uma área de aproximadamente 190,05 m² (cento e noventa metros e cinco centímetros quadrados).



7. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Apresento o registro fotográfico dos ambientes vistoriados que fazem parte do imóvel que contempla a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Turismo e Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento da Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio/PA.



Figura 1 – Vista Frontal



Figura 2 – Sala de Entrada

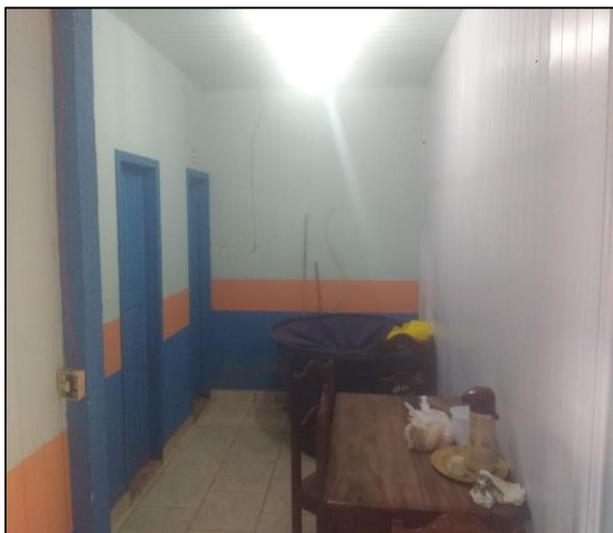


Figura 3 - Corredor



Figura 4 – Corredor

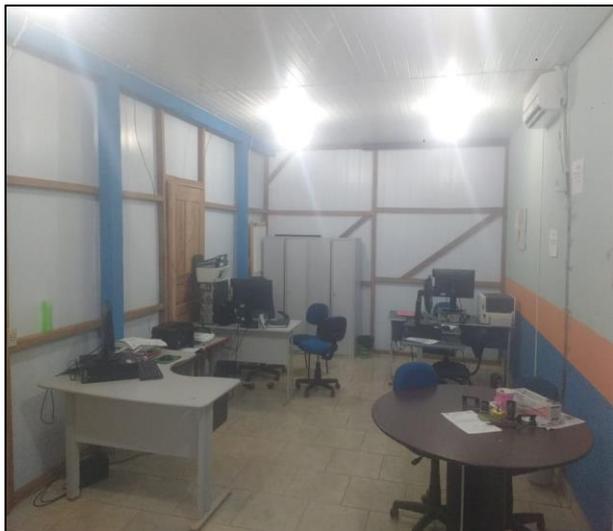


Figura 5 – Sala 01

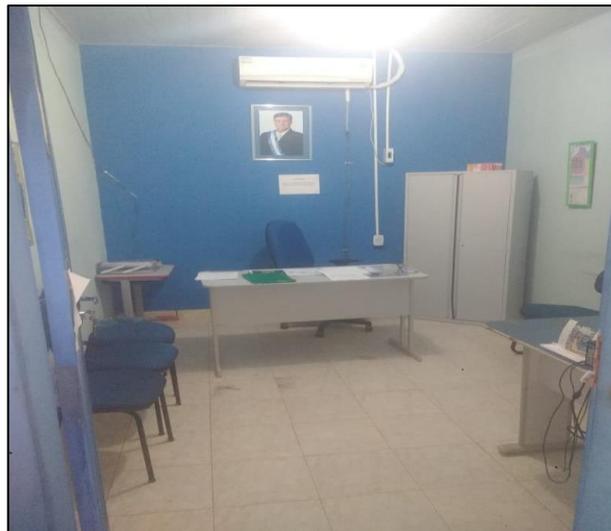


Figura 6 – Sala 02



Figura 7 – Sala 03



Figura 8 - Hall

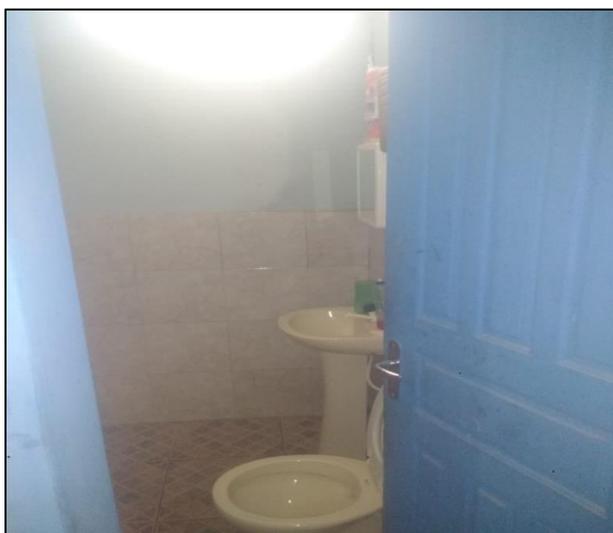


Figura 9– Banheiro 01

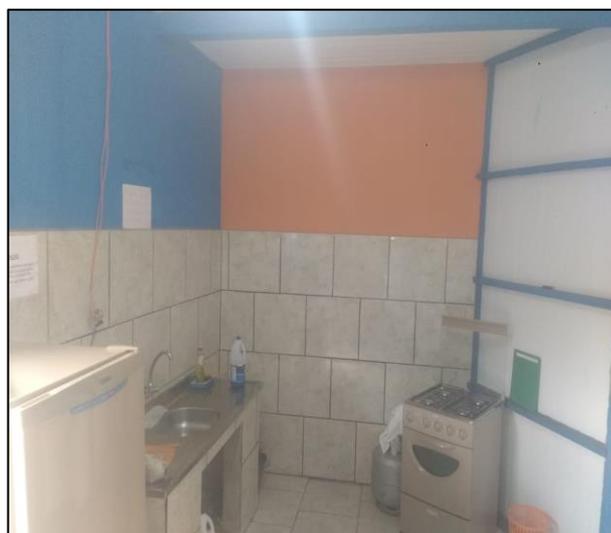


Figura 10 – Cozinha

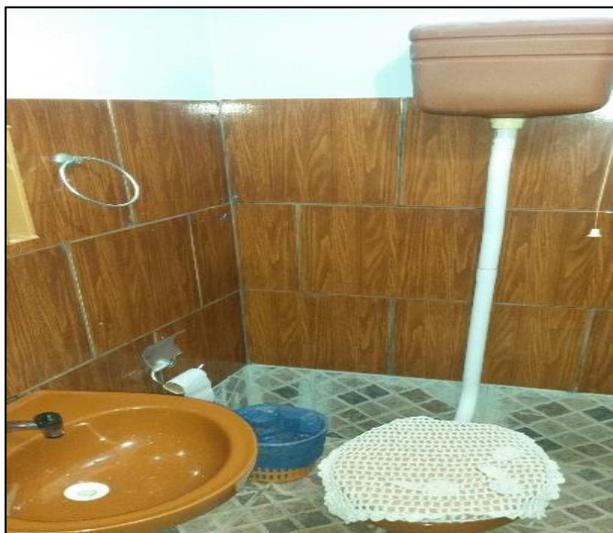


Figura 11 – Banheiro 02



Figura 12 – Entrada

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel de 11 (onze) cômodos com forro PVC, lajota cerâmica antiga, paredes em alvenaria convencional e divisórias em PVC e pinturas antiga.

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 imóvel comercial da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Turismo e Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento 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:14235
233777

Assinado de forma digital
por PEDRO HIGOR HUBNER
BITENCOURT:14235233777
Dados: 2019.03.14 07:18:04
-03'00'

PEDRO H. HUBNER B.

Engenheiro Civil