

AVALIAÇÃO INDICATIVA DE IMÓVEL URBANO

Interessado: Sindicato dos Servidores do Ministério Público do Estado do Pará -SISEMPPA

I – LOCALIZAÇÃO

Situado na Tv. Major Joaquim Távora nº 527 e 531, conforme as cópias das matrículas de registros de imóveis disponibilizadas, perímetro compreendido entre as ruas Rodrigues dos Santos e Ângelo Custódio, bairro Cidade Velha em Belém/PA.

II – CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel (terreno + edificação) se encontra localizado em área urbanizada e já consolidada.

Vale informar que a Lei nº 7709/1994 trata da “preservação e proteção do Patrimônio Histórico” do Centro Histórico de Belém, inclusive da área de entorno, local no qual está inserido o imóvel sob avaliação.

Esta avaliação considerou que: (1) o imóvel não se encontra tombado pelo município de Belém, pelo Estado ou pela União, (2) o imóvel não se encontra afetado (com restrições nas matrículas) em decorrência de obras de reformas e/ou reconstruções e, (3) o imóvel se encontra plenamente, sem qualquer restrição, disponível para transferências da propriedade e da posse.

II.1 – TERRENO

Conforme as informações disponibilizadas (matrículas de registros de imóveis nº 14215 e 14214) o terreno tem formato retangular medindo, com boa aproximação, 11.56 m de frente por 30.30 m de profundidade, perfazendo uma área de 350,27 m².

II.2 – EDIFICAÇÃO

Não constam nas matrículas fornecidas a área e as características da edificação existente no terreno.

Trata-se de uma edificação em alvenaria com área total da ordem de 260 m².

Na parte posterior há o 1º pavimento interligado por escada.

Idade aparente da edificação é de 30 anos.

Estado geral de conservação é bom.

II.2.1 – DISTRIBUIÇÃO DOS ESPAÇOS

Na parte térrea constam: pátio coberto em L, 1 sala, 1 banheiro social, 2 dormitórios com banheiros privativos, circulação, sala de jantar, cozinha e área de serviço com banheiro exclusivo.

Na parte superior (1º andar), interligada por escadaria, constam: 2 dormitórios e 1 banheiro social.

É preciso observar que o acesso ao 1º andar é deficiente estruturalmente: o espaço destinado à construção da escada foi insuficiente ao desenvolvimento, limitando a altura a apenas 1.65 m (um metro e sessenta e cinco centímetros) entre o piso da escadaria e o teto na região do fosso da escada, enquanto a altura mínima deveria ser de 2.10 m (dois metros e dez centímetros).

Observações:

(1) Não foram fornecidas informações (projeto hidráulico executivo) sobre a rede de distribuição de água encanada: solução (água da COSANPA e/ou poço), registro de entrada, registros internos de fechamentos/aberturas por dependências.

(2) Não foram fornecidas informações (projeto executivo de esgotamento sanitário): fossa (localização e capacidade), localizações de caixas de gorduras e de inspeções.

(3) Não foram fornecidas informações (projetos executivos) sobre a rede de energia elétrica como padrão de entrada (110, 220 e/ou 360 volts) e quadro de distribuição interna (circuitos identificados).

III – VALOR INDICATIVO DO IMÓVEL

O valor determinado nesta avaliação tem caráter indicativo considerando:

(1) o imóvel (caso não seja “tombado”) está situado em área sob legislação específica, restritiva a ocupações e utilizações. Portanto, de mercado (principalmente demanda) bastante restrito;

(2) não constam informações, nas cópias dos registros de cartórios disponibilizadas, sobre a edificação ali existente, como o “habite-se” no qual estariam determinados, pelo menos, a finalidade e a área construída;

(3) não constam informações técnicas (projetos executivos: arquitetônico, fundações, estrutura, elétrico e hidráulico) para fundamentar uma avaliação pelo método de reprodução/depreciação/mercado.

III.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do terreno (Vt):

$$Vt = 350 \text{ (área em m}^2\text{)} \times 980,00 \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \text{R\$ } 343.000,00$$

Valor da edificação (Ve):

$$Ve = 260 \text{ (área da edificação em m}^2\text{)} \times 1080,00 \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \text{R\$ } 280.800,00$$

Valor total do imóvel (Vi):

$$Vi = Vt + Ve$$

$$Vi = \text{R\$ } 343.000,00 + 280.800,00$$

$$\boxed{Vi = \text{R\$ } 623.800,00 \text{ (seiscentos e vinte e três mil e oitocentos reais).}$$

IV – CONCLUSÃO

No processo de mercado (negociação), admite-se um ágio da ordem de 15% para mais ou para menos. Dessa forma, o valor de R\$ 623.800,00 indicado para o imóvel, pode variar de R\$ 530.230 a R\$ 717.370,00.