

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA**  
**LAUDO DE AVALIAÇÃO**  
**TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS**



**1. SOLICITAÇÃO**

Secretaria Municipal de Educação.

**2. PROPRIETÁRIA**

Erisom Sá Vital.

**3. INTERESSADA**

Secretaria Municipal de Educação.

**4. OBJETO AVALIADO**

Imóvel constituído por um (1) terreno rural edificado com um (1) prédio em alvenaria térrea, construída para fins comercial.

**4.1 Localização**

Situado na comunidade Vai – quem - quer, s/nº, município de Monte Alegre – PA.

**4.2 Documentação**

Não foi fornecida documentação do imóvel para a realização deste Laudo.

**4.3 Descrição do lote**

O terreno tem 12,00 metros de frente por 40,00 metros de comprimento, formato regular, totalizando uma área de 480,00 metros quadrados.

**4.4 Limites e confrontações**

Terreno rural, não se aplica.

**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 de 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 que 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.

b) Foi procedida à depreciação da edificação em função de sua idade, vida útil e estado de conservação.

c) Para a vida útil da edificação foi utilizadas as tabelas consagradas de Heidecke.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA**  
**LAUDO DE AVALIAÇÃO**  
**TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS**



d) Sobre o valor do terreno e edificação empregou-se o **Fator de Comercialização**, razão entre o valor de mercado de um bem e o seu valor de reedição, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

**7.3 Área construída da edificação avaliada**

Abaixo descrevemos a edificação que foi vistoriada "in loco", onde observamos:

A edificação denominada "Sala de aula do Vai-quem-quer" construída sobre porção do terreno, tem uma área construída de 73,86 metros quadrados, formato regular.

**8. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

**8.1 Microrregião**

Município de Monte Alegre - PA, zona rural.

**8.2 Infraestrututra**

Possui os seguintes equipamentos urbanos: via em terreno natural sem drenagem de águas pluviais, possui rede de energia elétrica e iluminação pública, sem telefonia fixa e móvel, com sistema de abastecimento de água, e coleta de lixo regular. O esgoto domiciliar é tratado através de fossa séptica e sumidouros localizados no próprio imóvel, sendo este uma responsabilidade do proprietário.

**9. 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:

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

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.

As planilhas de cálculo elaboradas para a determinação dos valores dos lotes e da edificação estão incluídas nos anexos.

**9.1 Determinação do valor do terreno**

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

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Terreno	R\$17.000,00	R\$12.000,00	R\$15.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$15.000,00** 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.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA**  
**LAUDO DE AVALIAÇÃO**  
**TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS**



**9.2 Determinação do valor das edificações e benfeitorias**

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário (SINDUSCON – CUB – DEZ14 – PADRÃO COMERCIAL) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Orçamento
Prédio "Sala do VQQ"	R\$65.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$65.000,00</b>

**9.3 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 Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Prédio "Sala do VQQ"	R\$63.000,00	R\$57.000,00	<b>R\$60.000,00</b>
<b>Total</b>			<b>R\$60.000,00</b>

**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\$15.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$60.000,00
3. Soma	R\$75.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,0000
5. Total	R\$75.000,00
<b>6. Total ARREDONDADO</b>	<b>R\$75.000,00</b>

**10. CONSIDERAÇÕES**

Na vistoria observamos que o prédio existente tem uma construção popular e foi construído para uso como Sala comercial e lavanderia, com possibilidade de adaptação para ser utilizada como Sala de aula para alunos do Ensino Fundamental. Tem os seguintes ambientes: sala de aula, banheiro social e lavanderia.

**11. VALOR FINAL**

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

**R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais)**

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA  
LAUDO DE AVALIAÇÃO  
TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS



**12. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL**

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel:  
**R\$375,00 (trezentos e setenta e cinco reais)**

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 1,0% do valor do imóvel:  
**R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais)**

**13. ENCERRAMENTO**

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 16 de fevereiro de 2015;

b) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 17 de fevereiro de 2015.

Roberto F. Medeiros  
Engenheiro Civil  
CREA - 2854 D/PA