



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

1. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ESPORTE, CULTURA E TURISMO

PROPRIETÁRIO: FRANCISCO AILTON COSTA DE SOUZA

CPF: 128.565.922-87

2. OBJETIVO DO TRABALHO

Obtenção do valor de mercado de aluguel de um imóvel comercial, sito a Rua Dr. João Coelho, S/Nº, bairro Cidade Alta, zona urbana desta cidade com um terreno em formato regular, com 13,00m de frente por 33,00m de fundo, aproximadamente. Imóvel se destina para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. REGIÃO

Região urbana, bem localizada, com predominância de habitações comerciais, padrão sócio econômico cultural nível médio, topografia em nível, solo predominantemente arenoso.

A ocupação atual é condizente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, não existindo tendência de modificação a médio prazo.

A Infraestrutura da região possui serviços de coleta de lixo, redes de telefonia, energia elétrica, água através de microssistema, e rua com pavimentação asfáltica.

As atividades e serviços comunitários disponíveis compreendem, comércio, educação, igrejas e saúde.

3.2. TERRENO

A topografia do terreno é plana, com leve acentuação, e formato regular, possuindo o solo, as mesmas características da região, medindo 13,00m, confrontando a frente com a Rua Dr. João Coelho.

4. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O imóvel avaliando dispõe da mesma infraestrutura, atividades e serviços comunitários da região. As benfeitorias possuem aspectos construtivos, qualitativos e quantitativos coerentes com o uso recomendado para o local, sendo o tipo de ocupação residencial.

Trata-se de um prédio com três pavimentos, além da área para estacionamento localizada ao lado do mesmo. O prédio encontra-se em bom estado de conservação, tendo passado por reforma recentemente.



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

Ao lado, também servirá de apoio a Secretaria, fazendo parte do aluguel, o estacionamento com área aproximada de 264 m².



Fotos 1 – Localização

Observar que no momento da vistoria constatou-se que o terreno possui aproximadamente 800,00m² e área edificada disponível com aproximadamente 1.287,00 m².



Fotos 2 – Vista do Prédio



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



Fotos 3 – Subsolo



Fotos 4 – Recepção



Fotos 5 – Ambientes internos no térreo



Fotos 6 – Banheiro coletivo



Fotos 7 – Circulação do 3º pavimento



Fotos 8 – Ambientes internos no 3º pavimento



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

5. MEMORIAL DESCRITIVO SUCINTO

- ✓ Imóvel comercial com os seguintes ambientes:
 - No subsolo: Salão e banheiros coletivos;
 - No térreo: Recepção, 6 salas amplas, copa e banheiros;
 - No 2º Pavimento: 6 suítes, copa, área de serviço e banheiros
 - No 3º Pavimento: 8 suítes, copa/cozinha, banheiro social e área livre.

Pisos

Subsolo e térreo em piso de alta resistência (korodur), e o 2º e 3º pavimento com piso em cerâmica esmaltada.

Revestimentos (paredes)

Todas as paredes são rebocadas e pintadas. O interior e exterior do prédio são pintados com tinta acrílica e emassado; copas e banheiros revestidos com cerâmica a meia parede.

Esquadrias

Esquadrias em madeira trabalhada e alumínio com vidro.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário local está funcionando de forma moderada, na qual o bairro em questão, está localizado em área privilegiada da cidade com boa facilidade de venda.

7. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADOS

Para obtenção do valor de mercado, foram utilizadas as diretrizes da NBR-14.653 da ABNT (associação brasileira de normas técnicas), a qual regula os procedimentos avaliatórios considerando as partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos), desta. Esta norma visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Para o terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de dados de mercado, sendo que este é o que melhor define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

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.



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

7.1 VARIÁVEIS

As variáveis foram definidas buscando identificar o segmento de mercado no qual o imóvel está inserido, buscando utilizar elementos amostrais nos quais as características formadoras de valor do imóvel avaliando estivessem contidas nos intervalos de características dos elementos amostrais. Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

(Y) Unitário (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área de construção. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 70,00 a R\$ 500,00.

(X₁) Área do terreno (m²): variável independente, quantitativa, que informa a área de construção de cada imóvel, em m². Amplitude da amostra: 240,00 m² a 800,00 m²;

(X₂) Localização (Km): variável independente, representando a localização do imóvel em Km, em relação ao Centro da Cidade. Amplitude da amostra aproveitada: 0,76 Km a 1,60 Km.

(X₃) Frente (m): variável independente, representando o tamanho do imóvel em metros. Amplitude da amostra aproveitada: 6,00 m a 20,00 m.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terreno e edificação que devido ao número de amostras não atingir ao Grau mínimo exigido por norma, só pôde-se enquadrar como Parecer Técnico, conforme tabela abaixo, 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.

SEGUNDO OS CRITÉRIOS CONTIDOS NO ITEM 9.2.1.6 DA NBR 14653, PARTE 2, TEMOS:

- *na tabela identificam-se três campos (III, II e I) e seis itens;*
- *o atendimento a cada exigência do grau I terá 1 (um) ponto; do grau II, 2 (dois) pontos; e do grau III, 3 (três) pontos.*
- *o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a Tabela 2 da NBR 14.653-2, conforme abaixo:*

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

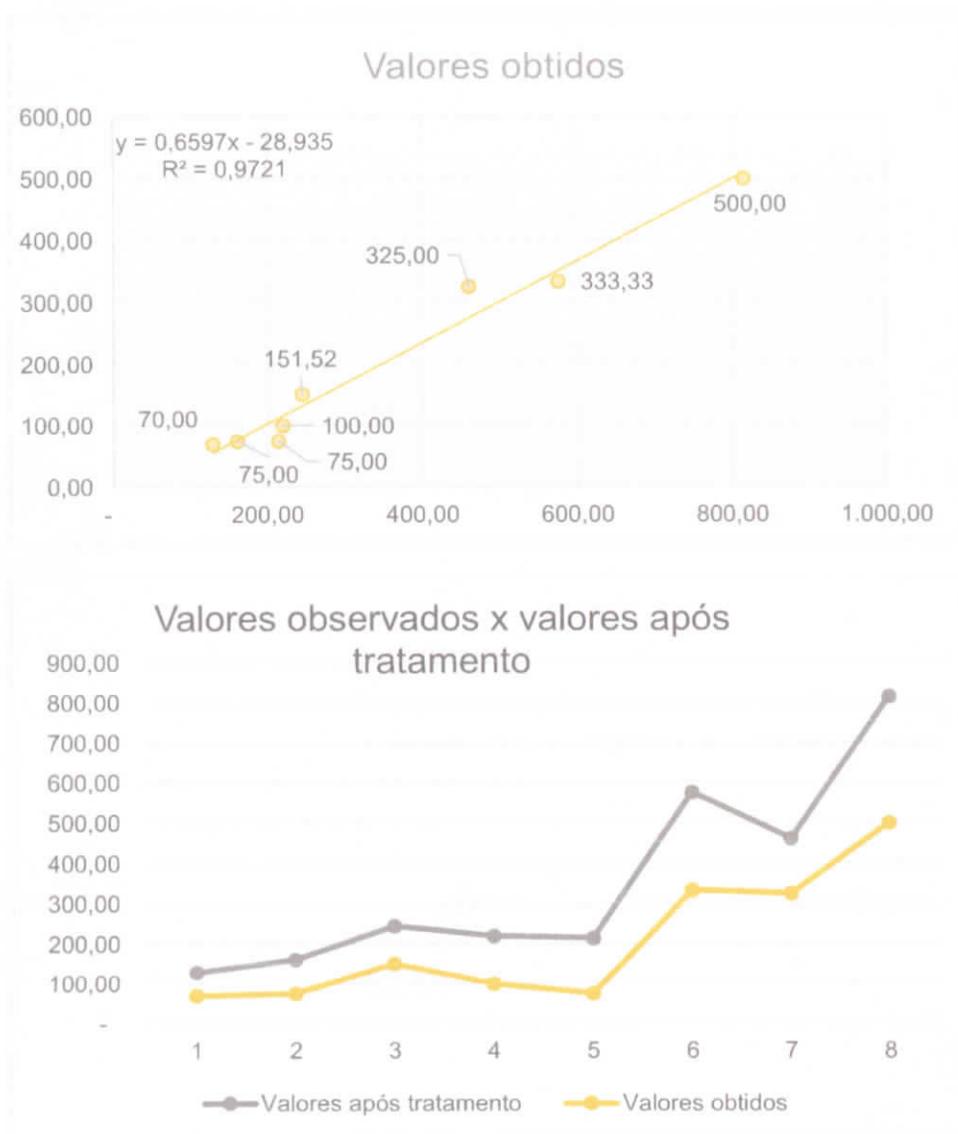
Reprodução da tabela 2, item 9.2.1.6.1, da NBR 14653-2



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

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

O tratamento dos dados, cálculos e identificação do resultado deste trabalho avaliatório foi efetuado com o auxílio de software exclusivo para avaliações de bens por estatística inferencial e regressões múltiplas. Foram coletadas 08 amostras, sendo todas efetivamente aproveitadas.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE - PA
LAUDO DE AVALIAÇÃO
TERRENO URBANO COM BÊNFEITORIAS

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A composição do valor do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo pelo método comparativo direto e pelo método da Quantificação de Custo para obtenção do valor da edificação da forma como se encontra utilizando índices de custos unitários básicos praticados no Estado do Pará e fornecidos pelo Sinduscon – PA, para o tipo de padrão construtivo.

Também levou-se em consideração somente a área disponível para aluguel.

Atributos de entrada:

Área Terreno (m ²):	429,00 m ²
Estacionamento (m ²):	264,00 m ²
Área Edificada (m ²):	1.287,00 m ²
Dist. ao Pólo (KM):	0,52 km
Frente (m):	13,00 m
CUB (JUL/22): (CSL-8-N)	R\$ 1.866,73

11. Determinação do valor do terreno

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

Campo de Arbítrio:

	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	320,00	179.500,00	-15%
Calculado	375,00	210.000,00	-
Máximo	430,00	241.000,00	+15%
Valor Adotado: R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)			

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$ 200.000,00** 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. Para fins de avaliação e medições, foi aplicada redução de 50% da área do estacionamento, segundo a Instrução Normativa RFB Nº 2021 de 16/04/2021.



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

12. Determinação do valor das edificações e benfeitorias

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário (SINDUSCON – CUB – JUL22 – PADRÃO COMERCIAL SALAS E LOJAS NORMAL _CSL-8) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Prédio "SECRETARIA DE EDUCAÇÃO"	R\$ 2.700.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.500.000,00
Total			R\$ 2.500.000,00

12.1 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, utilizando a tabela de Ross Heideck:

Estado de conservação entre novo e regular = (k=17,9)

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Prédio "SECRETARIA DE EDUCAÇÃO"	R\$ 500.000,00	R\$ 380.000,00	R\$ 400.000,00
Total			R\$ 400.000,00

12.2 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
--------------------------------	--------

13. CONCLUSÃO

Face conservação do prédio e devido ao 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 limite médio, conforme segue:

IMÓVEL	
1. Terreno	R\$ 200.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$ 2.100.000,00
6. Total ARREDONDADO	R\$ 2.300.000,00



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

14. VALOR FINAL

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

R\$ 2.300.000,00 (Hum milhão e Seiscentos mil reais)

15. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

Com isso, chegou-se a base de valores de aluguel, segunda a tabela abaixo:

Imóvel	Valor Inferior	Valor Superior
Prédio "SECRETARIA DE EDUCAÇÃO"	R\$ 9.500,00	R\$ 12.500,00
Total		

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente Laudo, desenvolvido em 09 (Nove) folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

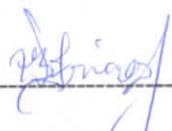
ANEXOS: TABELA SINDUSCON (CUB);

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATAS DE REFERÊNCIA

VISTORIA: 26/08/2022

AVALIAÇÃO: 26/08/2022

MONTE ALEGRE-PA, 26 DE AGOSTO DE 2022.



WIANNA BANDEIRA FRIAES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 151302028-5

Wianna Bandeira Friaes
Engenheira Civil
CREA 151302028 - 5