

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



1. SOLICITAÇÃO

Secretaria Municipal de Educação.

2. PROPRIETÁRIO

ANTONIA DE LIMA BATISTA

CPF: 143.799.962-04

3. OBJETO AVALIADO

Imóvel comercial, sito a Rua 1º de Maio, Nº 109, bairro de Cidade Alta, zona urbana desta cidade com um terreno de 10,00 m de frente, 40,00 m de fundos.

3.1 Documentação

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

3.2 Descrição do lote

Terreno localizado na Rua 1º de Maio – Cidade Alta, Monte Alegre - PA

4. OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado do imóvel para aluguel.

5. Construção denominada “Prédio DAE”

Memorial Descritivo

Dados:

Área construída: 122,48m²

Idade real > 2 anos

Idade Aparente > 2 anos

Estado de conservação (entre novo e regular) = 6,73 (Heidecke)

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 foram utilizadas as tabelas consagradas de Heidecke.

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 reedificação, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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



7.3 Área construída da edificação avaliada

Abaixo descrevemos a edificação que foi vistoriada "in loco", onde observamos:
Ponto comercial com os seguintes ambientes: salão, escritório, banheiro e copa.

Pisos

A residência possui piso em cerâmica esmaltada 60x60cm, com aproximadamente 121,00m².

Esquadrias

Portas em alumínio, tipo rolo e portas de madeira de lei.

7.4 Infraestrutura

Possui os seguintes equipamentos urbanos: via pavimentada, possui rede de energia elétrica, sistema de abastecimento de água. O esgoto é tratado através de fossa séptica localizada 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

Não levado em consideração o valor do terreno:

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Terreno	R\$ 125.600,00	R\$ 92.800,00	R\$ 110.000,00

9.2 Determinação do valor das edificações e benfeitorias

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário (SINDUSCON – CUB – DEZ20 – PADRÃO COMERCIAL – CSL-8) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Orçamento
Prédio "PRÉDIO DAE"	R\$ 181.000,00
Total	R\$ 181.000,00

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 "PRÉDIO DAE"	R\$ 13.800,00	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
Total			R\$ 10.000,00

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



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\$ 110.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$ 171.000,00
3. Soma	R\$ 281.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,0000
5. Total	R\$ 281.000,00
6. Total ARREDONDADO	R\$ 281.000,00

10. VALOR FINAL

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

R\$ 281.000,00 (Duzentos e Oitenta e Hum mil reais)

11. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel:

R\$ 1.600,00 (Hum mil e seiscentos reais)

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 1,0% do valor do imóvel:

R\$ 2.800,00 (Dois mil e oitocentos reais)

12. ENCERRAMENTO

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 04 de Janeiro de 2020;

b) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 04 de Janeiro de 2020.

Roberto L. M. Medeiros
Engenheiro Civil
CREA - 9.854 D / PA