# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE - PA LAUDO DE AVALIAÇÃO

#### TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS

#### 1. SOLICITAÇÃO

Secretaria Municipal de Saúde.

#### 2. PROPRIETÁRIO

Amadeu Corrêa de Miranda.

#### 3. INTERESSADA

Departamento de Vigilância em Saúde.

#### 4. OBJETO AVALIADO

Imóvel constituído por um (1) terreno urbano edificado com um (1) prédio em alvenaria com dois pavimentos, construído para fins Comercial/Residencial.

#### 4.1 Localização

Situado na avenida Jonh Kennedy, s/nº, bairro Cidade Alta, 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 10,00 metros de frente por 40,00 metros de comprimento, formato regular, totalizando uma área de 400,00 metros quadrados.

#### 4.4 Limites e confrontações

O imóvel objeto deste Laudo tem os seguintes limites: pela frente (sul) com a avenida Jonh Kennedy, pelo lado direito (oeste) com terreno edificado de quem de direito, pelos fundos (norte) com terreno edificado de quem de direito e pelo lado esquerdo (leste) com terreno edificado de quem de direito.

#### 5. OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado do imóvel para aluquel.

#### 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:

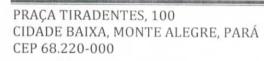
#### 7.1. Terreno

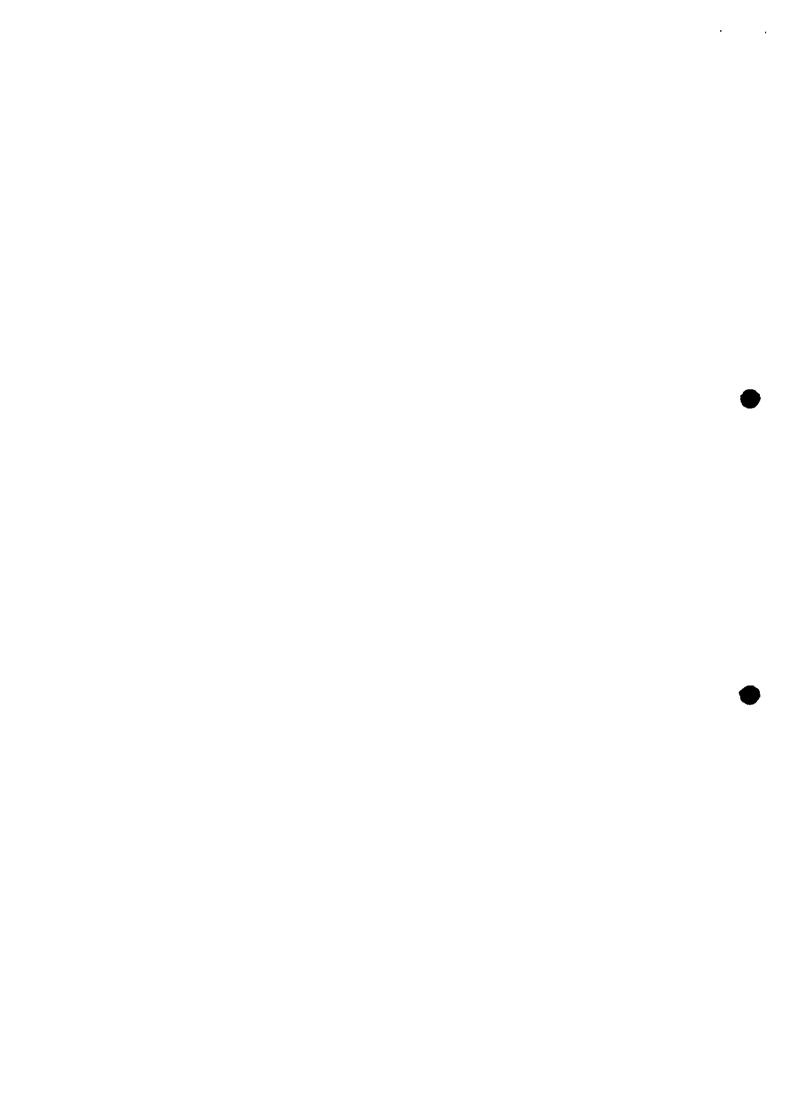
O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o que melhor espelha a realidade do valor de mercado do terreno.

#### 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.



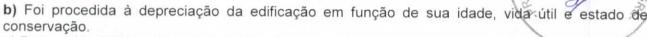




# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

#### TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS



c) Para a vida útil da edificação foi 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 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 "Prédio Comercial/Residencial" construída sobre porção do terreno, tem uma área construída de 240,00 metros quadrados.

# 8. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

#### 8.1 Microrregião

O imóvel está localizado no Município de Monte Alegre - PA, bairro Cidade Alta, faz frente com a avenida Jonh Kennedy, tem densidade demográfica média e pertence a uma zona Residencial/Comercial.

#### 8.2 Infraestrututra

Possui os seguintes equipamentos urbanos: rua pavimentada com asfalto CBUQ, com drenagem de águas pluviais, possui rede de energia elétrica e iluminação pública e telefonia fixa e móvel, 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) . 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

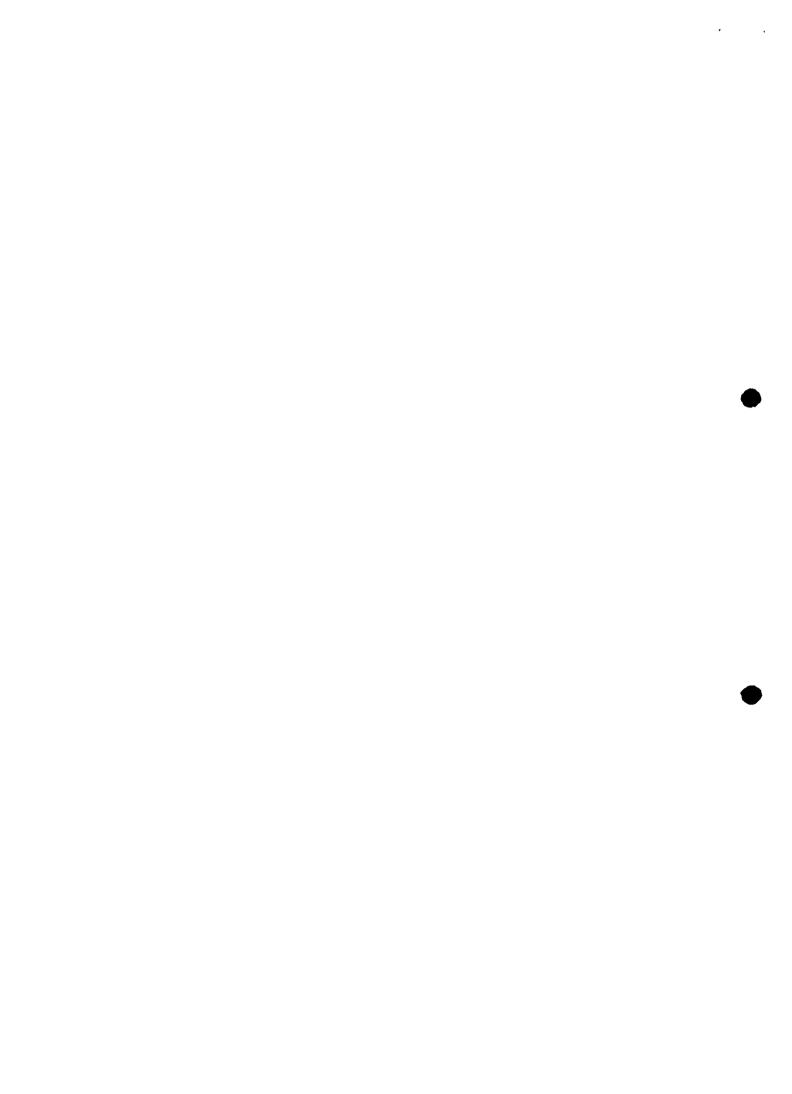
Após pesquisa realizada na região onde está inserido, adotamos seu valor final dentro dos seguintes intervalos:

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Terreno	R\$58.000,00	R\$42.000,00	R\$50.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de R\$50.000,00 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

Pagina 2

PRAÇA TIRADENTES, 100 CIDADE BAIXA, MONTE ALEGRE, PARÁ CEP 68.220-000



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

#### TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS

que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, esão verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

#### 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 NORMAL) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Orçamento
Prédio "Comercial/Residencial"	R\$220.000,00
Total	R\$220.000,00

#### 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 "Comercial/Residencial"	R\$170.000,00	R\$150.000,00	R\$160.000,00
Total			R\$160.000,00

#### 9.4 Fator de comercialização

Utilizamos um fator de comercialização, resultante da razão entre o valor de mercado de prédios comerciais/residenciais, que será adaptado para o Departamento de Vigilância Sanitária, sem necessidades de maiores intervenções físicas no prédio, e seu custo de reprodução, através de elementos pesquisados.

Fator de comercialização	1,0000
--------------------------	--------

#### 9.5 Valor do imóvel

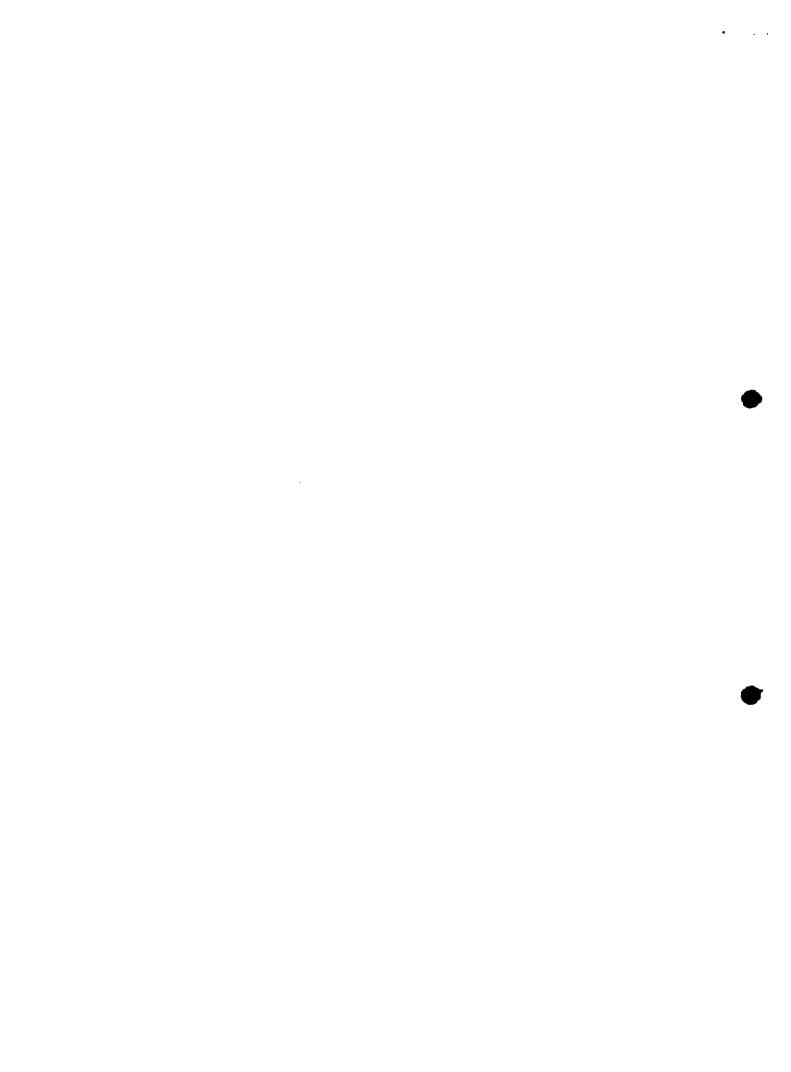
Face conservação do prédio e devido o mercado na cidade encontrar-se ativo, o valor final do imóvel avaliando corresponderá ao somatório dos valores adotados para o lote e edificação próximos ao seu limite médio, conforme segue:

IMÓVEL			
1. Terreno	R\$50.000,00		
Edificação com depreciação	R\$160.000.00		
3. Soma	R\$210.000,00		
4. Fator de comercialização (FC)	1,0000		
5. Total	R\$210.000.00		
6. Total ARREDONDADO	R\$210.000,00		

#### 10. CONSIDERAÇÕES

Na vistoria observamos que o prédio existente tem uma construção normal e foi construído para uso comercial/residencial, podendo ser adaptado para os fins de aluguel para uso de uma repartição pública. Tem os seguintes ambientes: Térreo: Escritório e salão tipo almoxarifado. Superior: Sacada frontal, sala estar/jantar, quarto I, quarto II, Suíte I, banheiro social e cozinha.

Página 3



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

### 11. VALOR FINAL

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

R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)

# 12. VALORES REFERÊNCIAIS DE ALUGUEL

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel: R\$1.050,00 (hum mil e cinquenta reais)

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 1,0% do valor do imóvel: R\$2.100,00 (dois mil e cem reais)

# 13. ENCERRAMENTO

a) Data da vistoria e da pesquisa:
 Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 07 de julho de 2015;

b) Local e data do laudo de avaliação:Monte Alegre - PA, 03 de julho de 2015.

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

1 1

MUNICIPAL OF

aEFEITURA

