

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 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.



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



- 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.
- 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.

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 John Kennedy, tem densidade demográfica média e pertence a uma zona Residencial/Comercial.

8.2 Infraestrutura

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:

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

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\$58.000,00	R\$42.000,00	R\$50.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbitrio, 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



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



que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são 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
2. 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.



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 REFERENCIAIS 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

