



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CIDADE – SALINÓPOLIS-PA

01 de Março de 2017

FLS.



SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Salinópolis.

OBJETO:

Trata-se de um imóvel urbano, constituído de um terreno de dimensões consideráveis situado às margens da Av. Sen. Lemos e da Trav. Pariquís, bairro Ponta da Agulha – Salinópolis- Pa, medindo 15,00 metros de frente; 40,00 metros pela lateral direita, 28,00m pela lateral esquerda e 33,00 metros no travessão de fundos, com medidas irregulares, de forma poligonal, seco, não murado e de visual planicidade, perfazendo um total de 732,00 m² de área.

OBJETIVO

Determinação de Valor Venal do Imóvel, para obtenção do valor de locação do mesmo, aplicando-se para tal um valor entre 0,5% e 1,5% do valor venal.

FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terreno, 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.

METODOLOGIA

Na obtenção do valor de mercado, foi utilizado o Método Evolutivo, item 8.2.4 da Norma Brasileira NBR-14.653-2 (Avaliação de bens parte 2 – Imóveis Urbanos), norma da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas.



Para que o Método Evolutivo seja aplicado, segundo referida norma, deve-se obedecer as condições abaixo:

- O valor do terreno deve ser determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo
- As benfeitorias devem ser apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- O fator de comercialização deve ser levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

PARTICULARIDADES

➤ Terreno:

O terreno em questão possui dimensões irregulares, é visualmente plano, apresenta forma poligonal e área total de 732,00 m² (Metros Quadrados). Para efeito de avaliação, utilizaremos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por ser o que melhor espelha a realidade do valor de mercado do terreno.

➤ Diagnóstico de Mercado:

A região onde está posicionado o avaliando tem como principal utilização a moradia de classe média e vários pontos comerciais. Em uma análise genérica, considerando-se a estabilidade nacional do mercado imobiliário em 2016, comparado a anos anteriores, verifica-se que o bairro Ponta da Agulha tem acompanhado esse ritmo e de certa forma, influenciado diretamente o valor do m²/área na localidade. O imóvel avaliando apresenta características similares aos imóveis do entorno.

Fatores Utilizados



Descrevemos os fatores utilizados, de acordo com as características e peculiaridades do lote.

1- Fator de Oferta (Fo):

Usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados, devido à elasticidade de preço por parte do vendedor, que tende a ceder no curso da negociação, devendo ser aferido por meio de contínua observação de mercado. Para imóveis em transação adotamos fator = 1,00. Os descontos para vendas de lotes estão sendo praticados com um fator de: 0,85.

2- Fator de Localização (Floc)

Leva-se em consideração a localização do imóvel na malha urbana, pela observação do mercado imobiliário e pela própria experiência do profissional, uma vez que, por mais assemelhados que os elementos sejam, a amostragem possui discrepâncias relativas à localização.

3- Fator de área (Fárea)

Esse fator corrige a variação de preços entre imóveis com grandes diferenças de áreas, o valor é obtido através de fórmula empírica de uso corrente, utilizando a raiz oitava para a diferença de área > 30% e raiz quarta com até 30% de área maior que a área avaliada.

$$F_{\text{área}} = (A_p/A_a)^n$$

A_p = Área pesquisada

A_a = Área avaliada

n = 0,125 ou 0,25



CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Localização:

O imóvel está situado à Av. Sen. Lemos x Trav. Pariquís , bairro Ponta da Agulha – Salinópolis- Pa , com densidade demográfica considerável.

Acesso e infraestrutura:

O acesso principal se dá através da av. Senador Lemos, sendo esta provida de pavimentação asfáltica e rede de drenagem. A área possui densidade demográfica considerável, boa infraestrutura urbana, provida de saneamento básico eficaz, possui abastecimento público de água. tendo em vista os valores comerciais de mercado, visualiza-se tendência de valorização média, induzindo maior apreciação por metro quadrado na área em questão.

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 (R\$215,00 x m²)

VB é o valor da benfeitoria (R\$ 0,00 x m²)

FC é o fator de comercialização.

OBTENÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA

Para Obtenção do valor da benfeitoria, arbitra-se um valor, de acordo com dados coletados in loco, considerando-se área construída, índices como Custo Unitário Básico (CUB) / m², aspectos quantitativos e

qualitativos, diagnóstico de mercado e demais componentes citados anteriormente. No caso do imóvel, o mesmo não possui benfeitorias.

Dessa forma, temos:



$$VB = R\$ 0,00$$

Obtenção do Fator de comercialização

Utilizamos um fator de comercialização, resultante da razão entre o valor de mercado de terrenos urbanos e a média ponderada entre o preço por metro quadrado na localidade, tendo ainda como base o custo de reprodução, através de elementos pesquisados.

Fator de comercialização médio 0,85
--

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

$$VI = [(732,00 \times 215,00) + 0,00] \cdot 0,85$$

<u>VI = R\$ 133.773,00</u>

VALOR PARA LOCAÇÃO

$$VL = 1,5\% \times VI$$

$$VL = 1,5\% \times 133.773,00$$

$$VL = R\$ 2006,00$$

Em função do contido nos itens anteriores, o valor do imóvel após avaliação de dados e cálculos, para locação é: **R\$ 2.000,00**
(Dois mil reais)

ENCERRAMENTO



- **Data da vistoria:**

Imóvel vistoriado no dia 01 de março 2017.

- **Local e data do laudo de avaliação:**

Salinópolis-Pa, 01 de março de 2017.


Eng. Civil Ary de Barros Pereira
CREA 11412 D/pa
Ary de Barros Pereira
ENG. CIVIL CREA 11 412 - D/PA

