



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### 1. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMEC

**PROPRIETÁRIO:** ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL E ENSINO FUNDAMENTAL CRISTÁ PAZ

### 2. OBJETIVO DO TRABALHO

Obtenção do valor de mercado de aluguel de um imóvel comercial, sito a Rua Nova República, Nº 521, bairro Terra Amarela, Monte Alegre - PA. Imóvel térreo, com área construída aproximada de 540 m<sup>2</sup>

### 3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 3.1. REGIÃO

Região urbana, bem localizada, com predominância de habitações comerciais e residenciais, padrão socioeconômico cultural nível médio, topografia em declive, 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 e rua com pavimentação asfáltica.

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

#### 3.2. TERRENO

A topografia do terreno em declive, e formato regular, possuindo o solo, as mesmas características da região, frente com a Rua Nova República.

### 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 térreo em bom estado de conservação, mas necessitando de alguns reparos.



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



Foto 1 – Localização



Foto 2 – Fachada



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



Foto 3 – Vista interior (corredor)

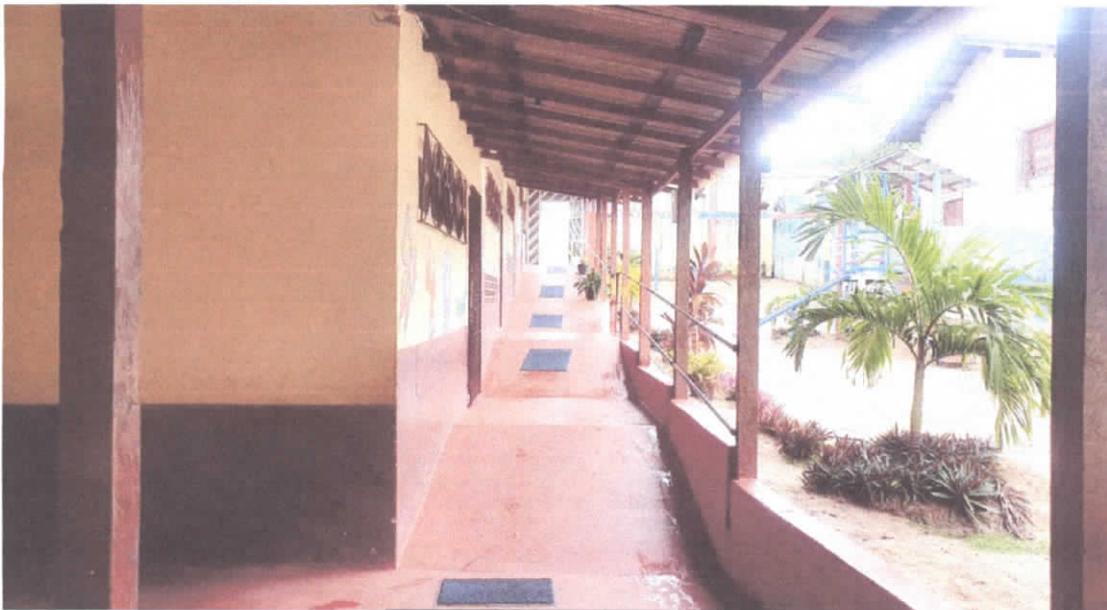


Foto 4 – Vista interior (corredor)



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



Foto 5 – Vista interior (cozinha)



Foto 6 – Vista interior (sala de aula)



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



Foto 7 – Vista interior (sala de aula)



Foto 7 – Vista interior (quadra para atividades)



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



Foto 7 – Vista do terreno da Escola

## 5. MEMORIAL DESCRITIVO SUCINTO

- Imóvel com os seguintes ambientes: Diretoria/Secretaria, Cozinha, Banheiro Masculino, Banheiro Feminino, Quadra para atividades, Sala com banheiro infantil, 7 salas de aula, sendo 4 adaptadas com divisórias.

### Pisos

Piso em cerâmica esmaltada, cimentados pintados

### Revestimentos (paredes)

Todas as paredes são rebocadas e pintadas. O interior e exterior do prédio são pintados com tinta acrílica e emassado

### Esquadrias

Esquadrias em madeira trabalhada e alumínio com vidro, sendo portão principal de ferro metalon.

## 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.



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

## 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, não foi levado em consideração sua avaliação, por não ser de acesso para os usuários do imóvel avaliado.

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.

As variáveis foram definidas buscando identificar o segmento de mercado no qual o imóvel está inserido, buscando utilizar elementos amostrais nos quais as características formadores 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\$/m<sup>2</sup>):** 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.

**(X<sub>1</sub>) Área do terreno (m<sup>2</sup>):** variável independente, quantitativa, que informa a área de construção de cada imóvel, em m<sup>2</sup>. Amplitude da amostra: 240,00 m<sup>2</sup> a 800,00 m<sup>2</sup>;

**(X<sub>2</sub>) 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.

**(X<sub>3</sub>) 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.



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

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

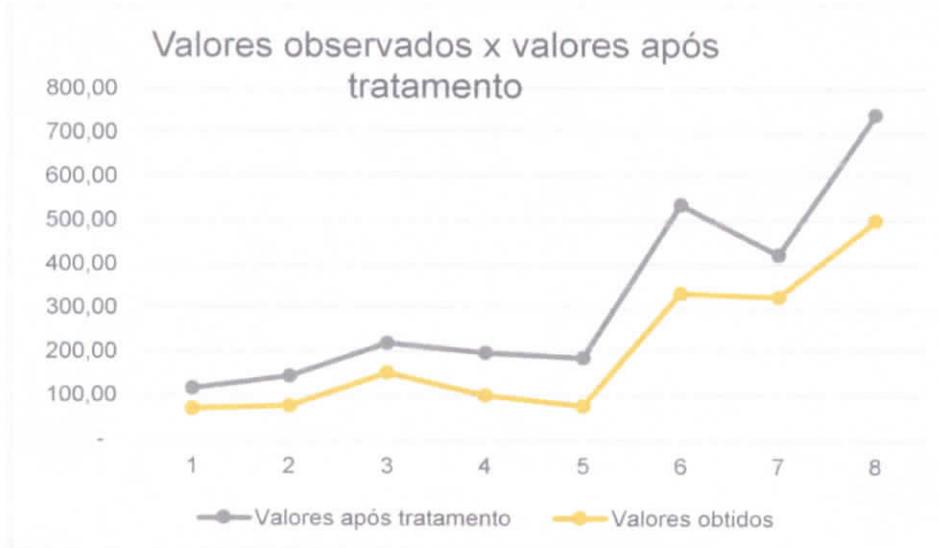
## 9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

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 BENFEITORIAS



#### 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 <sup>2</sup> ):	1400,00 m <sup>2</sup>
Área Edificada (m <sup>2</sup> ):	540,00 m <sup>2</sup>
Dist. ao Pólo (KM):	0,66 km
Frete (m):	35,00 m
CUB (DEZ/22): (CSL-8)	RS 1.900,94

#### 11. Determinação do valor do terreno

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



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

*Campo de Arbítrio:*

	<i>Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Valor Total (R\$)</i>	<i>Amplitude</i>
<i>Mínimo</i>	270,00	378.000,00	-15%
<i>Calculado</i>	320,00	448.000,00	-
<i>Máximo</i>	370,00	518.000,00	+15%
<b>Valor Adotado: R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)</b>			

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$ 400.000,00** 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.

## 12. Determinação do valor das edificações e benfeitorias

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário (SINDUSCON – CUB – DEZ22 – PADRÃO COMERCIAL 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 "Cristão Paz"	R\$ 1.040.000,00	R\$ 1.000.000,00	<b>R\$ 1.000.000,00</b>
Total			<b>R\$ 1.000.000,00</b>

### 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 regular e reparos = (k=35,5)

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Prédio "Cristão Paz"	R\$ 400.000,00	R\$ 300.000,00	<b>R\$ 350.000,00</b>
Total			<b>R\$ 350.000,00</b>

### 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	0,8000
--------------------------------	--------



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

### 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\$ 400.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$ 650.000,00
<b>6. Total ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 1.050.000,00</b>

### 14. VALOR FINAL

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

**R\$ 1.050.000,00 (Hum milhão e cinquenta mil reais)**

### 15. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

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

Imóvel	Valor Inferior	Valor Superior
Prédio "Cristão Paz"	<b>R\$ 8.000,00</b>	<b>R\$ 10.000,00</b>
Total		

### 16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente Laudo, desenvolvido em 11 (Onze) folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

ANEXOS: TABELA SINDUSCON (CUB);

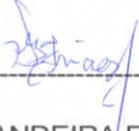
PLANTA URBANA DA CIDADE;

### RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATAS DE REFERÊNCIA

VISTORIA: 02/01/2023

AVALIAÇÃO: 02/01/2023

MONTE ALEGRE-PA, 02 DE JANEIRO DE 2023.

  
-----  
WIANNA BANDEIRA FRIAES  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 151302028-5

Wianna Bandeira Friaes  
Engenheira Civil  
CREA 151302028 - 5