



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

1. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESMA

PROPRIETÁRIO: ANTÔNIO OLIVEIRA DO NASCIMENTO

CPF: 028.723.902-00

2. OBJETIVO DO TRABALHO

Obtenção do valor de mercado de aluguel de um imóvel comercial, sito a Rua Dr. José Malcher, S/Nº, bairro Cidade Alta, zona urbana desta cidade com um terreno em formato regular, com 20,00m de frente por 40,00m de fundo. Imóvel se destina para apoio ao Hospital Municipal de Monte Alegre.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. REGIÃO

Região urbana, bem localizada, com predominância de habitações comerciais, padrão sócio econômico cultural nível médio, topografia em nível, 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, água através de poço, e rua com pavimentação asfáltica.

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

3.2. TERRENO

A topografia do terreno é plana, com leve aclive, e formato regular, possuindo o solo, as mesmas características da região, medindo 20,00m, confrontando a frente com a Rua Dr. José Malcher.

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 com dois pavimentos, sendo que será utilizado todo o pavimento térreo e parte do pavimento superior. A casa se encontra em bom estado de conservação.



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



Fotos 1 – Localização

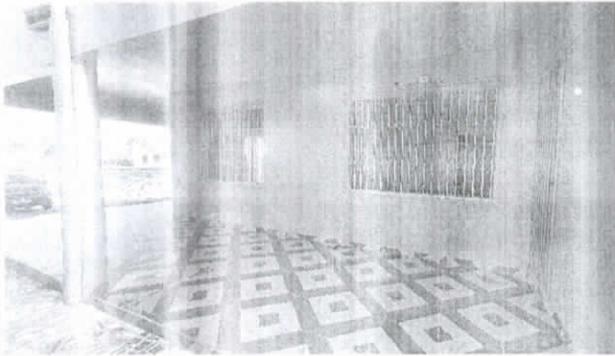
Observar que no momento da vistoria constatou-se que o terreno possui aproximadamente 800,00m² e área edificada disponível com aproximadamente 360,00 m², incluindo os dois pavimentos.



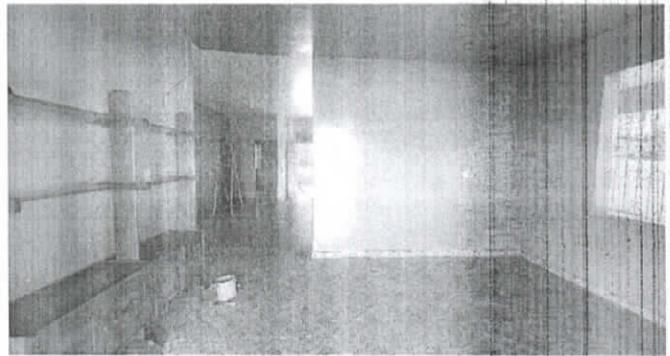
Fotos 2 – Fachada



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



Fotos 3 – Vista lateral



Fotos 4 – Sala de Estar



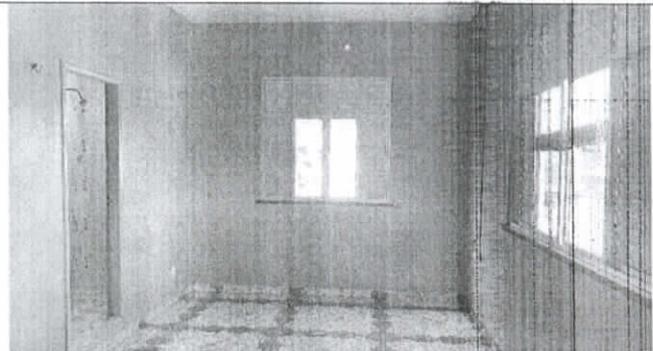
Fotos 5 – Corredor e quartos



Fotos 6 – Área de Serviço



Fotos 7 – Cozinha no Pavimento Superior



Fotos 8 – Suíte no pavimento Superior

5. MEMORIAL DESCRITIVO SUCINTO

- Imóvel comercial com os seguintes ambientes: No térreo: Sala de Estar, Cozinha, Sala de Jantar, 02 suítes e 02 quartos, 01 banheiro, 01 depósito, área de serviço e garagem. No Pavimento Superior: Cozinha/Jantar, 02 suítes e área de serviço.



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

Pisos

Pavimento térreo e superior com piso em cerâmica esmaltada.

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, com grades de ferro.

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.

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 foi utilizado o Método Comparativo Direto de dados de mercado, sendo que este é o que melhor define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

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.

7.1 VARIÁVEIS

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:



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

(Y) **Unitário (R\$/m²):** 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.

(X₁) **Área do terreno (m²):** variável independente, quantitativa, que informa a área de construção de cada imóvel, em m². Amplitude da amostra: 240,00 m² a 800,00 m²;

(X₂) **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.

(X₃) **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.

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

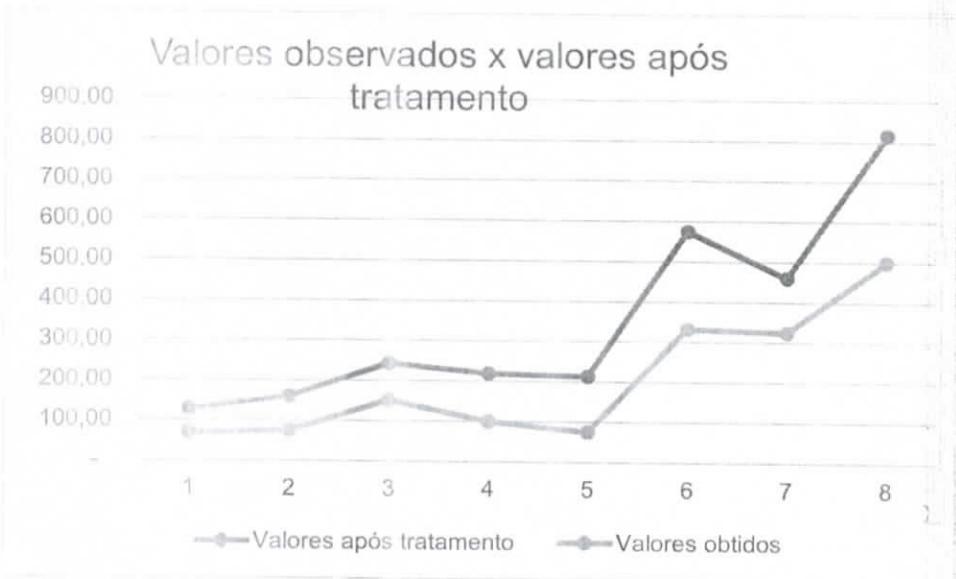
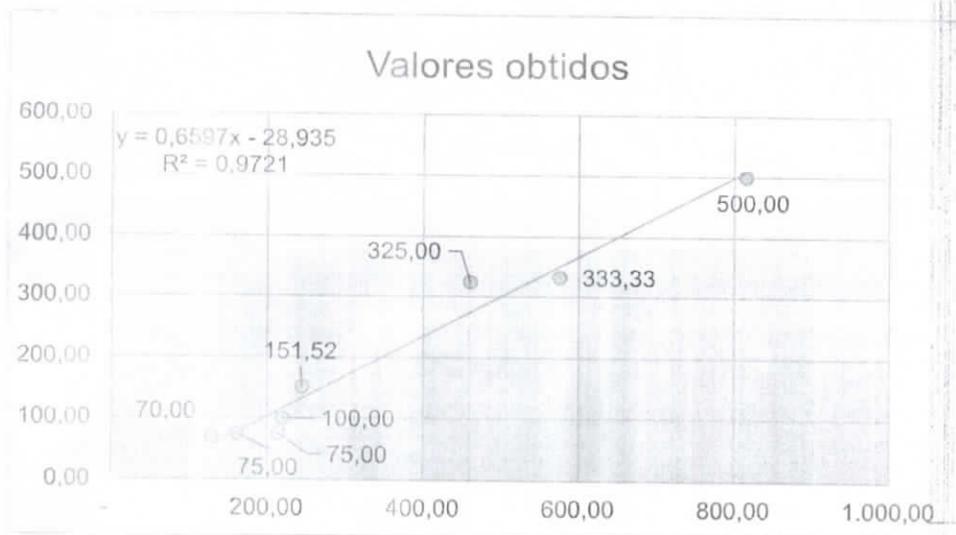
Reprodução da tabela 2, item 9.2.1.6.1, da NBR 14653-2

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.



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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
R\$ 300,00	R\$ 350,00	R\$ 400,00

Atributos de entrada:

Área Terreno (m ²):	800,00 m ²
Área Edificada (m ²):	360,00 m ²
Dist. ao Pólo (KM):	0,56 km
Frente (m):	20,00 m
CUB (DEZ/21): (CSL-8)	R\$ 1.763,61

11. Determinação do valor do terreno

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

Campo de Arbitrio:

	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	300,00	240.000,00	-15%
Calculado	350,00	280.000,00	-
Máximo	400,00	320.000,00	+15%
Valor Adotado: R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais)			

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbitrio, o valor de **R\$ 280.000,00** 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 – DEZ21 – PADRÃO RESIDENCIAL NORMAL _R-8) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:



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

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Prédio "APOIO HMMA"	R\$ 730.000,00	R\$ 540.000,00	R\$ 550.000,00
Total			R\$ 550.000,00

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 novo e regular = (k=17,9)

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Prédio "APOIO HMMA"	R\$ 124.000,00	R\$ 91.000,00	R\$ 120.000,00
Total			R\$ 120.000,00

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	1,0000
--------------------------------	--------

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\$ 280.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$ 430.000,00
6. Total ARREDONDADO	R\$ 710.000,00

14. VALOR FINAL

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

R\$ 710.000,00 (Setecentos e Dez mil reais)



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

15. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

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

Imóvel	Valor Inferior	Valor Superior
Prédio "APOIO HMMA"	R\$ 3.000,00	R\$ 4.200,00
Total		

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente Laudo, desenvolvido em 09 (Nove) 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: 25/01/2022

AVALIAÇÃO: 25/01/2022

MONTE ALEGRE-PA, 25 DE JANEIRO DE 2022.

WIANNA BANDEIRA FRIAES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 151302028-5

Wianna Bandeira Friaes
Engenheira Civil
CREA 151302028 - 5