



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

1. SOLICITANTE

SECRETARIA DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL

PROPRIETÁRIO: CELSO ARAI PELEJA

CPF: 795.291.002-72

2. OBJETIVO DO TRABALHO

Obtenção do valor de mercado de compra e/ venda de um imóvel residencial, sito a Avenida Presidente Kennedy, Nº 378, bairro de Cidade Alta, zona urbana desta cidade com um terreno de 10,00 m de frente, 40,00 m de fundos.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. REGIÃO

Região urbana, bem localizada, com predominância de habitações residenciais unifamiliares, 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 microssistema, e rua com pavimentação asfáltica.

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

3.2. TERRENO

A topografia do terreno é em aclave, possuindo o solo, as mesmas características da região, medindo 10,00m de frente por 40,00m de fundos, confrontando a frente com a Avenida Presidente Kennedy, com orientação solar noroeste.

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 terreno, murado, com residência em alvenaria, em bom estado de conservação, com pé direito de 3,00 metros.

Observar que no momento da vistoria constatou-se que o terreno possui 400,00m² e área edificada de 129,10 m².



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



Foto 1 - Localização



Fotos 2 – Fachada



Foto 3 - Pátio



Fotos 4 – Área posterior do imóvel



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

5. MEMORIAL DESCRITIVO SUCINTO

Residência com os seguintes ambientes: pátio, 3 quartos, sala de estar, cozinha/jantar, banheiro social e área de serviço externa.

Pisos

A residência possui piso em cerâmica esmaltada 30x30cm, com aproximadamente 118,73m².

Revestimentos (paredes)

Todas as paredes do muro são chapiscadas. O interior do imóvel é pintado com tinta acrílica.

Cobertura

Possui cobertura com telha fibrocimento de 4mm de espessura.

Esquadrias

Esquadrias em madeira trabalhada.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário local está funcionando de forma moderada, na qual o bairro em questão, possui poucas ofertas de terrenos para compra e venda, por se tratar de um bairro tradicional.

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.



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

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:

(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\$ 22,22 a R\$ 296,30.

(X₁) Área do terreno (m²): variável independente, quantitativa, que informa a área de construção de cada imóvel, em m².. Amplitude da amostra: 300,00 m² a 1.800,00 m²;

(X₂) Localização (Km): variável independente, representando a localização do imóvel em Km, em relação ao Centro da Cidade. Amplitude da amostra aproveitada: 1,40 Km a 3,50 Km.

(X₃) Frente (m): variável independente, representando o tamanho do imóvel em metros. Amplitude da amostra aproveitada: 10,00 m a 40,00 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:*

<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos mínimos</i>	<i>16</i>	<i>10</i>	<i>6</i>
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	<i>2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no grau II</i>	<i>2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

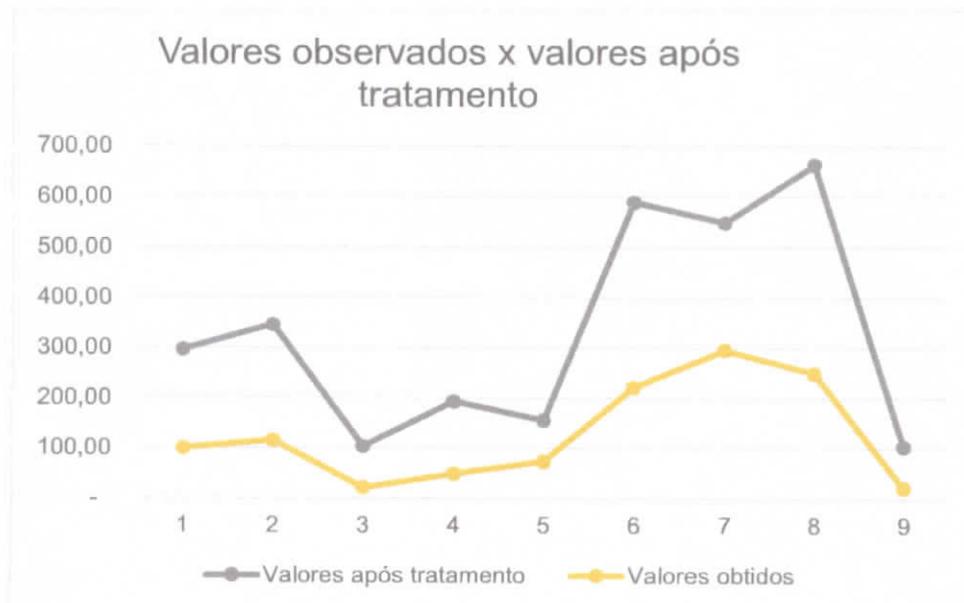
Reprodução da tabela 2, item 9.2.1.6.1, da NBR 14653-2



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

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 12 amostras, sendo que somente 8 foram 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.

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
R\$ 284,00	R\$ 334,00	R\$ 384,00

Atributos de entrada:

Área Terreno (m ²):	400,00 m ²
Área Edificada (m ²):	129,10 m ²
Dist. ao Pólo (KM):	0,76 km
Frente (m):	10,00 m
CUB (Dezembro/22):	R\$ 2.264,33

11. Determinação do valor do terreno

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

Campo de Arbítrio:

	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	284,00	113.600,00	-15%
Calculado	334,00	133.600,00	-
Máximo	384,00	153.600,00	+15%
Valor Adotado: R\$ 130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais)			

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$ 130.000,00** 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.



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

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 NORMAL RESIDENCIAL) 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 "SCFV CIDADE ALTA"	R\$ 335.000,00	R\$ 248.000,00	R\$ 260.000,00
Total			R\$ 260.000,00

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=37,10)

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Prédio "SCFV CIDADE ALTA"	R\$ 98.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 90.000,00
Total			R\$ 90.000,00

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\$ 130.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$ 170.000,00
6. Total ARREDONDADO	R\$ 300.000,00



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

14. VALOR FINAL

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

R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais)

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 "SCFV CIDADE ALTA"	R\$ 1.300,00	R\$ 1.800,00
Total		

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente Laudo, desenvolvido em 08 (Oito) folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

ANEXOS: TABELA SINDUSCON (CUB);

PLANTA URBANA DA CIDADE;

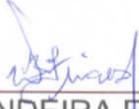
TÍTULO DO IMÓVEL

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATAS DE REFERÊNCIA

VISTORIA: 03/01/2023

AVALIAÇÃO: 03/01/2023

MONTE ALEGRE-PA, 03 DE JANEIRO DE 2023.


WIANNA BANDEIRA FRIAES
ENGENHEIRA CIVIL
Crea 151302028-5

Wianna Bandeira Friaes
Engenheira Civil
CREA 151302028 - 5

