

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



**1. SOLICITAÇÃO**

Secretaria Municipal de Saúde.

**2. PROPRIETÁRIO**

José Cunha dos Santos.

**3. INTERESSADO**

Departamento de Tratamento Fora de Domicílio - TFD.

**4. OBJETO AVALIADO**

Imóvel constituído por um (1) terreno urbano edificado com um (1) prédio em alvenaria com um pavimento, construído para fins residenciais.

**4.1 Localização**

Situado na rua Rosa Passos, nº 449, bairro Santíssimo, município de Santarém – PA.

**4.2 Documentação**

Não foi fornecida documentação do imóvel para a realização deste Laudo.

**4.3 Descrição do lote**

O terreno tem 11,00 metros de frente por 40,00 metros de comprimento, formato regular, totalizando uma área de 440,00 metros quadrados.

**4.4 Limites e confrontações**

O imóvel objeto deste Laudo tem os seguintes limites: pela frente com a rua Rosa Passos, pelo lado direito com terreno edificado de quem de direito, pelos fundos com terreno edificado de quem de direito e pelo lado esquerdo 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.

**7.3 Área construída da edificação avaliada**

Abaixo descrevemos a edificação que foi vistoriada "in loco", onde observamos:

A edificação denominada "Prédio Residencial STM" construída sobre porção do terreno, tem uma área construída de **130,00m<sup>2</sup>**.

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



**8. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

**8.1 Microrregião**

O imóvel está localizado no Município de Santarém - PA, bairro Santíssimo, faz frente com a rua Rosa Passos, tem densidade demográfica média e pertence a uma zona Residencial.

**8.2 Infraestrututra**

Possui os seguintes equipamentos urbanos: rua pavimentada com asfalto, 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:

$$VI = (VT + VB) . FC$$

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.

**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 arbítrio, 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 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 – R1 – PADRÃO BAIXO – JAN17) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Orçamento
Prédio "Residencial STM"	R\$135.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$135.000,00</b>

**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
--------	----------------	----------------	---------------

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

Prédio "Residencial STM"	R\$130.000,00	R\$110.000,00	<b>R\$120.000,00</b>
Total			<b>R\$120.000,00</b>

**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\$120.000,00
3. Soma	R\$170.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,0000
5. Total	R\$170.000,00
<b>6. Total ARREDONDADO</b>	<b>R\$170.000,00</b>



**10. CONSIDERAÇÕES**

Na vistoria observamos que o prédio existente tem uma construção normal e foi construído para uso residencial, podendo ser adaptado para os fins de aluguel para uso de uma repartição pública. Tem os seguintes ambientes: Pátio, sala, 3 quartos, banheiro social e cozinha.

**11. VALOR FINAL**

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

**R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**

**12. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL**

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel:

**R\$850,00 (oitocentos e cinquenta reais)**

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 0,8% do valor do imóvel:

**R\$1.360,00 (hum mil trezentos e sessenta reais)**

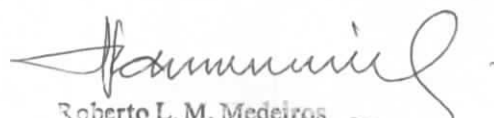
**13. ENCERRAMENTO**

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 05 de janeiro de 2017;

b) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 05 de janeiro de 2017.

  
Roberto L. M. Medeiros  
Engenheiro Civil  
REA - 9.854 D/PA