



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO De Prédio para Conselho Municipal de Educação (CME), Conselho de Alimentação Escolar (CAE) e Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica- (FUNDEB)

OBJETO: Imóvel de dois pavimentos situado na Av. Pedro Rodrigues Nº 653, bairro centro, Município de Abaetetuba – PA.

OBJETIVO: Determinação do valor de locação do referido imóvel no atual período.

DATA DA VISTORIA: março de 2021

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto (SEMEC).

1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por ~~objetivo~~ determinar o valor de locação do referido imóvel, sito Av. Pedro Rodrigues Nº 653, bairro ~~centro~~, Município de Abaetetuba – PA.

2. 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:

2.1 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 discriminado, custos unitários básicos praticados na região norte e fornecidos pelo Sinduscon/PA (referência: mês de fevereiro de 2021), para o tipo de padrão construtivo, daí parte-se para o cálculo o valor da locação.



3. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

O referido imóvel possui dois pavimentos, o pavimento térreo composto por oito (08) cômodos, sendo um (01) pátio/garagem (fechado), um (01) banheiro social, uma (01) sala de jantar e sala de estar conjugada, dois (02) quartos, uma (01) copa, uma (01) cozinha, além de uma (01) área de serviço coberta. E também o pavimento superior composto por cinco (05) cômodos, sendo (01) uma varanda, dois (02) quartos, uma (01) suíte e um (01) banheiro social. Possuindo também área da churrasqueira e piscina, e com isso o mesmo possui uma área total construída de 283,97 m², em um terreno de área de 519,00 m². E podendo-se converter perfeitamente em um prédio comercial e institucional (exemplo sala de estar em recepção).

Desta forma segue abaixo as características construtivas do imóvel:

- Vedações internas e externas em alvenaria – com acabamento final em pintura (mas está passando por reforma);
- Sistema de esgotamento sanitário individual – fossa;
- Possui instalação hidráulica com captação advinda de poço (tipo amazônico);
- Instalações elétricas se encontram em funcionamento (mas já passando por reforma e manutenção);
- Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira;
- Piso de cerâmico em maior parte, com alguns pontos em cimento não polido (mas já com possível reforma pelo proprietário).
- Laje com acabamento no pé direito do térreo e forro de PVC no térreo e superior.
- Reservatório de 500 L (será substituído por 02 reservatórios de 1000 L cada de polipropileno, de acordo com o proprietário);
- Área com churrasqueira, piscina e banheiros,

Obs.: Para maiores compreensão do real estado da edificação, segue ao final desta avaliação, anexo do registro fotográfico da referida edificação.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado na área central da cidade de Abaetetuba, próximo a SEMEC. Tal localidade não possui rede de tratamento de esgoto apenas individual, arruamento possui pavimentação, possui rede elétrica de energia e sistema de abastecimento público, fica próximo a uma praça, a um supermercado e centro comercial da cidade.

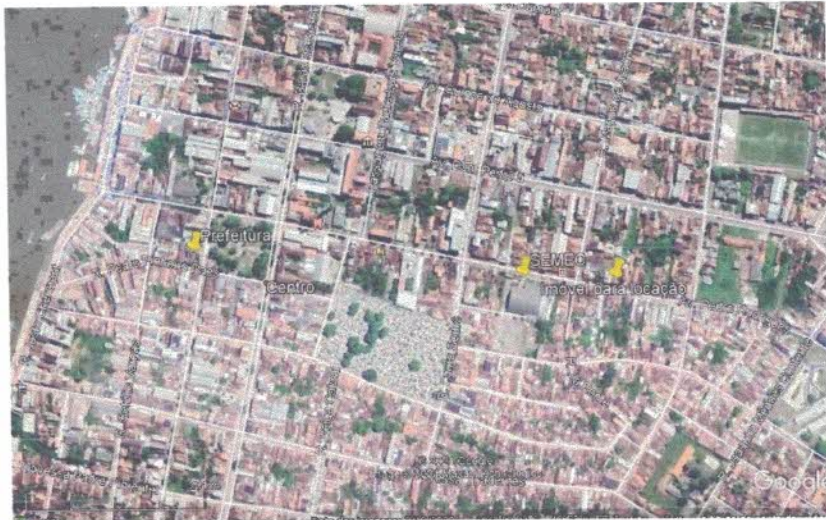


Imagem 1-Mapa de localização

5. MEMORIAL DE CÁLCULO

Para a definição do valor da edificação foram realizados os cálculos de depreciação das edificações e benfeitorias existentes, obtendo-se a idade aparente do imóvel, levou-se em conta a idade e as condições atuais da edificação, onde resumiu-se os resultados depreciados na tabela abaixo:

5.1 Determinação do valor de venal da edificação pelo Sinduscon/PA

Face ao método de cálculo das construções através do Custo Unitário Básico para edificações – Sinduscon/PA – referência fevereiro/2021, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, resultando-se no valor de venda a seguir:

EDIFICAÇÃO	Padrão normal: R-1	Sinduscon/PA
Edificação Comercial	R\$ 1.736,95/m ²	R\$ 493.241,69

5.2 Determinação do valor do terreno

Para a realização do levantamento do valor do m² de terrenos na região foram levantadas informações in loco para que se obtivesse dados reais sobre a especulação imobiliária daquela

[Handwritten signature]



localidade. Assim foi verificado que o valor do m² (metro quadrado) de terreno na área onde se encontra o referido imóvel está em torno de R\$ 519,48.

Portanto o valor adotado (arredondando-se) para o terreno é de R\$ 269.610,38 (Duzentos e sessenta e nove mil, seiscentos e dez reais e trinta e oito centavos).

5.3 Determinação do valor final do imóvel

A composição do valor total do imóvel avaliado foi obtida através da conjugação de métodos, 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.

Logo:

$$VI = (269.610,38 + 493.241,69) \times 0,97 = R\$ 766.156,50$$

Com o valor do preço de venda calculado, incide-se 1% no valor para se encontrar o valor do aluguel do imóvel.

Resultado do valor do aluguel

EDIFICAÇÃO	Valor de venda	Valor percentual	Valor do aluguel
Edificação Comercial	R\$ 766.156,50	1%	R\$ 7.661,41

6. AVALIAÇÃO FINAL

Em imóveis residenciais e comerciais, a idade, o sistema construtivo e o estado de conservação é fator relevante para o cálculo do valor locativo da edificação e este é localizado



na zona urbana. Levando em consideração para determinação ao valor de locação do imóvel e ampla pesquisa no mercado imobiliário. Considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra (já passando por manutenção e reforma) e em condições que se encontra o mercado imobiliário para quaisquer futuras negociações, sugiro pela adoção ao seguinte valor para os devidos fins considerando toda a área equipamentos disponíveis na edificação, sendo o valor final arredondado de:

RS 7.660,00 (Sete mil e seiscentos e sessenta reais)

Obs.: Vale ressaltar que o valor fixados na presente avaliação de imóvel está sujeito a alteração futura, consequentemente, os preços tendem a sofrer oscilações para mais ou para menos.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Imagem 2 - Vista Frontal



Imagem 3 – Pátio/Hall de Entrada



Imagem 4 – Teto em laje com acabamento



Imagem 5 – Sala de estar, que poderá funcionar como recepção



Imagem 6-Esquadria em acabamento de madeira



Imagem 7 Cozinha pintada e forrada

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.



Imagem 8-Cozinha e área com cerâmica na parede



Imagem 9-Corredor que vai para os fundos (vai passar por reformas)



Imagem 10-Área da churrasqueira (vai passar por reformas)



Imagem 11-Área da piscina (vai passar por reformas)



Imagem 12-Corredor do Térreo



Imagem 13-Escada de acesso ao 1º andar

[Handwritten signature]



Imagem 14-Banheiro social do térreo, bem acabado faltando apenas algumas adaptações



Imagem 15- um dos quartos que podem ser convertidos em escritório



Imagem 16-Sala com balcão no 1º andar



Imagem 17-Sacada do 1º andar

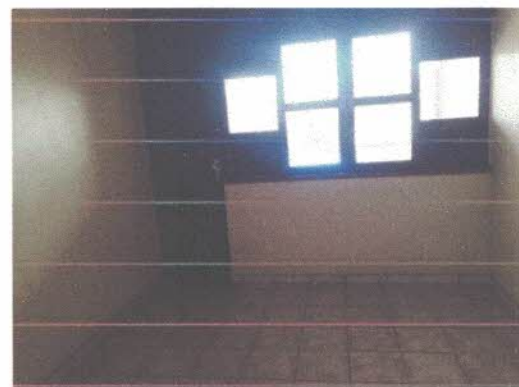


Imagem 18-Quarto do 1º andar que também pode ser convertido em escritório.



Imagem 19-Banheiro social do 1º andar

Milleno Ramos de Souza
Engenheiro Civil
CREA-PA 1514093596

Abacetuba – PA, 09 de março de 2021

Milleno Ramos de Souza

MILLENO RAMOS DE SOUZA
CREA/PA: 1514093596