



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

1. SOLICITANTE

DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRÂNSITO - DEMUTRAN

PROPRIETÁRIO: GISELLE XAVIER DE ARRUDA

CPF: 567.985.802-97

2. OBJETIVO DO TRABALHO

Obtenção do valor de mercado para aluguel de uma casa unifamiliar urbana, com um terreno de aproximadamente 20,00 m de frente, 40,00 m de fundos, localizado na Trav. Dr. Carlos Arnóbio Franco, S/Nº – Cidade Alta.

O imóvel em questão, servirá para funcionamento do Departamento de Trânsito Municipal, que não detém de sede própria.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. REGIÃO

Região urbana, bem localizada, com predominância de habitações residenciais unifamiliares, padrão socioeconômico cultural nível médio, topografia em leve 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, água através de microsistema, e rua com pavimentação asfáltica.

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

3.2. TERRENO

A topografia do terreno é plano, possuindo o solo, as mesmas características da região, medindo aproximadamente 20m de frente por 40,00m de fundos, confrontando a frente com a Trav. Dr. Carlos Arnóbio Franco, com orientação solar sudoeste.

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 comercial.

Trata-se de um terreno, murado, com 02 depósitos independentes, e um prédio comercial de dois pavimentos, sendo o pavimento térreo com 03 pontos fechados, área aberta e banheiros, e o pavimento superior com área aberta, cozinha e banheiros.

Handwritten signature in blue ink



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

Observar que no momento da vistoria, constatou-se que o terreno possui 800,00m² e área edificada de 402,61 m², discriminada da seguinte forma: térreo com 156,82 m², superior com 152,79 m² e pontos independentes com 93 m².





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



Fotos 3 – Sala de Estar



Fotos 4 – Vista do andar superior



Fotos 5 – Ponto – Pav. térreo



Fotos 6 – Ponto – Pav. térreo



Fotos 7 – Ponto abertos – Pav. térreo



Fotos 8 – Banheiros - térreo



Fotos 9 – Área aberta – piso superior



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



Fotos 10 – Cozinha piso superior



Fotos 11 – Depósitos independentes

5. MEMORIAL DESCRITIVO SUCINTO

Ponto comercial possui aproximadamente 402,61 metros quadrados de área construída, possuindo os seguintes ambientes: 02 depósitos independentes, e um prédio comercial de dois pavimentos, sendo o pavimento térreo com 03 pontos fechados, área aberta e banheiros, e o pavimento superior com área aberta, cozinha e banheiros.

Pisos

Possui piso em cerâmica esmaltada 30x30cm.

Revestimentos (paredes)

Todas as paredes são rebocadas e pintadas.

Cobertura

Possui cobertura com telha metálica

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.



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

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 formadoras 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\$ 266,67.

(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 330,00 m²;

(X₂) Localização (Km): variável independente, representando a localização do imóvel em Km, em relação ao Centro da Cidade. Amplitude da amostra aproveitada: 0,88 Km a 1,60 Km.

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



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

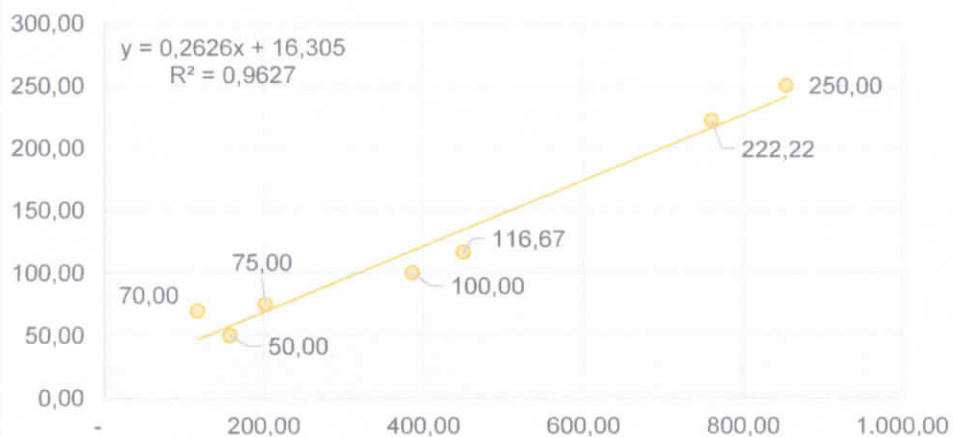
<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos mínimos</i>	16	10	6
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

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

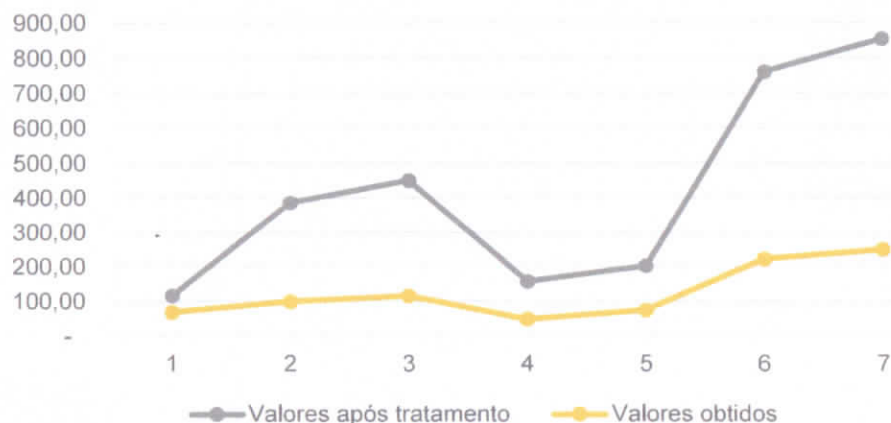
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

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 12 amostras, sendo que somente 8 foram efetivamente aproveitadas.

Valores obtidos



Valores observados x valores após tratamento





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.

Atributos de entrada:

Área Terreno (m ²):	800,00 m ²
Área Edificada (m ²):	402,61 m ²
Dist. ao Pólo (KM):	0,69 km
Frente (m):	20,00 m
CUB CSL-8-N (Março/25):	R\$ 2.135,87

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	200,00	160.000,00	-15%
Calculado	230,00	184.000,00	-
Máximo	270,00	216.000,00	+15%
Valor Adotado: R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)			

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbitrio, o valor de **R\$ 200.000,00** 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 – MAR/25 – PADRÃO COMERCIAL SALAS E LOJAS NORMAL _CSL-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
"SEDE DEMUTRAN"	R\$ 750.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00
Total			R\$ 600.000,00

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 regular = (k=9,07)

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
"SEDE DEMUTRAN"	R\$ 75.000,00	R\$ 65.000,00	R\$ 70.000,00
Total			R\$ 70.000,00

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, dificuldade de se encontrar um prédio com espaço suficiente e bem localizado, e devido ao mercado na cidade encontrar-se ativo, o valor final do imóvel avaliado corresponderá ao somatório dos valores adotados para o lote e edificação próximos ao limite médio, conforme segue:

IMÓVEL	
1. Terreno	R\$ 200.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$ 530.000,00
6. Total ARREDONDADO	R\$ 730.000,00

14. VALOR FINAL

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

R\$ 730.000,00 (Setecentos e Trinta Mil Reais)

15. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

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



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

Imóvel	Valor Inferior	Valor Superior
"SEDE DEMUTRAN"	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);

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATAS DE REFERÊNCIA

VISTORIA: 04/04/2025

AVALIAÇÃO: 04/04/2025

MONTE ALEGRE-PA, 04 DE ABRIL DE 2025.

WIANNA BANDEIRA FRIAES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 151302028-5

Wianna Bandeira Friaes
Engenheira Civil
CREA 151302028 - 5

**SINDUSCON-PA**Sindicato da Indústria da Construção
do Estado do Pará**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)**

Projetos - Padrão Comercial	MARÇO/2025 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão normal				
CAL-8	2.503,99	0,09%	1,45%	10,87%
CSL-8	2.135,87	0,45%	1,63%	9,32%
CSL-16	2.855,86	0,27%	1,45%	9,62%
Padrão alto				
CAL-8	2.670,15	-0,42%	0,76%	10,63%
CSL-8	2.341,51	-0,10%	0,84%	8,88%
CSL-16	3.124,18	-0,24%	0,70%	9,19%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Projetos - Padrão Residência Popular	MARÇO/2025 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
RP1Q	2.298,04	1,51%	1,64%	12,57%
Projetos - Padrão Galpão Industrial	MARÇO/2025 (R\$/m²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
GI	1.205,95	-4,32%	-3,82%	8,71%

CUB - Padrão do mês de MARÇO/2025 (R\$/m ²)	No mês (R\$)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
RN-8	2.148,03	0,37%	1,32%	8,79%

(91) 3241-4058 | (91) 98162-1663

 Trav. Quintino Bocaiúva, n° 1588 - Bloco B, 1° andar.
Bairro de Nazaré - Belém, PA. CEP 66035-190.

secretaria@sindusconpa.org.br