



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Bem Avaliado: Imóvel Residencial
Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
Proprietário(a): MIRIAM HANNA DAHER
Objetivo: Definição do Valor de Mercado para Garantia do Bem

Endereço completo do Imóvel:

Cidade: Belém - PA
Alameda Jose Faciola, 75
Bairro: Nazaré

Área do terreno: 600,00 m²

Área construída: 228,00 m²

Método Utilizado: Método Evolutivo

Resultados da Avaliação:

Valor de Mercado de Venda do Bem = R\$ 976.410,00
Valor de Aluguel Mensal do Bem = R\$ 6.000,00
Classificação Quanto a Liquidez: Normal
Grau de Fundamentação: II
Grau de Precisão do Laudo: III

Novo Repartimento, 25 de outubro de 2022

Romerson Serejo Silva

Romerson Serejo Silva

Engenheiro Civil

CREA/PA: 1516209966



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



SUMÁRIO

1.	SOLICITANTE	1
2.	FINALIDADE	1
3.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	1
3.1.	Normas	1
4.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	2
4.1.	Região	2
4.2.	Terreno	3
4.3.	Vistoria	3
4.4.	Registro Fotográfico	3
5.	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS	8
5.1.	Relacionamento da Benfeitoria com os Projetos-padrão	8
5.2.	Estimação do Custo Unitário Básico	8
5.3.	Cálculo da Área Construída de acordo com a NBR-12721	8
5.4.	Estimação do Custo Unitário Final	9
5.5.	Depreciação de Ordem Física	9
5.6.	Custo de Reedição	9
5.7.	Valor Venal do Terreno	10
5.8.	Método Evolutivo	10
5.9.	Preço de Aluguel	11
6.	FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
7.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13



1. SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico de Avaliação de imóvel foi solicitado pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

2. FINALIDADE

Este laudo tem como objetivo fazer a estimativa do custo de reedição do das benfeitorias do bem avaliando. Vale ressaltar que o conceito de custo é diferente do conceito de valor no tópico de avaliação de imóveis, onde, segundo a norma técnica ABNT NBR 14.653-1 (2019), custo define-se como: “Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, em uma determinada data e situação”. Por fim, sabendo o custo do imóvel, pode-se estimar o custo a ser praticado no aluguel deste imóvel.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A documentação do imóvel avaliando foi disponibilizada aos avaliadores.

Portanto, estes fatores não são limitantes à esta avaliação.

3.1. Normas

As normas utilizadas para este parecer técnico são as seguintes:

- ABNT NBR 14653-1:2019 Versão Corrigida:2019;
- ABNT NBR 14653-2:2011;
- ABNT NBR 12721:2006 Versão Corrigida 2:2007.



4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel está na zona urbana, localizado na Alameda Jose Faciola, 75, perímetro entre as Av. Governador Magalhães Barata e Av. Gentil Bittencourt, bairro Nazaré, de propriedade do Sr. Miriam Hanna Daher, sendo a Sra. Lilian Hanna Daher Benedetti a usufrutuária vitalícia.

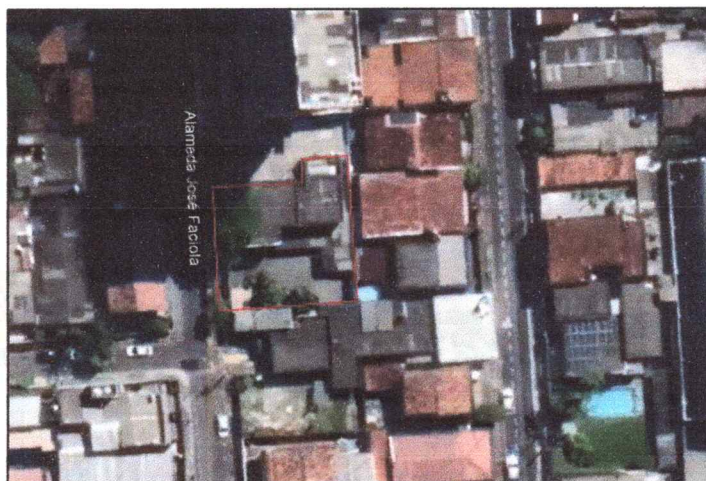


Figura 1 – Imagem de satélite do imóvel.

4.1. Região

- Vocação predominante: residencial;
- Classe social predominante: média;
- Relevo: plano-semi-plano;
- Polos de atratividade da região: Hipermercados, Bancos, Hotéis, Terminal Rodoviário, Estádio de Futebol, Clínicas e Hospitais.
- Melhoramentos públicos no entorno: pavimentação; rede energia; ligação domiciliar de energia; rede de água tratada; rede de esgoto; drenagem; telefone; internet; comércios e serviços diversos.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



4.2. Terreno

- Uso: residencial;
- Topografia: acidentada;
- Solo: latossolo;
- Formato: irregular;
- Tipologia: encravado
- Frente: 30,00 m para a Alameda Jose Faciola;
- Lateral: 22,00 m;
- Área do terreno: 600,00 m
- Ao nível do logradouro;
- Infraestrutura: coleta regular de resíduos sólidos, água potável, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais;
- Coeficiente de aproveitamento: as construções e benfeitorias ocupam aproximadamente 38% da área do terreno.

4.3. Vistoria

Trata-se de um prédio residencial, que será utilizada como casa de apoio para os cidadãos Repartimentenses. O mesmo possui dois pavimentos com 228,00 m² de área construída.

4.4. Registro Fotográfico

Abaixo mostramos algumas fotos da residência, para identificar algumas características da mesma. Apesar de haver algumas patologias, não encontramos nada que possa comprometer o habite-se imediato.



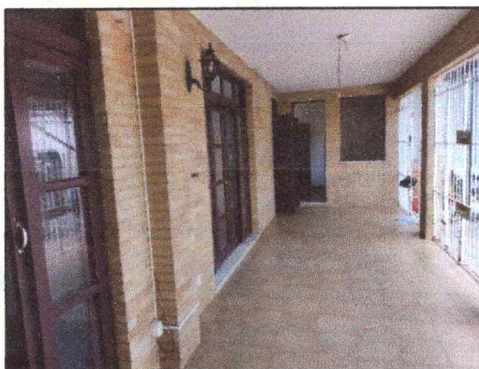
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Fotografia 1 – Elevação frontal da residência



Fotografia 2 – Elevação lateral da residência



Fotografia 3 – Varanda



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



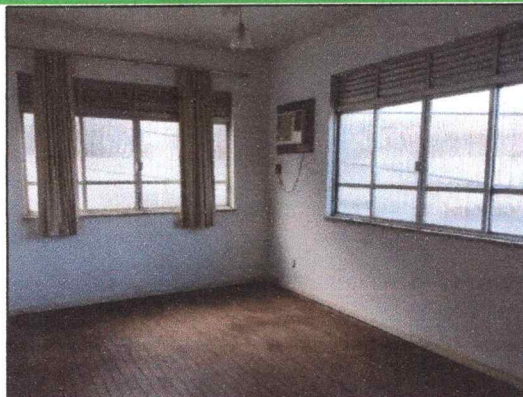
Fotografia 4 – Sala Ampla



Fotografia 5 – Quarto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Fotografia 6 – Suíte



Fotografia 7 – Suíte



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Fotografia 8 – Sala e Antesala



Fotografia 9 – Cozinha



5. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

Este trabalho se utilizará do método de quantificação de custo, que segundo a NBR 14.653-1 (2019): “Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos”.

Além da conceituação do método, a NBR 14.653-1 (2019) também define os seguintes termos, quais serão importantes para o bom entendimento deste parecer técnico:

Custo de reprodução (item 3.1.11.5): custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação;

Custo de reedição (item 3.1.11.3): custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.1. Relacionamento da Benfeitoria com os Projetos-padrão

A benfeitoria principal se assemelha bastante ao projeto-padrão R-1 (Residência unifamiliar padrão normal) do SINDUSCON.

5.2. Estimação do Custo Unitário Básico

A área equivalente de construção para o bem avaliando tem um total de 234,95 m².

A data base dos valores é do mês de setembro de 2022, tabela do SINDUSCON do estado do Pará. Assim o valor utilizado para o metro quadrado de construção é de: R\$/m² 2.260,69 (valor desonerado).

5.3. Cálculo da Área Construída de acordo com a NBR-12721

Para o cálculo da área equivalente de construção, foram utilizados os valores de coeficientes médios conforme o item 5.7.3 da NBR 12.721.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



5.4. Estimação do Custo Unitário Final

Por se tratar de uma residência, a fórmula de estimação de custo unitário final não foi calculada, ficando o cálculo sendo feito apenas multiplicando a área equivalente de cada ambiente pelo o valor do CUB em R\$/m², acrescentado de um BDI arbitrado de 15%

Assim sendo, com os custos calculados e dispostos na Tabela 2, chegamos a um custo de reprodução da benfeitoria principal de R\$ 592.752,92

Tabela 2 – Custo de reprodução da benfeitoria principal

Benfeitoria	Padrão	Área Total (m ²)	Coef.	Área Equivalente (m ²)	Projeto padrão referencial	Fonte do projeto padrão	Custo unitário do projeto padrão	B.D.I.	Custo de Reprodução
Casa de Apoio	Normal	228,00	1,00	228,00	R - 1	SINDUSCON	R\$ 2.260,69	15,00%	R\$ 592.752,92
		228,00		228,00					R\$ 592.752,92

5.5. Depreciação de Ordem Física

A depreciação foi calculada utilizando o método de Ross-Heidecke, calculado usando os parâmetros de: idade aparente, vida útil, estado de conservação e custo residual da benfeitoria. A tabela 4 traz o memorial de cálculo de depreciação para a benfeitoria principal.

Tabela 4 – Cálculo de depreciação da benfeitoria principal

Benfeitoria	Idade Aparente (em anos)	Vida útil	Est. de Conservação	Residual	Depreciação
Casa de Apoio	30	50	Entre reparos simples e importantes (Heidecke)	20,00%	52,21%

5.6. Custo de Reedição

Por fim, o custo de reedição das benfeitorias foi obtido descontando a depreciação do custo de reprodução. Assim se obteve na tabela 6, o custo de reedição da benfeitoria principal.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Tabela 6 – Custo de reedição da benfeitoria principal

Benfeitoria	Idade Aparente (em anos)	Vida útil	Est. de Conservação	Residual	Depreciação	Custo de Reedição
Casa de Apoio	25	50	Entre reparos simples e importantes (Heidecke)	20,00%	52,21%	R\$ 283.269,51
TOTAL:						R\$ 283.269,51

Somando os dois subtotais, chegamos a um valor total de custo de reedição, arredondado, para todas as benfeitorias de:

R\$ R\$ 283.269,51 (Duzentos e Oitenta e Três e Duzentos e Sessenta e Nove Reais e Cinquenta e Um Centavos)

5.7. Valor Venal do Terreno

Como o imóvel não fica localizado na zona urbana de Novo Repartimento, o cálculo do custo do terreno foi feito baseado no valor venal do terreno, usado no cálculo do IPTU.

Para este laudo, considerado o valor da testada, temos o custo do terreno de: R\$ 693.138,60

5.8. Método Evolutivo

O custo final foi resultado do cálculo:

(Valor venal do terreno + Reedição das benfeitorias) x Fator de Comercialização

Assim tendo chegou-se ao valor de:

R\$ 976.410,00 (Novecentos e Setenta e Seis e Quatrocentos e Dez Mil)



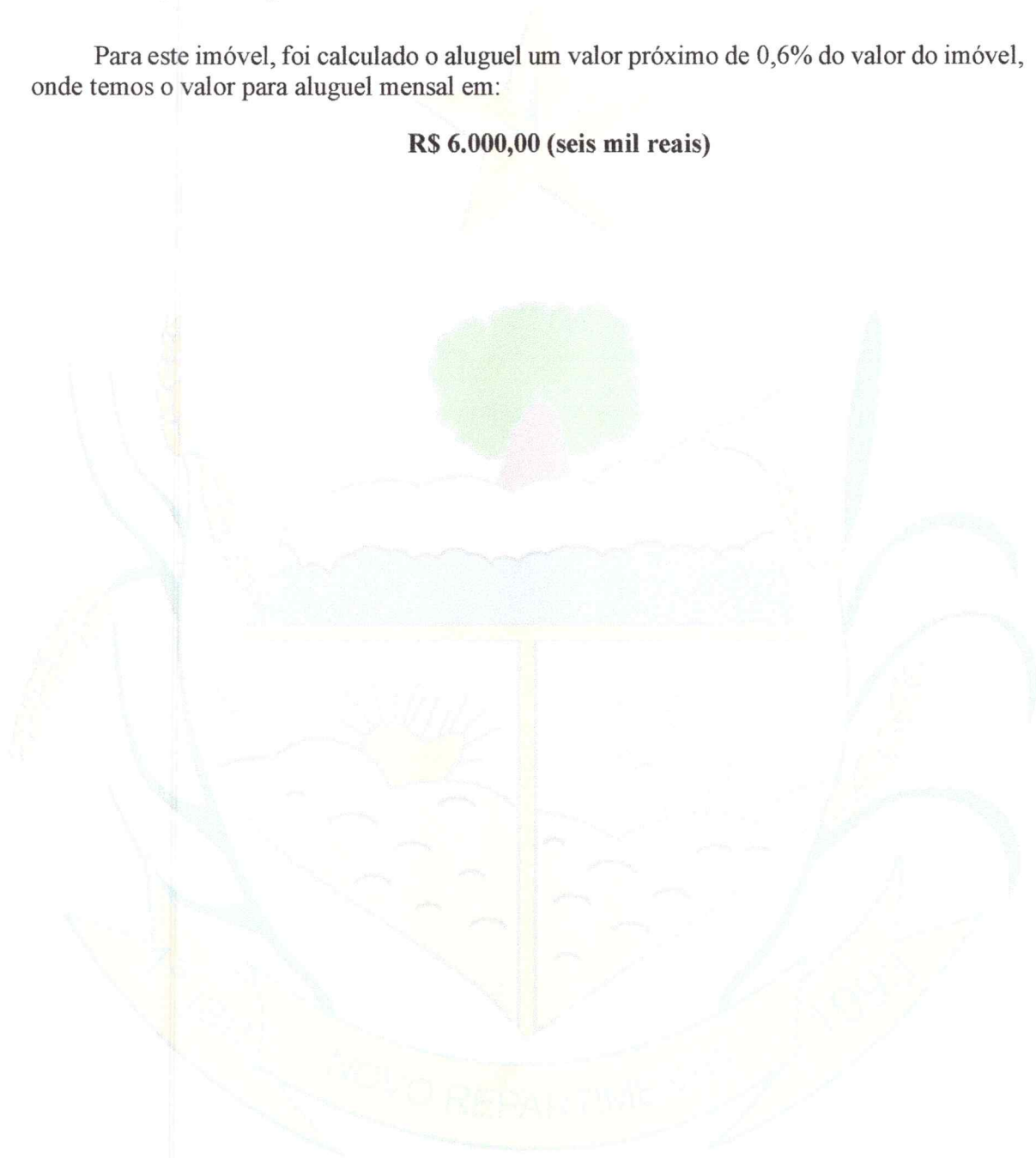
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



5.9. Preço de Aluguel

Para este imóvel, foi calculado o aluguel um valor próximo de 0,6% do valor do imóvel, onde temos o valor para aluguel mensal em:

R\$ 6.000,00 (seis mil reais)





6. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A norma ABNT NBR 14.653-2 (2011), requer que haja uma classificação dos graus de fundamentação/precisão dos laudos ou pareceres técnicos, quando se é utilizado o método de quantificação de curso, o item 9.3 da norma traz as diretrizes para essa classificação.

Este laudo de avaliação de Custo apresentou o Grau I de fundamentação, pois se enquadrou nas condições demonstradas nas tabelas 8 e 9 abaixo:

Tabela 8 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (ABNT NBR 14.653-2/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	CONDIÇÃO ATINGIDA	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por métodos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
			5

Tabela 9 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias (ABNT NBR 14.653- 2/2011)

	GRAU		
	I	II	III
Limite mínimo	3	5	7
Pontuação obtida		5	
Itens Obrigatórios	Todos no Grau I	1 e 2, no mínimo no Grau II	1, com os demais no mínimo no Grau II



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O engenheiro avaliador conclui que o custo de reedição das benfeitorias do imóvel sito na Alameda Jose Faciola, 75, Bairro Nazaré, através do método da quantificação de custo, tendo achado uma cifra de R\$ 976.410,00 (Novecentos e Setenta e Seis e Quatrocentos e Dez Mil), válido para o mês de outubro de 2022.

Romerson Serejo

Romerson Serejo Silva
Engenheiro Civil
CREA/PA: 1516209966