

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

**1. SOLICITAÇÃO**

Secretaria Municipal de Saúde.

**2. PROPRIETÁRIO**

Edna Machado de Andrade.

**3. INTERESSADA**

Secretaria Municipal de Saúde.



**4. OBJETO AVALIADO**

Imóvel constituído por um (1) terreno rural edificado com um (1) prédio em alvenaria térreo, construído para moradia unifamiliar.

**4.1 Localização**

Situado na Comunidade Km 11 – PA-254, Zona rural, município de Monte Alegre – PA.

**4.2 Documentação**

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

**4.3 Descrição do lote**

O terreno tem 13,00 metros de frente por 40,00 metros de comprimento, formato regular, totalizando uma área de 520,00 metros quadrados.

**4.4 Limites e confrontações**

Conforme croqui da situação e localização (em anexo).

**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:

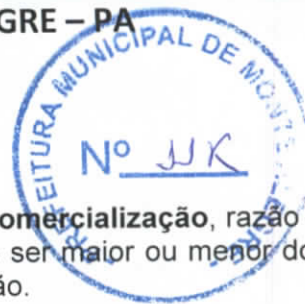
**7.1. Terreno**

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.
- b) Foi procedida à depreciação da edificação em função de sua idade, vida útil e estado de conservação.
- c) Para a vida útil da edificação foi utilizadas as tabelas consagradas de Heidecke.

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



d) Sobre o valor do terreno e edificação empregou-se o **Fator de Comercialização**, razão entre o valor de mercado de um bem e o seu valor de reedição, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

### **7.3 Área construída da edificação avaliada**

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

A edificação denominada "**Residência Km 11**" construída sobre porção do terreno, tem uma área construída de 63,00 metros quadrados.

## **8. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

### **8.1 Microrregião**

O imóvel está localizado no Município de Monte Alegre - PA, Comunidade Km 11 – PA-254, Zona Rural.

### **8.2 Infraestrututra**

Somente via de acesso de terreno natural, luz e água e telefonia móvel. 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:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

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.

As planilhas de cálculo elaboradas para a determinação dos valores dos lotes e da edificação estão incluídas nos anexos.

### **9.1 Determinação do valor do terreno**

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

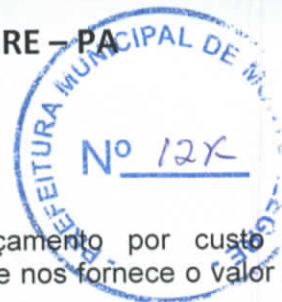
| Imóvel  | Valor Superior | Valor Inferior | Valor Adotado       |
|---------|----------------|----------------|---------------------|
| Terreno | R\$14.200,00   | R\$15.800,00   | <b>R\$15.000,00</b> |

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$15.000,00** 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**



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



Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário (SINDUSCON – CUB – DEZ15 – PADRÃO NORMAL) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

| Imóvel         | Orçamento           |
|----------------|---------------------|
| Prédio "KM 11" | R\$40.000,00        |
| <b>Total</b>   | <b>R\$40.000,00</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       |
|----------------|----------------|----------------|---------------------|
| Prédio "KM 11" | R\$37.000,00   | R\$33.000,00   | <b>R\$35.000,00</b> |
| <b>Total</b>   |                |                | <b>R\$35.000,00</b> |

### 9.4 Fator de comercialização

Utilizamos um fator de comercialização, resultante da razão entre o valor de mercado de prédios residenciais, que serão adaptados para Posto de Saúde, com necessidades de maiores intervenções físicas no prédio, e seu custo de reprodução, através de elementos pesquisados.

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Fator de comercialização médio | 1,000 |
|--------------------------------|-------|

### 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\$15.000,00        |
| 2. Edificação com depreciação    | R\$35.000,00        |
| 3. Soma                          | R\$50.000,00        |
| 4. Fator de comercialização (FC) | 1,0000              |
| 5. Total                         | R\$50.000,00        |
| <b>6. Total ARREDONDADO</b>      | <b>R\$50.000,00</b> |

## 10. CONSIDERAÇÕES

Na vistoria observamos que o prédio existente tem uma construção normal e foi construído para uso residencial unifamiliar, podendo ser adaptado para os fins de aluguel para uso de uma repartição pública.

## 11. VALOR FINAL

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

**R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**

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



**12. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL**

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel:  
**R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais)**

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 1,0% do valor do imóvel:  
**R\$ 500,00 (quinhentos reais)**

**13. ENCERRAMENTO**

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 01 de junho de 2016;

b) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 01 de junho de 2016.