

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



1. SOLICITAÇÃO

Maria Lucinete Moura Magalhães - Secretária

2. PROPRIETÁRIO

CENTRO EVANGÉLICO EDUCACIONAL E ASSISTENCIAL DO BAIXO AMAZONAS – CEEABA.
NOME DE FANTASIA: O CELEIRO – CNPJ: 10.222.156/0001-70 - MATRIZ

3. INTERESSADA

Secretaria Municipal de Educação.

4. OBJETO AVALIADO

Imóvel constituído por um (1) terreno urbano edificado com um (1) prédio em alvenaria térreo, construído para funcionamento de Escola com 13 salas de aula e outros espaços no mesmo prédio.

4.1 Localização

Situado na travessa Álvaro Pantoja, s/nº, bairro Pajuçara, 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 104,00 metros de frente por 44,00 metros de comprimento, formato regular, totalizando uma área de 3.576,00 metros quadrados.

4.4 Limites e confrontações

O imóvel objeto deste Laudo tem os seguintes limites: pela frente (oeste) com a travessa Álvaro Pantoja, pelo lado direito (norte) com a rua Frei Rainério, pelos fundos (leste) com terreno edificado do proprietário e pelo lado esquerdo (sul) com a rua Anísio Pinto.

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 I 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:

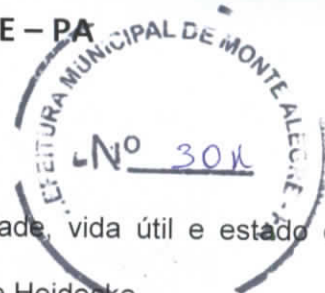
7.1. Terreno

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.

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



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.

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 "Escola Pastor Gilberto" construída sobre porção do terreno, tem uma área construída de 1.475,60 metros quadrados.

8. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

8.1 Microrregião

O imóvel está localizado no Município de Monte Alegre - PA, bairro Pajuçara, faz frente com a travessa Álvaro Pantoja, tem densidade demográfica média e pertence a uma zona Residencial.

8.2 Infraestrutura

Possui os seguintes equipamentos urbanos: rua pavimentada, 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 avaliado 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.

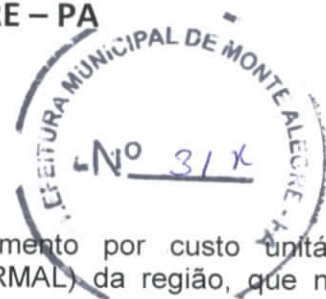
9.1 Determinação do valor do terreno

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\$500.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$500.000,00** 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.

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



9.2 Determinação do valor das edificações e benfeitorias

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário (SINDUSCON – CUB – DEZ2021 – PADRÃO COMERCIAL - NORMAL) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Orçamento
Prédio "Escola Pastor Gilberto"	R\$2.624.025,00
Total	R\$2.600.000,00

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 "Esc. Pastor Gilberto"			R\$2.080.000,00
Total			R\$2.000.000,00

9.4 Fator de comercialização

Utilizamos um fator de comercialização, resultante da razão entre o valor de mercado de prédios escolares e seu custo de reprodução, através de elementos pesquisados, observando também a dificuldade de se encontrar imóveis dessa natureza, tanto pela quantidade de salas de aula, como também pela sua infraestrutura administrativa.

Fator de comercialização	1,00
--------------------------	------

9.5 Valor do imóvel

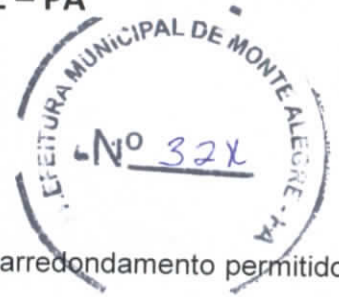
Face conservação do prédio e devido o mercado na cidade encontrar-se ativo, o valor final do imóvel avaliando corresponderá ao somatório dos valores adotados para o lote e edificação próximos ao seu limite médio, conforme segue:

IMÓVEL	
1. Terreno	R\$500.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$2.000.000,00
3. Soma	R\$2.500.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,0000
5. Total	R\$2.500.000,00
6. Total ARREDONDADO	R\$2.500.000,00

10. CONSIDERAÇÕES

Na vistoria observamos que o prédio existente tem uma construção normal e foi construído para uso como escola para ensino de crianças, jovens e adultos. Tem os seguintes ambientes internos: Diretoria, Secretaria I e II, Sala de Professores, Salas de Aula (13 salas), Biblioteca, Cantina, Refeitório, Cozinha, Sanitários masculino e feminino, Despensa, Banheiros (3 unid.), Almoxarifado I e II, Sala de Atendimento Educacional e amplo Salão Interno. O terreno da escola pode ser usado para recreação e para aulas de educação física dos alunos.

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



11. VALOR FINAL

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

R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)

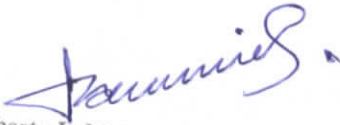
12. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel:
R\$12.500,00

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 0,8% do valor do imóvel:
R\$20.000,00

13. ENCERRAMENTO

a) Local e data do laudo de avaliação:
Monte Alegre - PA, 26 de janeiro de 2022.


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



