

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

1. SOLICITAÇÃO

Secretaria Municipal de Educação.

2. PROPRIETÁRIO

ANTONIA DE LIMA BATISTA

CPF: 143.799.962-04

3. OBJETO AVALIADO

Imóvel comercial, sito a Rua 1º de Maio, Nº 109, bairro de Cidade Alta, zona urbana desta cidade com um terreno de 10,00 m de frente, 40,00 m de fundos.

3.1 Documentação

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

3.2 Descrição do lote

Terreno localizado na Rua 1º de Maio – Cidade Alta, Monte Alegre - PA

4. OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado do imóvel para aluguel para fins de Almojarifado de Peças de carros da Secretaria Municipal de Educação

5. Construção denominada “Prédio Almojarifado de Peças”

Memorial Descritivo

Dados:

Área construída: 122,48m²

Idade real > 4 anos

Idade Aparente > 3 anos

Estado de conservação (entre novo e regular) = 6,73 (Heidecke)

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 foram 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.

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

7.3 Área construída da edificação avaliada

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

Ponto comercial com os seguintes ambientes: salão, escritório, banheiro e copa.

Pisos

A residência possui piso em cerâmica esmaltada 60x60cm, com aproximadamente 121,00m².

Esquadrias

Portas em alumínio, tipo rolo e portas de madeira de lei.

7.4 Infraestrutura

Possui os seguintes equipamentos urbanos: via pavimentada, possui rede de energia elétrica, sistema de abastecimento de água. O esgoto é tratado através de fossa séptica localizada 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

Não levado em consideração o valor do terreno:

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Terreno	R\$ 125.600,00	R\$ 92.800,00	R\$ 110.000,00

9.2 Determinação do valor das edificações e benfeitorias

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário (SINDUSCON – CUB – DEZ22 – PADRÃO COMERCIAL – CSL-8) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Orçamento
"Prédio Almojarifado de Peças"	R\$ 200.000,00
Total	R\$ 200.000,00

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 Almojarifado de Peças"	R\$ 15.500,00	R\$ 11.500,00	R\$ 15.000,00
Total			R\$ 15.000,00

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

9.4 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
--------------------------------	--------

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\$ 110.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$ 185.000,00
3. Soma	R\$ 295.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,0000
5. Total	R\$ 295.000,00
6. Total ARREDONDADO	R\$ 295.000,00

10. VALOR FINAL

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

R\$ 295.000,00 (Duzentos e noventa e cinco mil reais)

11. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel:

R\$ 1.600,00 (Hum mil e seiscentos reais)

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 1,0% do valor do imóvel:

R\$ 2.950,00 (Dois mil novecentos e cinquenta reais)

12. ENCERRAMENTO

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 02 de Janeiro de 2023;

b) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 02 de Janeiro de 2023.


Wianna Bandeira Friaes
Engenheira Civil
CREA 151302028 - 5