



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

1. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ESPORTE, CULTURA E TURISMO - SEMEC

PROPRIETÁRIO: IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLÉIA DE DEUS

CNPJ: 04.548.590/0001-42

2. OBJETIVO DO TRABALHO

Obtenção do valor de mercado de aluguel de um imóvel comercial, sito a Av. Nilo Peçanha, S/ Nº, esquina com a Travessa Justo Santos, bairro de Terra Amarela, zona urbana desta cidade com um terreno em formato regular, com 50,00m de frente. Imóvel se destina a funcionamento da Escola Municipal Archimimo Baia da Costa para que se faça a reconstrução de seu prédio.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. REGIÃO

Região urbana, bem localizada, com predominância de habitações residenciais unifamiliares, padrão sócio econômico cultural nível médio, topografia em nível, 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 microssistema, e rua com pavimentação asfáltica.

As atividades e serviços comunitários disponíveis compreendem, comércio, educação e igrejas.

3.2. TERRENO

A topografia do terreno é em plana, possuindo o solo, as mesmas características da região, medindo 50,00m, confrontando a frente com a Av. Nilo Peçanha e 30,00m com a Trav. Justo Santos.

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 residencial.

Trata-se de um terreno, murado, com imóvel em alvenaria, em bom estado de conservação, com pé direito de 3,00 metros.

Observar que no momento da vistoria constatou-se que o terreno possui aproximadamente 1500,00m² e área edificada com aproximadamente 255,00 m² (barracão), 75,00 m² (igreja), 6,00m² (banheiro externo)



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

5. MEMORIAL DESCRITIVO SUCINTO

Imóvel com os seguintes ambientes:

Bloco 01: barracão com cozinha;

Bloco 02: Igreja;

Bloco 03: banheiro externo.

Pisos

Bloco 01 com piso cimentado; bloco 02 possui piso em cerâmica esmaltada 30x30cm e o bloco 03 também com piso em cerâmica esmaltada

Revestimentos (paredes)

Todas as paredes são rebocadas e pintadas. O interior e exterior dos blocos 01 e 02 são pintados com tinta acrílica, enquanto o bloco do banheiro é revestido internamente.

Cobertura

Possui cobertura com telha fibrocimento de 4mm de espessura.

Esquadrias

Esquadrias em madeira trabalhada, e portões em metalon.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário local está funcionando de forma moderada, na qual o bairro em questão, possui razoável facilidade de venda.

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.

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.

Assinado

[Assinatura]

[Assinatura]



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

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 formadores 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\$ 250,00.

(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 1.800,00 m²;

(X₂) Localização (Km): variável independente, representando a localização do imóvel em Km, em relação ao Centro da Cidade. Amplitude da amostra aproveitada: 1,40 Km a 3,50 Km.

(X₃) Frente (m): variável independente, representando o tamanho do imóvel em metros. Amplitude da amostra aproveitada: 10,00 m a 40,00 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:*



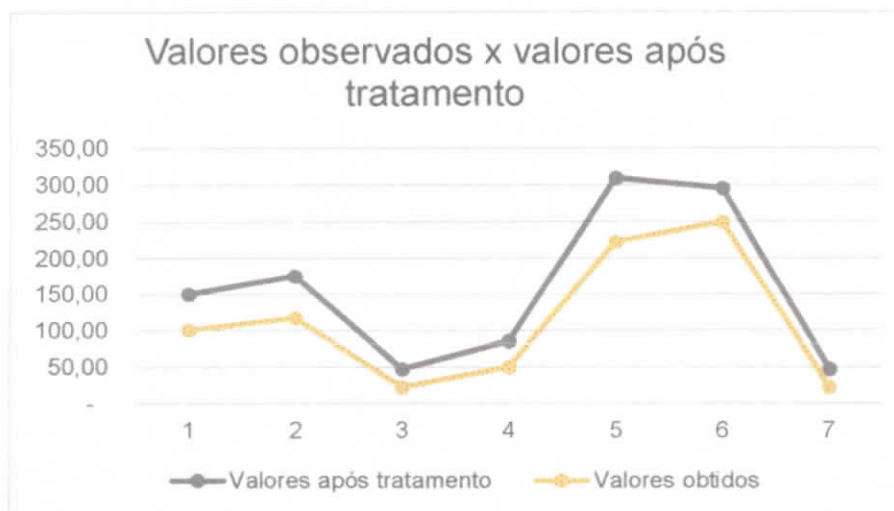
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE - PA
LAUDO DE AVALIAÇÃO
TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS

<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 07 amostras, sendo todas efetivamente aproveitadas.





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.

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo
R\$ 134,00	R\$ 158,00	R\$ 180,00

Atributos de entrada:

Área Terreno (m²):	1.500,00 m²
Área Edificada (m²):	336,00 m²
Dist. ao Pólo (KM):	1,80 km
Frete (m):	50,00 m
CUB (Dezebro/20):	R\$ 1.458,23

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\$/m²)	Valor Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	134,00	201.000,00	-15%
Calculado	158,00	237.000,00	-
Máximo	180,00	270.000,00	+15%
Valor Adotado: R\$ 260.0000,00 (Duzentos e Sessenta Mil Reais)			

Handwritten signature/initials

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$ 260.000,00** 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.

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials



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

12. Determinação do valor das edificações e benfeitorias

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário (SINDUSCON – CUB – DEZ20 – PADRÃO COMERCIAL_CSL8) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Prédio "ARCHIMIMO_CAPELA"	R\$ 543.000,00	R\$ 401.300,00	R\$ 500.000,00
Total			R\$ 500.000,00

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=7,88)

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Prédio "ARCHIMIMO_IGREJA"	R\$ 36.000,00	R\$ 26.700,00	R\$ 30.000,00
Total			R\$ 30.000,00

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 e devido ao 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 limite médio, conforme segue:

IMÓVEL	
1. Terreno	R\$ 260.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$ 470.000,00
6. Total ARREDONDADO	R\$ 730.000,00



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

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 a base de valores de aluguel, segunda a tabela abaixo:

Imóvel	Valor Inferior	Valor Superior
Prédio "ARCHIMIMO_IGREJA"	R\$ 3.100,00	R\$ 4.200,00
Total		

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente Laudo, desenvolvido em 08 (Oito) folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

ANEXOS: TABELA SINDUSCON (CUB);

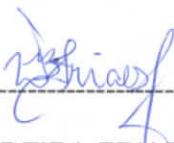
PLANTA URBANA DA CIDADE;

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATAS DE REFERÊNCIA

VISTORIA: 06/01/2021

AVALIAÇÃO: 06/01/2021

MONTE ALEGRE-PA, 06 DE JANEIRO DE 2021.



WIANNA BANDEIRA FRIAES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 151302028-5
Wianna Bandeira Friaes
Engenheira Civil
CREA 151302028 - 5