

**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.

**5. Construção denominada “Prédio DAE”**

**Memorial Descritivo**

Dados:

Área construída: 122,48m²

Idade real > 2 anos

Idade Aparente > 2 anos

Estado de conservação (novo) = 1,02 (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 reedificação, 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  | <b>R\$ 110.000,00</b> |

**9.2 Determinação do valor das edificações e benfeitorias**

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário (SINDUSCON – CUB – JUL19 – PADRÃO COMERCIAL – CSL-8) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

| Imóvel              | Orçamento             |
|---------------------|-----------------------|
| Prédio "PRÉDIO DAE" | R\$ 152.000,00        |
| <b>Total</b>        | <b>R\$ 152.000,00</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 "PRÉDIO DAE" | R\$ 3.000,00   | R\$ 2.000,00   | <b>R\$ 2.000,00</b> |
| <b>Total</b>        |                |                | <b>R\$ 2.000,00</b> |

**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\$ 150.000,00 |
| 3. Soma                          | R\$ 260.000,00 |
| 4. Fator de comercialização (FC) | 1,0000         |
| 5. Total                         | R\$ 260.000,00 |
| 6. Total ARREDONDADO             | R\$ 260.000,00 |

**10. VALOR FINAL**

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

**R\$ 260.000,00 (Duzentos e Sessenta mil reais)**

**11. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL**

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

**R\$ 1.300,00 (Hum mil e trezentos reais)**

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

**R\$ 2.600,00 (Dois mil e seiscentos reais)**

**12. ENCERRAMENTO**

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 31 de Julho de 2019;

b) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 07 de Agosto de 2019.

  
Wianna Bandeira Friaes  
Engenheira Civil  
CREA 151302028 - 5