



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA

AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA ALUGUEL DE IMÓVEIS



**1. INTERESSADA:**

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE (SEMA).

**2. PROPRIETÁRIO**

Sildeniza Barros da Silva.

**3. OBJETO AVALIADO**

Imóvel constituído por um (1) terreno urbano edificado com um (1) prédio em alvenaria com dois (2) pavimentos, construído para fins residenciais.

**3.1 Localização**

Situado na avenida Desembargador Inácio Guilhon, s/nº, bairro Cidade Alta, município de Monte Alegre – PA.

**3.2 Documentação**

A documentação fornecida pelo solicitante para elaboração deste Laudo de Avaliação compreende: "Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 08 de maio de 2009".

**3.3 Descrição do lote**

O terreno tem (10,00) metros de largura de frente, e (49,00) metros de comprimento, formato regular, totalizando uma área de (490,00) metros quadrados, sem benfeitorias averbadas. Sobre parte do lote existe uma (1) edificação em alvenaria com dois (2) pavimentos.

**3.4 Limites e confrontações**

O imóvel objeto deste Laudo tem os seguintes limites: pela frente (norte) com a avenida Inácio Guilhon, pelo lado direito (leste) com terreno edificado de quem de direito, pelos fundos (sul) com terreno edificado de quem de direito e pelo lado esquerdo (oeste) com terreno edificado de quem de direito, bairro Cidade Alta, cidade de Monte Alegre, estado do Pará.

**4. OBJETIVO**

Determinação do Valor de Mercado do imóvel para aluguel.

**5. 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.

**6. 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:

**6.1. Terreno**

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o que melhor espelha a realidade do valor de mercado do terreno.

**6.2. 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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA

### AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA ALUGUEL DE IMÓVEIS



Índices de custos unitários básicos (CUB) praticados no Estado do Pará e fornecidos pelo Sinduscon - PA, para o tipo de padrão construtivo adotado.

#### 6.3 Área construída da edificação avaliada

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

A edificação denominada "**Prédio Sildeniza com 2 pavtos**" construída sobre parte do terreno, com área construída de **283,90m<sup>2</sup>**.

### 8. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

#### 8.1 Microrregião

O imóvel está localizado no Município de Monte Alegre - PA, bairro Cidade Baixa, faz frente com a avenida Inácio Guilhon, tem densidade demográfica alta e pertence a uma zona Residencial.

#### 8.2 Acesso e infraestrutura

O acesso principal se dá através da avenida Inácio Guilhon. Possui os seguintes equipamentos urbanos: pavimentação em asfalto, 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 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.

#### 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\$90.000,00	R\$70.000,00	<b>R\$80.000,00</b>

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$80.000,00** 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

AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA ALUGUEL DE IMÓVEIS



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

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário (CUB – PADRÃO BAIXO – R8 – JAN17) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, o orçamento resultou em:

Imóvel	Orçamento
"Prédio Sildeniza com 2 pavtos"	R\$280.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$280.000,00</b>

**9.3 Depreciação das edificações**

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 Sildeniza com 2 pavtos"	R\$206.000,00	R\$180.000,00	<b>R\$198.000,00</b>
<b>Total</b>			<b>R\$198.000,00</b>

**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\$80.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$198.000,00
3. Soma	R\$278.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,00
5. Total	R\$278.000,00
<b>6. Total ARREDONDADO</b>	<b>R\$280.000,00</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA

**AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA ALUGUEL DE IMÓVEIS**



**10. CONSIDERAÇÕES**

Na vistoria observamos que o prédio existente tem uma construção normal e foi construído para uso residencial, 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\$ 280.000,00**

**12. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL**

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

**R\$ 1.400,00 (hum mil e quatrocentos mil reais)**

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 0,8% do valor do imóvel:

**R\$ 2.240,00 (dois mil duzentos e quarenta mil reais)**

**13. ENCERRAMENTO**

a) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 18 de dezembro de 2018.

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