

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

**1. SOLICITAÇÃO**

Secretaria Municipal de Educação.

**2. PROPRIETÁRIO**

Igreja Assembleia de Deus – Escola Pastor Gilberto.

**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 de Ensino Fundamental.

**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 36,00 metros de comprimento, formato regular, totalizando uma área de 3.744,00 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 não edificado de quem de direito 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 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.

**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 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\$340.000,00	R\$250.000,00	<b>R\$300.000,00</b>

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$300.000,00** 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 – DEZ18 – PADRÃO COMERCIAL) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Orçamento
Prédio "Escola Pastor Gilberto"	R\$1.475.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$1.475.000,00</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 "Esc. Pastor Gilberto"	R\$1.450.000,00	R\$1.300.000,00	<b>R\$1.400.000,00</b>
<b>Total</b>			<b>R\$1.400.000,00</b>

**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\$300.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$1.400.000,00
3. Soma	R\$1.700.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,1000
5. Total	R\$1.870.000,00
<b>6. Total ARREDONDADO</b>	<b>R\$1.900.000,00</b>

**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: 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.

**11. VALOR FINAL**

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

**R\$ 1.900.000,00 (hum mil e novecentos reais)**

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

**12. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL**

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel:  
**R\$9.500,00 (nove mil e quinhentos reais)**

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 0,8% do valor do imóvel:  
**R\$ 15.200,00 (quinze mil e duzentos reais)**

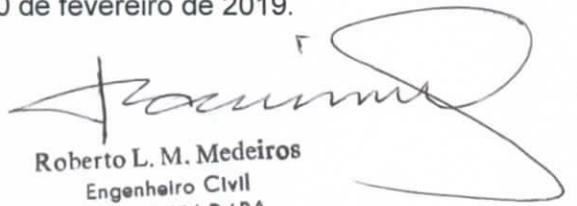
**13. ENCERRAMENTO**

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 20 de fevereiro de 2019;

b) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 20 de fevereiro de 2019.

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