



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

1. SOLICITAÇÃO

Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social - SETRINS.

2. PROPRIETÁRIO

Marcus Vinícius Dias Leite

3. FINALIDADE

Serviço de Acolhimento Institucional - SAI

4. OBJETO AVALIADO

Imóvel constituído por um (1) terreno urbano edificado com um (1) prédio em alvenaria térrea, construído para moradia unifamiliar

4.1 Localização

Situado na Rua São Francisco de Assis, Nº 72, bairro Terra Amarela, município de Monte Alegre – PA.

4.2 Documentação

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

4.3 Descrição do lote

Terreno tem 10,00 metros de frente por 40,00 metros de comprimento, formato regular, totalizando uma área de 400,00 metros quadrado

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.

7.3 Área construída da edificação avaliada

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

A edificação denominada "Prédio SAI" construída sobre porção do terreno, tem uma área construída de 119,00 metros quadrados. Com os seguintes ambientes: Pátio, salas de estar e jantar, suíte, quartos, banheiro social, cozinha e área de serviço.



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

8. METODOLOGIA

8.1 Microrregião

O imóvel está localizado no Município de Monte Alegre – PA, bairro Centro, tem densidade demográfica média e pertence a uma zona Residencial/Comercial.

8.2 Infraestrutura

Possui os seguintes equipamentos urbanos: via 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 coletor 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:

$$VI = (VT + VB) . FC$$

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

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Terreno	R\$ 115.000,00	R\$ 85.000,00	R\$ 100.000,00

9.2 Determinação do valor das edificações e benfeitorias

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário (SINDUSCON – CUB – DEZ/18 – PADRÃO NORMAL RESIDENCIAL) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Orçamento
"Prédio SAI"	R\$ 110.000,00
Total	R\$ 110.000,00

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 SAI"	-	-	R\$ 100.000,00
Total			R\$ 100.000,00



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\$ 100.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$ 100.000,00
3. Soma	R\$ 200.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,0000
5. Total	R\$ 200.000,00
6. Total ARREDONDADO	R\$ 200.000,00

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. O aluguel é devido o prédio do Bolsa Família ter a necessidade urgente de ser reformado.

11. VALOR FINAL

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

R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

12. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

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

R\$ 1.000,00 (hum mil reais)

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

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

13. ENCERRAMENTO

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 30 de janeiro de 2019;

b) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 07 de fevereiro de 2019.

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

Wianna Bandeira Friaes
Engenheira Civil
CREA 151302028 - 5