



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA
LAUDO DE AVALIAÇÃO



1. SOLICITAÇÃO

Secretaria Municipal de Saúde.

2. PROPRIETÁRIO

MACHADO & PAIVA IMOBILIÁRIA LTDA.

3. INTERESSADO

Departamento de Tratamento Fora de Domicílio - TFD.

4. OBJETO AVALIADO

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

4.1 Localização

Situado na travessa 7 de setembro, nº 638, bairro Aparecida, município de Santarém – PA.

4.2 Documentação

Certidão de Matrícula nº 3065 de 16/10/1981.

4.3 Descrição do lote

O terreno tem 9,50 metros de frente por 36,00 metros de comprimento, formato regular, totalizando uma área de 342,00 metros quadrados.

4.4 Localização, limites e confrontações

O imóvel objeto deste Laudo tem a seguinte localização: pela frente com a tv. 7 de setembro, entre Mendonça Furtado e Presidente Vargas.

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, onde observamos:

A edificação denominada "Prédio Residencial STM2" construída sobre porção do terreno, tem uma área construída de **162,20m²**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA
LAUDO DE AVALIAÇÃO



8. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

8.1 Infraestrututra

Possui os seguintes equipamentos urbanos: rua pavimentada com asfalto, 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 Adotado
Terreno	R\$150.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$150.000,00** 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.

9.2 Determinação do valor das edificações e benfeitorias

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário (SINDUSCON – CUB – R1 – PADRÃO BAIXO) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Orçamento
Prédio "Residencial STM2"	R\$150.000,00
Total	R\$150.000,00

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 Adotado
Prédio "Residencial STM2"	R\$130.000,00
Total	R\$130.000,00

9.4 Fator de comercialização

Utilizamos um fator de comercialização, resultante da razão entre o valor de mercado de prédios comerciais/residenciais, seu custo de reprodução, através de elementos pesquisados.

Fator de comercialização	1,0000
--------------------------	--------



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA
LAUDO DE AVALIAÇÃO



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\$150.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$130.000,00
3. Soma	R\$280.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,0000
5. Total	R\$280.000,00
6. Total ARREDONDADO	R\$280.000,00

10. CONSIDERAÇÕES

Na vistoria observamos que o prédio existente tem uma construção normal, tem 1 pavimento e foi construído para uso residencial, podendo ser adaptado para os fins de aluguel para uso de uma repartição pública. Tem os seguintes ambientes: varanda, garagem, hall, 2 salas, copa-cozinha, 3 quartos, banheiro social e despensa.

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 (duzentos e oitenta mil reais)

12. VALORES DE REFERENCIA PARA ALUGUEL

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel:
R\$1.400,00

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 0,8% do valor do imóvel:
R\$2.240,00

13. ENCERRAMENTO

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 29 de maio de 2017;

b) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 21 de junho de 2019.

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