



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL TERRENO URBANO EDIFICADO

1. SOLICITAÇÃO:

Portaria nº 115/2019 de 11 de março de 2019, que solicita a avaliação de bem público municipal, localizado na avenida Presidente Getúlio Vargas, s/nº, bairro Cidade Baixa, neste município.

2. PROPRIETÁRIO (A):

Prefeitura Municipal de Monte Alegre, estado do Pará, CNPJ 04.838.496/0001-28

3. OBJETO AVALIADO

3.1 Localização

Imóvel constituído por um terreno urbano, estando o mesmo situado na avenida Presidente Getúlio Vargas, bairro Cidade Baixa, município de Monte Alegre - Pa. Edificado com dois pavimentos. Como melhor exemplifica o Memorial Descritivo do imóvel e Desenhos, em anexo.

3.2 Documentação e Descrição

Não foi apresentado pela municipalidade nenhum documento do imóvel. O terreno tem o formato de um polígono regular, medindo 8,49 metros de frente, por 42,28 metros de profundidade nas duas laterais, tendo o fundo, também, 8,49 metros. Totalizando uma área de **358,96 metros quadrados**. O terreno contém uma edificação comercial, tipo prédio estruturado em concreto armado, dividido em box's em alvenaria rebocada, para venda diversas, com dois pavimentos, contendo 20 (vinte) box's em cada pavimento. Tendo **717,92 metros quadrados** de área construída. A construção ocupa toda a área do terreno.

3.3 Limites e confrontações

O terreno tem os seguintes limites e confrontações: pela frente (sul) com a avenida Presidente Getúlio Vargas, pelo lado direito (oeste), confronta com terreno edificado pela loja "Monte Sião" pertencente a quem de direito, pelo lado esquerdo (leste), confronta com terreno edificado pela loja "Armazém Melém" pertencente a quem de direito e pelos fundos (norte) confronta com a encosta da serra ocidental.

4. OBJETIVO

Determinação de Valor de Mercado do imóvel.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

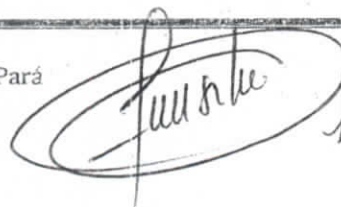
Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terreno e edificação enquadrando-se no **Grau II de Fundamentação, conforme Tabela 12 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2**, norma da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

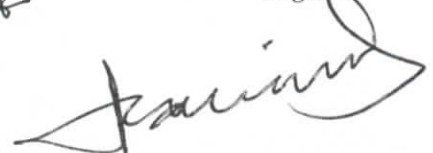
6. METODOLOGIA

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.


bayerbol





**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL
TERRENO URBANO EDIFICADO**

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 discriminado, custos unitários básicos praticados na região e fornecidos pelo Sinduscon/PA, para o tipo de padrão construtivo.

b. Foi procedida a depreciação da edificação em função de sua idade, vida útil e estado de conservação. Os métodos utilizados que combinam os dados considerados, foram os seguintes:

"Método da Linha Reta combinado com Heidecke" para seu valor mínimo.

"Método de Ross combinado com Heidecke" para seu valor médio.

"Método da Parábola de Kuentzle combinado com Heidecke" para seu valor máximo.

c. Para a vida útil da edificação foram utilizadas tabelas consagradas de Heidecke. Sobre o valor do terreno e a 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.

6.3 Fatores Utilizados

Descrevemos os fatores utilizados, de acordo com as características e peculiaridades do imóvel/terreno.

6.3.1 Fator de Oferta (Fo)

Usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados, devido à elasticidade de preço por parte do vendedor, que tende a ceder no curso da negociação, devendo ser aferido por meio de contínua observação de mercado. Para imóveis em transação adotamos fator = 1,00. Os descontos para vendas de lotes estão sendo praticados com um fator de 0,95.

6.3.2 Fator de Localização (Floc)

Leva-se em consideração a localização do imóvel na malha urbana, pela observação do mercado imobiliário e pela própria experiência do profissional, uma vez que por mais assemelhados que os elementos sejam a amostragem possui discrepâncias relativas à localização.

6.3.3 Fator de área (Fárea)

Este fator corrige a variação de preços entre imóveis com grandes diferenças de áreas, o valor é obtido através de fórmula empírica de uso corrente, utilizando a raiz oitava para a diferença de área > 30% e raiz quarta com até 30% de área maior que a área avaliada.

$$\text{Fárea} = (A_p/A_a)^n$$

Onde: A_p = Área pesquisada; A_a = Área avaliada; $n = 0,125$ ou $0,25$

6.3.4 Fator de Topografia (Ftopo)

É aquele que corrige as diferenças entre imóveis cujo perfil topográfico difere, sendo o mais adotado aquele que considera a situação paradigma num terreno plano com nota 100, onde os demais fatores são os seguintes:

Declive	Nota	Aclive	Nota
até 5%	95	suave	95
de 5% a 10%	90	acentuado	90
>10%	80		



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL TERRENO URBANO EDIFICADO

6.4 Considerações sobre as edificações avaliadas

Abaixo descrevemos as edificações que foram vistoriadas "in loco", onde observamos:

- 1) A edificação construída sobre a totalidade do terreno, é constituída de um prédio com 2 (dois) pavimentos, estruturado em concreto armado com divisórias em alvenaria de tijolos cerâmicos a singelo e rebocados. O pavimento térreo é composto por 20 box's e o pavimento superior por mais 20 (vinte) box's. Totalizando 40 box's.
- 2) A construção do Prédio com idade aparente maior que 30 anos, é de padrão construtivo normal, com características de funcionalidade específicas para finalidade a que foi projetada, estando em estado de conservação desgastada.
- 3) Consideramos para este trabalho a área construída da edificação de 717,92 m2.

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1 Microrregião

O imóvel está localizado no município de Monte Alegre - PA, bairro Cidade Alta, faz frente com a avenida Presidente Getúlio Vargas, tem densidade demográfica alta, e pertence a uma zona comercial.

7.2 Acesso e infraestrutura

O acesso principal se dá através da travessa Dos Mártires, para quem vem da parte "alta" da cidade. E pelo rio Gurupatuba que margeia a avenida Presidente Vargas, estando o prédio localizado na "Orla da cidade". Possui os seguintes equipamentos urbanos: pavimentação asfáltica, possui rede de energia elétrica e iluminação pública e rede telefônica fixa e móvel, sistema de abastecimento de água, e coleta de lixo regular. O esgoto é tratado através de fossa séptica e sumidouros localizados no próprio imóvel.

7.3 Terreno – Memorial Descritivo

Em anexo; topografia – com declividade menor que 5% para a frente.

7.4 Prédio comercial com dois pavimentos

Área total = 717,92 m², Pé direito médio = 3,00 m, Idade real = > 30 anos, Idade aparente = 30 anos, Vida útil - 60 anos. Estado de Conservação - Heidecke = necessitando de reparos simples a importantes, Valor Residual (decimal) - 0,20

Características Construtivas

Conforme Memorial Descritivo, em anexo.

Divisão Interna:

Conforme desenho da edificação, em anexo.

8. 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.

8.1 Determinação do valor do terreno

Após pesquisa realizada na região onde está inserido o terreno, adotamos seu valor final dentro dos seguintes intervalos:



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL
TERRENO URBANO EDIFICADO

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Lote	R\$550.000,00	R\$450.000,00	R\$500.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$500.000,00**, 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.

8.2 Determinação do valor das edificações e benfeitorias

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Edificação	Orçamento
Prédio comercial 2 pvtos.	R\$900.000,00
Valor Total	R\$900.000,00

8.3 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 de cada edificação, onde resumimos os resultados depreciados na tabela abaixo:

Edificação	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Prédio comercial 2 pvtos	R\$580.000,00	R\$520.000,00	R\$550.000,00
Valor Total			R\$550.000,00

8.4 Fator de comercialização

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

Fator de comercialização	0,9500
--------------------------	--------

8.5 Valor do imóvel

Devido o mercado na cidade encontrar-se ativo, o valor final do imóvel avaliando corresponderá ao valor adotado para o terreno e edificação próximo ao seu limite médio, conforme segue:

IMÓVEL	
1. Terreno	R\$500.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$550.000,00
3. Soma	R\$1.050.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	0,9500
5. Total	R\$997.500,00
6. Total ARREDONDADO	R\$1.000.000,00

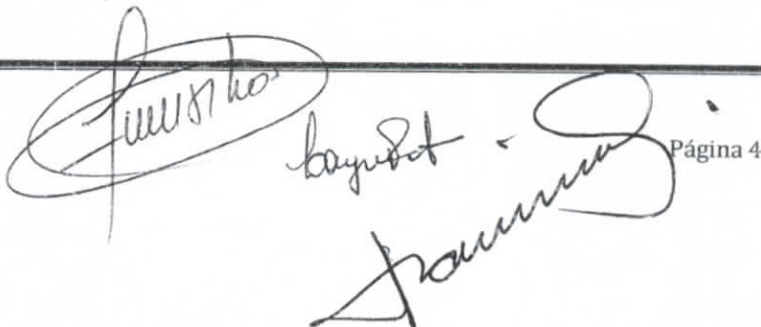
9. CONSIDERAÇÕES

O prédio tem uma sólida construção, embora não esteja sendo mantido em manutenção regular.

10. VALOR FINAL

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

R\$1.000.000,00 (hum milhão de reais)





**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL
TERRENO URBANO EDIFICADO**

11. ENCERRAMENTO

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Final do ano de 2018;

b) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 22 de março de 2019.

(Este Laudo tem 10 (dez) páginas, incluindo os anexos).

Roberto Lúcio Maia Medeiros,
Eng. Civil
CREA 9.854/D-PA

12. ANEXOS

Anexo I – Memorial descritivo com relatório fotográfico (3 páginas);

Anexo II – Desenho da edificação, prancha 1/2 e 2/2 (2 páginas).