



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

1. SOLICITAÇÃO

Departamento Municipal de Trânsito - DEMUTRAN

2. PROPRIETÁRIA

MARIA NIRACI FERREIRA DE SOUZA
CPF: 339.287.542-20

3. OBJETO AVALIADO

3.1 Localização

Imóvel constituído por um lote urbano edificado, prédio em alvenaria térreo (parte a ser alugada), nº 203, bairro Centro, Monte Alegre - PA

3.2 Localização

Cadastro no IPTU Nº 01020330406001 com área do terreno de 10m x 40m = 400 m²; alvará de Construção nº 056 de 22/09/2008, área construída informada de 720 m²; Recibo de Compra e Venda de 27/03/2006.

4. OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado do imóvel para aluguel mensal.

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 índices de custos unitários básicos praticados no Estado do Pará e fornecidos pelo Sinduscon - PA, para o tipo de padrão construtivo. Padrão adotado=CUB/PA – CSL-8_JUN/23

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 foram 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 reedificação, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

6.3 Considerações sobre a edificação avaliada

Abaixo descrevemos o imóvel que foi vistoriado, onde observamos:

- 1) Área principal térrea tipo Garagem em concreto armado com laje de teto, tendo um pequeno escritório com banheiro, com 10 m de frente por 26 m de fundos, área de 260 m²;
- 2) Área secundária nos fundos com parte coberta em estrutura de madeira, tendo um banheiro e parte descoberta, com 10 m por 16 m, área de 160 m²;
- 3) Área total avaliada de **420,00 m²**



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1 Microrregião

O imóvel está localizado no Município de Monte Alegre – PA, bairro Centro, faz frente com a Avenida José da Costa (Rua dos Bichos), tem densidade demográfica alta e pertence a uma zona residencial/comercial.

7.2 Infraestrutura

Possui os seguintes equipamentos urbanos: pavimentação em asfalto CBUQ, com drenagem de águas pluviais, possui rede de energia elétrica e iluminação pública e rede telefônica fixa e móvel, abastecimento de água pela COSANPA, coleta de lixo pública. O esgoto domiciliar é tratado através de fossa séptica e sumidouros localizados no próprio imóvel, sendo este uma responsabilidade do proprietário.

7.3 Terreno – Memorial Descritivo

Área = 420,00 m²; Formato – polígono regular; Topografia – declividade menor que 3% para a frente.

7.4 Edificação total – Memorial Descritivo

Edificação total tipo garagem no térreo e 3 pavimentos de apartamentos tipo Residencial Multifamiliar, com área construída total aproximada de 1.085,00 m².

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:

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

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.

8.1 Determinação do valor do lote

Após pesquisa realizada na região onde está inserido o terreno, adotamos seu valor final de:

Imóvel - Terreno	Valor adotado
Lote urbano	R\$ 150.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$ 150.000,00** por considerarmos o valor médio 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 da edificação através de orçamento por custo unitário (SINDUSCON – CUB – JUN/23 – PADRÃO COMERCIAL – CSL) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Imóvel	Orçamento
Tipo garagem com laje de teto em concreto armado	R\$ 350.000,00
Total	R\$ 350.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

8.3 Depreciação das edificações

Obtivemos a idade aparente "in loco", levamos em conta a idade e as condições atuais, onde resumimos os resultados depreciados na tabela abaixo:

Edificação depreciada	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Edificação tipo garagem			R\$ 100.000,00
Total			R\$ 100.000,00

8.4 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
--------------------------------	--------

8.5 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 - lote	R\$ 150.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$ 250.000,00
3. Soma	R\$ 400.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,0000
5. Total ARREDONDADO	R\$ 400.000,00

10. CONSIDERAÇÕES

Na vistoria observamos que o imóvel a ser alugado tem uma construção sólida e supre totalmente a necessidade do órgão municipal interessado. Acabamentos interno estão em boa situação. Há benfeitorias construídas nos fundos do lote com suas estruturas em perfeito estado de uso. A área total a ser alugada é de 420,00 metros quadrados.

Dados obtidos através do Laudo de Avaliação anterior datado em 12 de Agosto de 2022.

11. VALOR FINAL

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

R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)

12. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

Com isso, chegou-se à base de valores de aluguel, segunda a tabela abaixo:

Imóvel	Valor Adotado
Percentual de 0,5% do valor do imóvel	R\$ 2.000,00
Percentual de 0,7% do valor do imóvel	R\$ 3.000,00


13. ENCERRAMENTO

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisado no dia 26 de Julho de 2023;

b) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 26 de Julho de 2023.


Wilma B. de F. Soares
Engenheira Civil
CREA 151302028 - 5



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

