



LAUDO DE AVALIAÇÃO TERRENO URBANO EDIFICADO

1. SOLICITANTE

Sub Ten Ivan – Diretor Municipal de Trânsito - DEMUTRAN;

2. PROPRIETÁRIA

Maria Niraci Ferreira de Souza – CPF: 339.287.542-20;

3. OBJETO AVALIADO

3.1 Localização e descrição

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

3.2 Documentação

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

4. OBJETIVO

Determinação de 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 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/2021.

6.3 Consideração 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 260m²;
- 2) Área secundária nos fundos com parte coberta em estrutura de madeira, tendo um banheiro e parte descoberta, com 10 m por 16m, área de 160m²;
- 3) Área total avaliada de **420,00 m²**.

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.

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO TERRENO URBANO EDIFICADO

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 lote, 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.

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 arbitrio, 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 da Edificação Térrea e benfeitorias

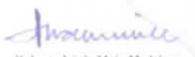
Face ao método de cálculo da edificação através de orçamento por custo unitário da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

Imóvel - Edificação	Orçamento
Tipo garagem com laje de teto em concreto armado	R\$250.000,00

8.3 Depreciação das benfeitorias

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\$200.000,00


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



LAUDO DE AVALIAÇÃO TERRENO URBANO EDIFICADO

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	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 terreno e edificação próximos ao seu limite médio, conforme segue:

IMÓVEL	
1. Terreno - lote	R\$150.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$200.000,00
3. Soma	R\$350.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,0000
5. Total ARREDONDADO	R\$350.000,00

9. 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. A benfeitorias construídas nos fundos do lote está com suas estruturas em perfeito estado de uso. A área total a ser alugada é de 420,00 metros quadrados.

10. VALOR TOTAL AVALIADO

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

R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)

11. VALORES DE REFERENCIA PARA ALUGUEL MENSAL

Valor mínimo recomendado – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel: **R\$1.750,00**

Valor máximo recomendado – percentual adotado 0,7% do valor do imóvel: **R\$2.500,00**

12. ENCERRAMENTO

a) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 12 de agosto de 2022.

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

12. ANEXOS

Anexo I – Relatório fotográfico, (1 página);