

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

1. SOLICITAÇÃO

Secretaria Municipal de Educação

2. PROPRIETÁRIO

CENTRO EVANGÉLICO EDUCACIONAL E ASSISTENCIAL DO BAIXO AMAZONAS – CEEABA.
NOME DE FANTASIA: O CELEIRO – CNPJ: 10.222.156/0001-70 - MATRIZ

3. OBJETO AVALIADO

Imóvel constituído por um (1) terreno urbano edificado com um (1) prédio em alvenaria térreo, construído para funcionamento de Escola com 13 salas de aula e outros espaços no mesmo prédio.

3.1 Localização

Situado na travessa Álvaro Pantoja, s/nº, bairro Pajuçara, município de Monte Alegre – PA.

3.2 Documentação

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

3.3 Descrição do lote

O terreno tem 104,00 metros de frente por 44,00 metros de comprimento, formato regular, totalizando uma área de 3.576,00 metros quadrados.

3.4 Limites e confrontações

O imóvel objeto deste Laudo tem os seguintes limites: pela frente (oeste) com a travessa Álvaro Pantoja, pelo lado direito (norte) com a rua Frei Rainério, pelos fundos (leste) com terreno edificado do proprietário e pelo lado esquerdo (sul) com a rua Anísio Pinto.

4. OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado do imóvel para aluguel.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terreno e edificação enquadrando-se no **Grau I 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 adotado.

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 foi utilizadas as tabelas consagradas de Heidecke.

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

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

6.3 Área construída da edificação avaliada

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

A edificação denominada "Escola Pastor Gilberto" construída sobre porção do terreno, tem uma área construída de 1.475,60 metros quadrados.

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1 Microrregião

O imóvel está localizado no Município de Monte Alegre - PA, bairro Pajuçara, faz frente com a travessa Álvaro Pantoja, tem densidade demográfica média e pertence a uma zona Residencial.

7.2 Infraestrutura

Possui os seguintes equipamentos urbanos: rua 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 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.

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, adotamos seu valor final dentro dos seguintes intervalos:

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Terreno			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 (SINDUSCON – CUB – JAN24 – PADRÃO COMERCIAL - NORMAL) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, os orçamentos resultaram em:

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

Imóvel	Orçamento
Prédio "Escola Pastor Gilberto"	R\$2.805.027,00
Total	R\$2.800.000,00

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 da edificação, onde resumimos os resultados depreciados na tabela abaixo:

Imóvel	Valor Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Prédio "Escola Pastor Gilberto"			R\$ 800.200,00
Total			R\$ 800.000,00

8.4 Fator de comercialização

Utilizamos um fator de comercialização, resultante da razão entre o valor de mercado de prédios escolares e seu custo de reprodução, através de elementos pesquisados, observando também a dificuldade de se encontrar imóveis dessa natureza, tanto pela quantidade de salas de aula, como também pela sua infraestrutura administrativa.

Fator de comercialização	1,000
--------------------------	-------

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	R\$500.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$2.000.000,00
3. Soma	R\$2.500.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,0000
5. Total	R\$2.500.000,00
6. Total ARREDONDADO	R\$2.500.000,00

9. CONSIDERAÇÕES

Na vistoria observamos que o prédio existente tem uma construção normal e foi construído para uso como escola para ensino de crianças, jovens e adultos. Tem os seguintes ambientes internos: Diretoria, Secretaria I e II, Sala de Professores, Salas de Aula (13 salas), Biblioteca, Cantina, Refeitório, Cozinha, Sanitários masculino e feminino, Despensa, Banheiros (3 unid.), Almojarifado I e II, Sala de Atendimento Educacional e amplo Salão Interno. O terreno da escola pode ser usado para recreação e para aulas de educação física dos alunos.

10. VALOR FINAL

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

R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)

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

11. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel:
R\$13.000,00

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 1,0% do valor do imóvel:
R\$25.000,00

13. ENCERRAMENTO

a) Local e data do laudo de avaliação:
Monte Alegre - PA, 01 de fevereiro de 2024.


Wianna Bandeira Friaes
Engenheira Civil
CREA 151302020 - 5