



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA

AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA ALUGUEL DE IMÓVEIS

1. INTERESSADA:

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE (SEMA).

2. PROPRIETÁRIO

Sildeniza Barros da Silva.

3. OBJETO AVALIADO

Imóvel constituído por um (1) terreno urbano edificado com um (1) prédio em alvenaria com dois (2) pavimentos, construído para fins residenciais.

3.1 Localização

Situado na avenida Desembargador Inácio Guilhon, s/nº, bairro Cidade Alta, município de Monte Alegre – PA.

3.2 Documentação

A documentação fornecida pelo solicitante para elaboração deste Laudo de Avaliação compreende: "Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 08 de maio de 2009".

3.3 Descrição do lote

O terreno tem (10,00) metros de largura de frente, e (49,00) metros de comprimento, formato regular, totalizando uma área de (490,00) metros quadrados, sem benfeitorias averbadas. Sobre parte do lote existe uma (1) edificação em alvenaria com dois (2) pavimentos.

3.4 Limites e confrontações

O imóvel objeto deste Laudo tem os seguintes limites: pela frente (norte) com a avenida Inácio Guilhon; pelo lado direito (leste) com terreno edificado de quem de direito, pelos fundos (sul) com terreno edificado de quem de direito e pelo lado esquerdo (oeste) com terreno edificado de quem de direito, bairro Cidade Alta, cidade de Monte Alegre, estado do Pará.

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 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

R/4



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA

AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA ALUGUEL DE IMÓVEIS

índices de custos unitários básicos (CUB) praticados no Estado do Pará e fornecidos pelo Sinduscon - PA, para o tipo de padrão construtivo adotado.

6.3 Área construída da edificação avaliada

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

A edificação denominada "Prédio Sildeniza com 2 pavtos" construída sobre parte do terreno, com área construída de 283,90m².

8. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

8.1 Microrregião

O imóvel está localizado no Município de Monte Alegre - PA, bairro Cidade Baixa, faz frente com a avenida Inácio Guilhon, tem densidade demográfica alta e pertence a uma zona Residencial.

8.2 Acesso e infraestrutura

O acesso principal se dá através da avenida Ignácio Guilhon. Possui os seguintes equipamentos urbanos: pavimentação em asfalto, 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 Superior	Valor Inferior	Valor Adotado
Terreno	R\$90.000,00	R\$70.000,00	R\$80.000,00

Obs.: Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de **R\$80.000,00** 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA

AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA ALUGUEL DE IMÓVEIS

9.2 Determinação do valor das edificações e benfeitorias

Face ao método de cálculo das construções através de orçamento por custo unitário (CUB – PADRÃO BAIXO – R8 – JAN17) da região, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, o orçamento resultou em:

Imóvel	Orçamento
"Prédio Sildeniza com 2 pavtos"	R\$280.000,00
Total	R\$280.000,00

9.3 Depreciação das edificações

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 Sildeniza com 2 pavtos"	R\$206.000,00	R\$180.000,00	R\$198.000,00
Total			R\$198.000,00

9.4 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
--------------------------------	--------

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\$80.000,00
2. Edificação com depreciação	R\$198.000,00
3. Soma	R\$278.000,00
4. Fator de comercialização (FC)	1,00
5. Total	R\$278.000,00
6. Total ARREDONDADO	R\$280.000,00

2/4



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE – PA

AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA ALUGUEL DE IMÓVEIS

10. CONSIDERAÇÕES

Na vistoria observamos que o prédio existente tem uma construção normal e foi construído para uso residencial, podendo ser adaptado para os fins de aluguel para uso de uma repartição pública.

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

12. VALORES REFERENCIAIS DE ALUGUEL

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 0,5% do valor do imóvel:

R\$ 1.400,00 (hum mil e quatrocentos mil reais)

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 0,8% do valor do imóvel:

R\$ 2.240,00 (dois mil duzentos e quarenta mil reais)

13. ENCERRAMENTO

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado e pesquisa realizada no dia 04 de janeiro de 2018;

b) Local e data do laudo de avaliação:

Monte Alegre - PA, 05 de janeiro de 2018.

Roberto L. M. Medeiros

Engenheiro Civil
CREA - 9.854 D/PA