

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL**

INTERESSADO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO  
MARANHÃO**

IMÓVEL

**IMÓVEL URBANO, LOCALIZADO NA RUA SANTA CATARINA,  
S/N, CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

FEIRA NOVA – MA

DATA

JANEIRO/2021

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL**

## **1.0 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES – OBJETIVO / FINALIDADE.**

O presente trabalho tem por objetivo analisar o valor de mercado para locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, neste município.

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de local vigente.

## **2.0 SOLICITANTE.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA – MA.

## **3.0 INTERESSADO/ PROPRIETÁRIO.**

ALDO JOSE DA SILVA

## **4.0 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Santa Catarina s/n, Centro, na cidade de Feira Nova – MA.

O imóvel apresenta sua testada para a igreja de São Francisco de Assis, Padroeiro da cidade.

O local é servido de rede de água, energia elétrica e de Ruas pavimentadas.

## **5.0 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS.**

A engenharia de avaliações é a ciência de estimar os valores das propriedades específicas onde o conhecimento profissional de Engenharia e bom julgamento são condições essenciais. A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador e principalmente em regras científicas que o avaliador não pode dispensar.

### **5.1 – Técnica de Avaliação:**

De acordo com as normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens - Parte 1: Imóveis Urbanos, será utilizado o método evolutivo onde o valor total do imóvel avaliando, pode ser obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno pelo custo comparativo direto de dados de mercado utilizando lote das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

## **5.2 - Benfeitorias e construções:**

A avaliação das construções, edificações e instalações serão feitas basicamente a partir destes pontos:

- 1) Da utilização de índices da tabela “Estimativas de Custos por etapa de obra” da Revista Construção Mercado PINI e do Engenheiro L. Caricchio;
- 2) Aplicação dos Custos Unitários PINI de Edificações e SINAPI;
- 3) Atualização de preços de Instalações;
- 4) Utilização da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14653-2:2002;
- 5) Composições de Custo local.

## **6.0 VISTORIA**

Realizou-se no mês de maio de 2021, minuciosa vistoria e inspeção técnica no imóvel e suas benfeitorias apresentadas.

### **6.1 Terreno**

O terreno encontra-se limpo e apresenta pequeno declive para a frente do lote. Está na rua Santa Catarina, s/n, Centro, Feira Nova, com área total de 300 m<sup>2</sup> (15 m de frente e 20 m de fundos). Todo murado em alvenaria.

### **6.2 Benfeitorias, construções, Edificações e Instalações**

O imóvel Avaliando – Trata-se de uma construção normal em paredes de alvenaria rebocada, pintada na área externa com tinta acrílica e na área interna com tinta PVA, as paredes foram previamente emassadas, estrutura da cobertura em madeira de lei, cobertura de telha

cerâmica tipo plan, forro de pvc e com instalações elétricas e hidráulicas completas. Nas suas dependências encontramos 4 salas, dois banheiros, uma cantina, uma garagem e uma área coberta. Enquadra-se como tipo construtivo padrão médio, em um estado de conservação bom, pois a construção tem menos de um ano de construída. É composta por área coberta de: 168 m<sup>2</sup>.

## **7.0 PRESSUPOSTOS**

Norma da ABNT UTILIZADA:

Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – parte 1: procedimentos Gerais;

Norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos Metodologia adotada:

Método Evolutivo onde o valor total do imóvel avaliando foi obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno através da inferência estatística, considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Para a avaliação do terreno utilizou-se o lote paradigma de 300,00m<sup>2</sup> (15 m x 20 m). Onde se adotou, após a Inferência e o modelo de Repressão, o valor Unitário Mínimo de R\$ 200,00/m<sup>2</sup>.

## **8.0 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Desempenho do Mercado: alto (para o local avaliado)

Absorção: rápida

Número de Ofertas: baixo

Nível de demanda: alto

Classificação quanto à liquidez: alta.

## **9.0 AVALIAÇÃO**

### **9.1 Terreno, Benfeitorias, Construções, Edificações e Instalações.**

Para a avaliação do terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, através da Inferência Estatística – Regressão Linear, utilizando-se lote paradigma.

Para avaliação das benfeitorias, construções, edificações e instalações foi utilizado o método comparativo de custo de reprodução de

benfeitorias, sem aplicar depreciação, visto que todos estão em estado de novo.

#### **10.0 DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO**

A presente avaliação levou em consideração a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo os atributos e peculiaridades do imóvel, suas características físicas, sua localização, bem como, a oferta do mercado imobiliário.

De acordo com os critérios definidos acima, a avaliação do imóvel em referência, será de valor mensal de até R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais).

Feira Nova – MA, 14 de janeiro de 2021

  
João Paulo L. Fonseca  
Engenheiro Civil  
**JOÃO PAULO LIMA FONSECA**  
CREA-MA 111924879-5  
Engenheiro Civil – CREA -N° 111924879-5