

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

INTERESSADO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO
MARANHÃO**

IMÓVEL

**IMÓVEL URBANO, LOCALIZADO NA AV. BRASIL, 243,
CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO
ADMINISTRATIVO.**

FEIRA NOVA – MA

DATA

ABRIL/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 conselho tutelar, 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.

MARIA DE SOLSA BATISTA

4.0 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel avaliando localiza-se na Av. Brasil 243, Centro, na cidade de Feira Nova – MA.

O imóvel apresenta sua testada para a praça central do município.

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

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 março 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 fundo do lote. Está na Av. Brasil , 243, Centro, Feira Nova, com área total de 300m² (10,0 m de frente e 30,0 m de fundos). Com construção em 70% de sua área.

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 doze salas, três com banheiros, uma cantina. Enquadra-se como tipo construtivo padrão médio, em um estado de conservação bom. É composta por área coberta de: 240m².

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 300m² (10,0 m x 10,0m). Onde se adotou, após a Inferência e o modelo de Repressão, o valor Unitário Mínimo de R\$ 200,00/m².

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\$ 3.000,00(três mil 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