

CÂMARA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação de imóvel situado à Avenida Dom Pedro II, entre as Ruas Sete de Setembro e Avenida São Paulo, no município de Abaetetuba (PA), para subsidiar o balanço patrimonial da Câmara Municipal de Abaetetuba, junto ao Portal da Transparência.



1. PRELIMINARES:

As grandezas (áreas e dimensões) bem como a caracterização do bem consideradas neste trabalho foram obtidas das seguintes fontes:

- Documentação e Croqui da área fornecida pelos proprietários (em anexo);
- Validação através de verificação "in loco" da dimensão frontal.

2. CARACTERÍSTICAS:

Terreno urbano edificado, situado à Avenida Dom Pedro II, entre as Ruas Sete de Setembro e Avenida São Paulo, em Abaetetuba (PA), limitado pela direita pelo Fórum e Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abaetetuba, pela esquerda pela EMEF Joaquim Mendes Contente – Abaetetuba, bairro Centro, em Abaetetuba (PA).

O terreno possui formato irregular, com as seguintes dimensões:

a) De acordo com a LEI Nº 183/2004 – PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA/PA (anexo):

Frente – 21,70 m
Lateral Direita: 50,00 m
Lateral Esquerda: 50,00 m
Fundos: 16,00 m
Área Construída – 1.028,00 m²

b) De acordo com planta e Croqui fornecidos pela Câmara Municipal de Abaetetuba (anexos):

Frente – 22,11 m
Lateral Direita: 50,84 m
Lateral Esquerda (três segmentos): 28,54 m + 6,53 m + 10,89 m = 45,96 m
Fundos: 15,96 m
Área do Terreno: 924,20 m²
Área Construída: 748,80 m²

Observação – para o cálculo do valor do imóvel foram utilizadas as dimensões do croquis/planta, fornecida pela Câmara Municipal de Abaetetuba e verificadas “in loco”.

Proprietário:
- CÂMARA MUNICIPAL DE ABAETETUBA/PA

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Optou-se por utilizar a metodologia que tem como objetivo determinar o valor patrimonial do mesmo, considerando terreno e benfeitorias. Para tanto, inicialmente foram realizadas pesquisas na região visando à obtenção de elementos comparativos, similares ao imóvel avaliando que estejam à venda ou já transacionados. Esses elementos encontram-se devidamente caracterizados no Anexo 1 do presente trabalho.

Para a obtenção do valor final do imóvel utilizou-se o Método evolutivo (NBR 14653-2:2011 item 8.2.4) que consiste na composição binomial terreno + benfeitorias.

A Homogeneização, parâmetros e resultados, estão nas planilhas em anexo.

A segunda metodologia teve por objetivo determinar o valor de mercado do conjunto (terreno e benfeitorias), e, com isto calcular o fator de comercialização do imóvel.

4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

4.1. Determinação do Valor Patrimonial (VP)

a) PARA O TERRENO

$V_t = R\$ 3.001.294,91$ (Três milhões, um mil, duzentos e noventa e quatro reais, noventa e um centavos).

b) PARA A BENFEITORIA

$V_b = R\$ 1.725.279,76$ (Um milhão, setecentos e vinte e cinco mil, duzentos e setenta e nove reais, setenta e seis centavos).

c) VALOR PATRIMONIAL DO IMÓVEL (VP)

$VP = (V_t + V_b) \times F_c$, onde $F_c = 1,00$ por se tratar de estimativa do valor patrimonial e não de mercado

$$VP = (3.001.294,91 + 1.725.279,76) \times 1$$

$VP = R\$ 4.726.574,67$ (Quatro milhões, setecentos e vinte e seis mil, quinhentos e setenta e quatro reais, sessenta e sete centavos).

5. IMPORTANTES:

Há uma discreta variação entre as dimensões do que efetivamente levantado e existente no imóvel e o que registrado na LEI Nº 183/2004 e no projeto arquitetônico disponibilizada pela Câmara Municipal de Abaetetuba

6. CONCLUSÕES:

Diante das considerações e cálculos já expostos, o valor do imóvel, objeto do presente trabalho, localizado no Município de Abaetetuba (PA), nesta data, é de R\$ 4.726.574,67 (Quatro milhões, setecentos e vinte e seis mil, quinhentos e setenta e quatro reais, sessenta e sete centavos).

Abaetetuba/PA, 23 de junho de 2020.

Edna da S. Barbosa Costa
Edna da S. Barbosa Costa Eng^a Civil
REGISTRO 1500039748 PA
Edna da Silva Barbosa Costa
Eng^a Civil - CREA/PA 150003974-8

Anexos:

1. Documentação Fotográfica;
2. Pesquisa/Tratamento Estatístico;
3. Tabela de Custos (SINDUSCON / PA - NBR 12.721:2006 - CUB 2006 – MARÇO/2020);
4. Planta e Croquis;
5. Documentação do Imóvel - LEI Nº 183/2004 – PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA/PA.