



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE TENENTE LAURENTINO CRUZ

CNPJ: 01.612.382/0001-77

Gabinete do Prefeito

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

INTERESSE: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA HOSPEDAGEM DOS MÉDICOS PRESTADORES DE SERVIÇOS NESTE MUNICÍPIO.

**Tenente Laurentino Cruz/RN
09 de Outubro de 2024**



Itens	ÍNDICE	Páginas
I	Objeto da avaliação	2
II	Da propriedade	2
III	Objetivo da Avaliação	2
IV	Metodologia	2
V	Nível de precisão	2
VI	Pesquisa de valores e características do imóvel e região	2
VII	Cálculos para determinação do valor do imóvel	3
VIII	Determinação do valor final – CONCLUSÃO	4
IX	Profissional responsável pela avaliação	4
X	Tabela de Custos	5



I – OBJETO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação servirá para apropriar o valor de imóvel com pretensões de locação por parte da Prefeitura Municipal de Tenente Laurentino Cruz/RN, com fins Hospedagem dos Médicos prestadores de Serviços neste Município.

II - DA PROPRIEDADE

-

O imóvel é de propriedade do Sr. Erivan Alonço da Costa – CPF: 043.218.864-90, RG 2.035.464 e está localizado a Rua Francisco Demetrio, 32, Centro de Tenente Laurentino Cruz/RN, CEP: 59.338-000.

III - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação tem o objetivo de determinar o valor do imóvel para efeito de locação, através de análise, pesquisa de mercado, comparação imobiliária e conhecimento técnico, para que com isso se possa chegar ao valor de locação.

IV - METODOLOGIA

Para expressarmos o valor do imóvel, será levado em conta o valor do m² de área por tipo de solo e localização, assim como a vocação do terreno e porventura a desvalorização da gleba remanescente.

V - NÍVEL DE PRECISÃO

Utilizaremos fórmulas matemáticas em conformidade as normas da ABNT, assim como nossa experiência profissional na área construtiva e imobiliária, dados obtidos na secretaria de tributação municipal e histórico de compra e venda de imóveis no município, portanto, uma **AVALIAÇÃO EXPEDITA**, conforme o que estabelece a Norma Técnica 14653-2/2011.

VI - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E REGIÃO

Características do imóvel: O imóvel possui 104,25 m² de área construída, implantada em um terreno com dimensões 6,95 x 15,00m totalizando 122,55 m² de terreno. sendo dividido entre 01 Area, 01 sala, 02 quartos, sendo 01 suite, 01 banheiro, 01 Cozinha e 01 garagem.

O imóvel possui revestimento de piso em cerâmica, o teto em cobertura de estrutura de madeira e telha cerâmica, forro de gesso, as paredes rebocadas e pintadas, esquadrias (portas) em madeira e alumínio, instalações elétricas, pontos hidráulicos e sanitários.

Características da localização do Imóvel: Terreno localizado na Zona Urbana do Município de Tenente Laurentino Cruz, em área urbana central e de fácil acesso no município, acessado por ruas pavimentadas a paralelepípedo.

VII - CÁLCULOS PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor de qualquer área construída, deverá ser avaliada tendo como parâmetro o valor médio baseado dentro da tabela do Custo Unitário de Edificações Comerciais, emitida pelo SIDUSCON RN, para o mês de Fevereiro/2022, corrigido pelo fator de mercado local (Tenente Laurentino Cruz/RN), e nos padrões de construções previstos na NBR 12.721-2006.



Padrão Baixo - Residência Unifamiliar (R1), Prédio Popular (PP-4), Residência Multifamiliar (R8) e Projeto de Interesse Social (PIS);

Padrão Normal - Residência Unifamiliar (R1), Prédio Popular (PP-4), Residência Multifamiliar (R8) e Residência Multifamiliar (R16);

Padrão Alto - Residência Unifamiliar (R1), Residência Multifamiliar (R8) e Residência Multifamiliar (R16);

Comercial Normal - Comercial Andar Livre (CAL-8), Comercial Salas e Lojas (CSL-8) e Comercial Salas e Lojas (CSL-16);

Comercial Alto - Comercial Andar Livre (CAL-8), Comercial Salas e Lojas (CSL-8) e Comercial Salas e Lojas (CSL-16);

Residência Popular (RP1Q);
Galpão Industrial (GI). Armazém

Valor médio de venda de terrenos Urbanos, levantado por dados obtidos junto ao setor de tributação e finanças da Prefeitura Municipal de Tenente Laurentino Cruz/RN corrigido pelo fator localização, aptidão da localização, fator topográfico e disponibilidade de área semelhante, obtendo um valor de R\$ 30,00 por m².

O Valor do Terreno, é obtido através da seguinte expressão:

$$V_t = A \times V_u \times F_t$$

Onde:

V_t = Valor do Terreno

A = Área do imóvel avaliado em metros quadrados

V_u = Valor unitário básico (média dos terrenos que recolheram ITIV na tributação do

município)

F_t = Fator Topográfico (percentual variável pela condição topográfica do terreno)

$$V_t = 122,55 \times 30,00 \times (100\%) = R\$ 3.676,50$$

O Valor da edificação é obtido pela expressão:

$$V_e = A \times C_u \times F_c$$

Onde:

V_e = Valor da Edificação

A = Área Real Global Construída em metros quadrados

C_u = Custo Unitário da Edificação (adotaremos tabela do SINDUSCON e minoraremos o valor para valores compatíveis com os imóveis alugados pelo município)

F_c = Fator Corretivo de depreciação da tabela Ross-Heidecke. Idade aproximada de **7 anos**.

(Entra-se com o valor de 7 anos/65 (casas) em percentagem aproximando-se para cima, com o fator da tabela realiza-se a operação de 1-k, resultando no valor de depreciação do imóvel, inserir na fórmula em casas decimais ou o quociente da porcentagem sobre 100)

$$\text{Ross-Heidecke} = c = 9,07 \gg \gg F_c = 1 - 0,0675 = 0,9325$$

$$V_e = 104,25 \times 1.317,04 \times (0,9325) = R\$ 128.033,57$$



O Valor de Desvalorização do Remanescente é gerado quando o terreno remanescente ao avaliado sofre desvalorização com o desmembramento da área em análise, o que não é o caso.

VIII - DETERMINAÇÃO DO VALOR FINAL – CONCLUSÃO

Para determinação do valor final do imóvel devemos utilizar a seguinte fórmula:

$$V_f = V_t + V_e + D_r$$

Onde:

V_f = Valor Final do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_e = Valor da edificação

D_r = Valor de desvalorização do remanescente

$$V_f = 3.676,50 + 128.033,57 = R\$ 131.710,07$$

Com tudo, chegamos ao valor do imóvel avaliado em R\$ 131.710,07 (Cento e trinta e um mil, setecentos e dez reais e sete centavos). Pra fins de locação o valor máximo sugerido, levando em consideração que o imóvel é comercial entendemos ser justo o percentual de 0,5%, perfazendo tal quantia em: **R\$ 658,55 (Seiscentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos).**

Tenente Laurentino Cruz/RN, 09 de Outubro de 2024.

IX - PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Antônio Diogo Araújo

Eng.º Civil

CREA: 211.303.880-3



X - TABELAS DE CUSTOS

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE TERRENO

Valores do R\$/M²

Área Urbana loteamento ou área de expansão residencial 30,00 R\$/m²

Área Urbana não loteada em terreno virgem 20,00 R\$/m²

Área Urbana de expansão comercial 50,00 R\$/m²

Área Urbana não edificante, de proteção ambiental ou histórica ou de comercialização dificultosa. 15 % do valor de área de expansão

Percentual de desvalorização por fator topográfico (20 %, 40 %, 60%, 80% e 100%), percentual de desvalorização pela condição topográfica, (aclives ou declives acentuados, afloramento de rochas, área alagada, com destroços ou vegetação de grande porte que sua presença impossibilite edificar)

Área Urbana 30,00 R\$/m²

Área Rural até 10 Ha 25.000,00 R\$/Ha

Área Rural de 10 a 50 Ha 15.000,00 R\$/Ha

Área Rural de 50 a 200 Ha 9.000,00 R\$/Ha

Área Rural acima de 200 Ha 4.000,00 R\$/Ha

Multiplicadores de valor área rural.

Tipo de Solo	25 %	50 %	75 %	100 %	Valor
Arenoso					100 %
Argiloso					75 %
Pedregoso					50 %
Alagado					25 %

Dados: Valores médios obtidos junto a secretaria de tributação.



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

Valores do CUB/M² - Sinduscon jan/2021

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.967,53
PP-4	1.832,23
R-8	1.760,76
PIS	1.317,04

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.244,55
PP-4	2.211,59
R-8	1.902,11
R-16	1.841,38

PADRÃO ALTO	
R-1	2.865,61
R-8	2.384,63
R-16	2.431,58

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.241,47
CSL-8	1.918,15
CSL-16	2.547,94

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.387,00
CSL-8	2.077,25
CSL-16	2.761,71

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.808,51
GI	1.089,95

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Fevereiro/2023)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -

VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

GARAGENS – 60 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

Fonte: SINDUSCON/RN