



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Valor venal de terreno em
Portalegre/RN.

1 – INTRODUÇÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado para atribuir valor venal a terreno situado na zona urbana do município de Portalegre, Rio grande do Norte. Conforme levantamento realizado pelo setor de infraestrutura da prefeitura do Município de Portalegre – RN.

Conforme levantamento planimétrico da área: Anexo ao laudo, de responsabilidade do Engenheiro Agrônomo - Geomensor, Adeilton Alves da cunha CREA RN nº2101129264.

O presente laudo de avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado de um terreno urbano, com área total de **313,16 m²** com a seguinte localização geográfica: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto **P06**, definido pelas coordenadas **N 9.333.288,18m** e **E 611.798,95m**; deste segue confrontando com a propriedade de Elísio Vicente Neto, com azimute de **109°57'14,26"** por uma distância de **28,20m** até o ponto **P07**, definido pelas coordenadas **N 9.333.278,56m** e **E 611.825,46m**; deste segue confrontando com a Rua Raimundo Rodrigues Torres, com azimute de **209°06'41,08"** e distância de **13,16m** até o ponto **P08**, de coordenadas **N 9.333.267,06m** e **E 611.819,05m**; deste segue confrontando com a propriedade de Lote 03 pertencente a Prefeitura de Portalegre, com azimute de **297°33'01,18"** e distância de **27,59m** até o ponto **P09**, definido pelas coordenadas **N 9.333.279,82 m** e **E 611.794,60m**; deste segue confrontando com a propriedade de João Rocha da Silva, com azimute **de 27°29'38,06"** e distância de **9,42m** até o ponto **P06**, onde teve início essa descrição. O perímetro acima descrito encessa uma área de **313,16m²**.

Eliaque Brito da Silva
Engenheiro Civil
CREA: 2116963486

Manoel de Freitas Neto
Prefeito Municipal
CPF: 155.132.974-34



O presente trabalho baseou-se em documentos de caráter jurídico legal, cedidos pela secretaria municipal de tributação que consta nos autos dos processos, por entender que tais documentos foram expedidos por entidades idôneas e que possuem fé pública.

Este trabalho foi elaborado pelo setor de engenharia da Prefeitura Municipal de Portalegre, RN, que tem como responsável técnico o Engenheiro Civil Eliaque Brito da Silva CREA/RN: 2116963486.

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Solicitante: Prefeitura Municipal de Portalegre

Proprietário: Prefeitura Municipal de Portalegre

O presente laudo de avaliação tem como objetivo a determinação do valor venal de terreno urbano, situado na Zona Urbana da cidade de Portalegre-RN. O terreno possui uma área de 313,16 metros quadrados e um perímetro de 78,37 metros. A avaliação foi motivada pela necessidade da venda dos imóveis inutilizados pelo município .

3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias empregadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões.

Para avaliação, o terreno foi mensurado através pesquisa de mercado, os dados foram obtidos através de avaliações anteriores, aonde foram adotados seis imóveis com característica semelhantes ao avaliado.

O responsável técnico deste laudo de avaliação afirma não possuir interesse no bem imóvel objeto de avaliação. O laudo está em conformidade com os princípios que regem o código de ética profissional do sistema CONFEA/CREA.

Eliaque Brito da Silva
Engenheiro Civil
CREA: 2116963486

Manoel de Freitas Neto
Prefeito Municipal
CPF: 155.132.974-34



4 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Foi realizada uma vistoria no terreno em questão no dia 11 de dezembro de 2019, onde pôde-se avalia-lo, bem como as variáveis de contorno.

O laudo terá validade de 12 (doze) meses, a partir da presente data, de acordo com o artigo 28, parágrafo II da instrução normativa nº 01, da Secretária de Patrimônio da União (2014).



Figura 4.1 – Terreno: a) Foto tirada in loco.

5 – CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Terreno:

- a) Situação: Terreno em desapropriação
- b) Topografia: plana
- c) Pavimento de acesso: pavimentação em paralelepípedo
- d) Proporção entre lados do terreno: Pouco acidentado
- e) Situação do terreno: Em visita ao local, o terreno encontra-se limpo, sem excesso de vegetação em seu entorno.

Acessibilidade:

O acesso principal ao imóvel se dá por meio da estrada pavimentada. Esta localização se encontra dentro da zona urbana da cidade.

Eliane Brito da Silva
Engenheiro Civil
CREA: 2116963486

Manoel de Freitas Neto
Prefeito Municipal
CPF: 155.132.974-34



Característica da Região:

- a) Ocupação: Média
- b) Nível sócio econômico: Médio
- c) Bairro: Centro
- d) Pavimentação: em paralelepípedo

6 – METODOLOGIAS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

Para a avaliação do terreno, procedemos a pesquisas junto a secretária de tributação municipal e laudos técnicos anteriores, para determinar os valores de terrenos na cidade com características semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do terreno avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item

7.5: “... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

6.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o critério excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na teoria do tratamento de fatores, com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Eliague Brito da Silva
Engenheiro Civil
CREA: 2116963486

Manoel de Freitas Neto
Prefeito Municipal
CPF: 155.132.974-34



7 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 – Avaliação do imóvel:

O valor avaliado do terreno foi de **R\$ 59.030,66 (cinquenta e nove mil e trinta reais e sessenta e seis centavos)**, de acordo com a tabela abaixo. A memória de cálculo e as fotos estão nos itens 8 e 9 deste laudo.

AVALIAÇÃO DE TERRENO PELO MÉTODO DO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

MÉDIA DO PREÇO (R\$/m ²):	188,50 R\$/m ²	VALOR DO IMÓVEL:	R\$ 59.030,66
ÁREA (m ²):	313,16 m ²		

TABELA 3 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,8 a 1,12	0,5 a 2,00	0,4 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,8 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

Eliane Brito da Silva
Engenheiro Civil
CREA: 2116963486

Manoel de Freitas Neto
Prefeito Municipal
CPF: 155.132.974-34



O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos.

O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 06 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3.2 – ABNT NBR 14653-2.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem a exigência da norma no grau II, conseqüentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no GRAU II.

8 – GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

Eliague Brito da Silva
Engenheiro Civil
CREA: 2116963486

Manoel de Freitas Melo
Prefeito Municipal
CPF: 155.132.974-34



DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II**.

9 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

A memória de cálculo apresenta a pesquisa de valores de mercado de 6 imóveis próximos ao imóvel avaliado, assim como todo o cálculo de média aritmética e regressão linear com base na teoria supracitada. Tão logo o valor final do custo/m² do imóvel com uma precisão de 80%.

9.1 – Dados da pesquisa mercadológica

Terreno	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	120	120
2	162,5	162,5
3	135	135
4	200	200
5	202,12	202,12

9.3 Valores homogeneizados (Xi), em R\$;

Média:

$$X = 91,96$$

Desvio Padrão:

$$S = 8,82$$

9.4 - Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Eliague Brito da Silva
Engenheiro Civil
CREA: 2116963486

Manoel de Freitas Neto
Prefeito Municipal
CPF: 155.132.974-34



Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1: $d = |120 - 163,92|/ 37,00 = 1,1871 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |162,5 - 163,92|/ 37,00 = 0,0384 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |135 - 163,92|/ 37,00 = 0,7817 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |200 - 163,92|/ 37,00 = 0,9750 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |202,12 - 163,92|/ 37,00 = 1,0323 < 1,65$ (amostra pertinente)

9.5 - Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Com base na tabela 5, os valores limites serão de 40% para mais ou para menos do valor médio.

Valor médio	Li	Ls
163,92	98,35	229,49

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como se trata de um terreno localizado as margens da rua Raimundo Rodrigues Torres, e próximo à praça de eventos principal da cidade, estamos utilizando um valor 15% acima da média dos valores dentro do campo de arbítrio:

Valor unitário venal do terreno avaliado: R\$/m² 188,50.

Portalegre, 17 de dezembro de 2019


Eliaque Brito da Silva
Engenheiro Civil
CREA: 2116963486


Manoel de Freitas Neto
Prefeito Municipal
CPF: 155.132.974-34



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTALEGRE

Engenheiro Civil
CREA/RN: 2116963486

Eliane Brito da Silva
Engenheiro Civil
CREA: 2116963486

Manoel de Freitas Neto
Prefeito Municipal
CPF: 155.132.974-34