

**PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

Laudo de Avaliação do Imóvel

**PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

LAUDO - NORMA nº 14.653-2

1.INTERESSADO:

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RECÔNCAVO DA BAHIA

2.PROPRIETÁRIO:

3.LOCALIZAÇÃO:

Rua Senador Temistocles, 27, Centro São Félix Ba.

4.OBJETIVO DO TRABALHO:

Estimativa do valor de mercado.

5.NÍVEL DE RIGOR:

Grau de fundamentação I, de acordo com a NB-14.653-2.

6.OBJETOS DA AVALIAÇÃO:

Imóvel Escola menino Jesus , localizado na rua Senador Temistocles, 27 – São Félix-Ba, com área total de 517 m² e área construída 351,10 m².

7.SISTEMÁTICA DE TRABALHO:

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

Vistoria a região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso verificar os serviços públicos urbanos existentes;

Pesquisa de preços de imóveis ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando;

(fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de site, etc.)

**PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

8. METODOLOGIA:

Para terreno: Método comparativo de dados de mercado, utilizando-se as fontes supracitadas ou quando da obtenção de dados suficientes, utilização de metodologia científica (infer. estatística);

Para benfeitorias: Método comparativo de dados de mercado.

9. VALOR ADOTADO:

Valor de Mercado

Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, em uma data de referência, numa determinada conjuntura econômico-social, no momento em que as partes envolvidas, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam direcionadas à negociação, do mercado vigente naquela data.

10. COORDENADAS GEOGRÁFICAS DO IMÓVEL:

12°36'25.87"S

38°58'10.29"O

As coordenadas acima são para fins meramente referenciais, no sentido de facilitar a localização do imóvel.(Fonte: Google Earth).



**PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

LAUDO - NORMA nº 14.653-2

11. VISTORIA:

O imóvel vistoriado está localizado no município de São Félix/BA. Trata-se de uma zona de uso misto, com a predominância de residências e estabelecimentos comerciais. A região tem uma infra-estrutura completa com rede de energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, telefonia e vias calçadas.

Imagens do imóvel vistoriado



**PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

10.1 IMÓVEIS UTILIZADOS PARA REFERÊNCIA DE VALOR

Imóvel - 1



Imóvel - 2



Imóvel - 3



**PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

LAUDO - NORMA nº 14.653-2

**12. PESQUISA DE PREÇOS DE TERRENOS E IMÓVEIS NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
SÃO FÉLIX-BA**

Item	Descrição	Local	Área (m²)	Valor (R\$)	Preço/m²	Contato
1	Rua Dr. Manuel Passos , 9 , Centro de São Félix Ruína	São félix/BA	170,30	220.000,00	1.291,84	(75) 99301-2828 Imobiliária M3 Imóveis
2	Av. Coronel Severino da Luz Neto, 4, Centro de São Félix- BA (Ladeira de Santa Bárbara) Ruína Área total 463,43 m² , Área construída 310,92 m²	São félix/BA	463,43	450.000,00	971,02	(71) 99726-2193
3	Rua Dr. Manuel Passos , 7 , Centro de São Félix-BA Ruína	São félix/BA	200,00	150.000,00	750,00	Consultado no dia 16/11/2023 site vivareal.com.br/venda/bahia/sao-felix

**PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

LAUDO - NORMA nº 14.653-2 -

13. HOMOGENIZAÇÃO DOS DADOS PESQUISADOS

Dos dados de mercado pesquisados e apresentados no item 11. do presente laudo, foram escolhidas 6 amostras das que se aproximam mais das características do imóvel avaliado.

Foram levados em conta fatores como: preço de oferta x preço venda, localização, área dos imóveis, tamanho e nº de frentes e infra-estrutura existente no local.

N	Valor Total	Área(M²)	Vr. Unit.	Fo	Fi	Fa	Ff	Fi	Fator conservação	Fp	Xi
1	R\$ 220.000,00	170,30	R\$ 1.291,84	0,90	1,00	0,85	0,95	1,00	0,900	1,00	R\$ 844,96
2	R\$ 450.000,00	463,43	R\$ 971,02	0,90	1,00	0,89	0,95	1,00	0,900	1,00	R\$ 665,01
3	R\$ 150.000,00	200,00	R\$ 750,00	0,90	1,00	0,79	0,90	1,00	0,800	1,00	R\$ 383,94
MÉDIA	R\$ 273.333,33	277,91	R\$ 1.004,29								R\$ 631,30

N	Valor Total	Área	Oferta	Topografia	Te	Tr	IDADE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	PADRÃO DE ACABAMENTO	VALOR RESIDUAL	Coef. Ross – K	Fator conser – Foc
1	220.000,00	170,30	Sim	1,00	7,30	8,00	50	E	econômico	0,20	0,548	0,6384
2	450.000,00	463,43	Sim	1,00	9,00	8,00	50	E	econômico	0,20	0,548	0,6384
3	150.000,00	200,00	Sim	1,00	12,43	8,00	100	E	ruína	0,20	0,296	0,4368

PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Saneamento de Elementos Suspeitos

Coeficiente de Variação Cv: $(s:Xa)$
 d crítico: (ver tabela)
 d superior: $(V_{maior} - xa) : s$
 d inferior: $(xa - V_{menor}) : s$

0,35
1,65
0,98
1,30

Fatores considerados

Fo = Fator de Oferta
 Fl = Fator de localização
 Fa = Fator de Área
 Ff = Fator de Frente
 Fi = Fator de Infra-estrutura
 F = Fator de Topografia

Campo de Arbóreo

Tp (ver tabela)
 L superior = $[Xa + (Tp \times s) : (n-1)]$
 L inferior = $[Xa - (Tp \times s) : (n-1)]$

1,53
128,46
67,64

Cálculo do valor final:

VF = Valor da média x área

VF = **R\$ 326.383,32**

Área **517,00**

Aplicando os fatores de homogeneização, principalmente o fator de conservação para imóveis antigos (históricos com péssimo estado de conservação) encontramos valor médio de 631,30 R\$ por metro quadrado para os imóveis pesquisados, em estado de conservação muito parecidos.

Multiplicando pela área do imóvel $517m^2 \times 631,30R\$/m^2 = R\$ 326.383,32$.

O valor médio para comercialização do referido é R\$ 326.383,32, podendo este valor variar estatisticamente (20%) entre R\$ 391.659,99 e R\$ 261.106,66.

**PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

LAUDO - NORMA nº 14.653-2

13. PLANILHA CHECK LIST DE VISTORIA - TERRENO

A - DA REGIÃO DO TERRENO AVALIANDO

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

☒	Transporte Coletivo		Coleta de Lixo	☒	Templo Religioso
☒	Restaurante	☒	Praça	☒	Sistema DDD
☒	Telefone Público	☒	Hospital	☒	Segurança
☒	Supermercado	☒	Serviços	☒	Correios
☒	Escola	☒	Comércio	☒	Recreação / Lazer
☒	Banco	☒	Estadia		
		☒			

SERVIÇOS URBANOS

☒	Água Tratada	☒	Iluminação Pública		Sem Pavimentação
☒	Energia Elétrica		Piçarra	☒	Guias e Sarjetas
	Pavto Pedra Tosca	☒	Telefone	☒	Pavto Paralelepípedo
	Sistema de Esgoto		Pavto Asfáltico		Pavto Intertrav

B - DO TERRENO AVALIANDO

SERVIÇOS URBANOS

☒	Água Tratada	☒	Iluminação Pública		Sem Pavimentação
☒	Energia Elétrica		Piçarra	☒	Guias e Sarjetas
	Pavto Pedra Tosca	☒	Telefone	☒	Pavto Paralelepípedo
☒	Sistema de Esgoto		Pavto Asfáltico		Pavto Intertravado

Onde:

Zona: 1 - Urbana 2 - Suburbana 3 - Industrial 4 - Rural 5 - Especial

Solo: 1 - Arenoso 2 - Argiloso 3 - Areno-Argiloso

Topografia: 1 - Plana 2 - Aclive 3 - Declive 4 - Variável

Formato: 1 - Quadrado 2 - Retangular 3 - Trapezoidal 4 - Irregular

Cercamento: 1 - Arame 2 - Muro Alv. 3 - Sem cercamento.

Obs.: O valor refere-se a pagamento à vista, na data da avaliação.
Os aspectos legais não foram observados.

**PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

14. DATAS / RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

Vistoria: em 06/11/2023

Laudos: em 16/11/2023

Responsável Técnico:

Disney Onofre de Assis

Santos

Eng. Civil – SIAPE: 2033710

CREA: 43517

**PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

**PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

LAUDO - NORMA nº 14.653-2

ANEXO A - TABELAS

1) CRITÉRIO UTILIZADO PARA EFEITO DA DEPRECIACÃO

CRITÉRIO DE HEIDECKE:

$$D = [\& + (1 - \&) . C] . Vd$$

D = depreciação total

$\& = x^2 / n^2$

x = idade do imóvel

n = vida útil

c = coeficiente de Heidecke

Vd = valor depreciável

TABELA DO CRITÉRIO DE HEIDECKE

1	Novo	0,00%
1,5	Entre novo e regular	0,32%
2	Regular	2,52%
2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
3	Reparos simples	18,10%
3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
4	Reparos importantes	52,60%
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
5	Sem valor	100,00%

2) CRITÉRIO DE CHAUVENET PARA PESQUISA DE DADOS SUSPEITOS

n	d/s	n	d/s
5	1,65	11	1,99
6	1,73	12	2,03
7	1,80	13	2,10
8	1,86	14	2,16
9	1,92	15	2,20
10	1,96	16	2,24

3) CAMPO DE ARBÍTRIO - DISTRIBUIÇÃO DE "t" DE STUDENT

n-1	to.90	n-1	to.90
1	3,08	11	1,36
2	1,89	12	1,36
3	1,64	13	1,35
4	1,53	14	1,34
5	1,48	15	1,34
6	1,44	16	1,34
7	1,42	17	1,33
8	1,40	18	1,33
9	1,39	19	1,33
10	1,37	20	1,32