



Figura 1 : Google Maps

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 019/2025
Rua Mário Machado, s/nº
Bairro: Centro – Sabará - MG

Sabará, 02 de Setembro de 2025.



Ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Rodolfo Tadeu da Silva

Assunto: Laudo de Avaliação nº 019/2025

Em atenção à solicitação da Secretaria Municipal de Esportes, a Comissão Intersetorial para Avaliação de Bens Imóveis, composta pelos servidores: Alex Charles Rodrigues, Fábio Henrique Ferreira Teixeira e Arísio Eterno Vieira, tem a incumbência de proceder à Avaliação do imóvel – Concessão de uso- Construção, situado à Rua Mário Machado, s/nº - Bairro Centro, em Sabará – MG.

Este trabalho foi conduzido por profissionais qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base as normas técnicas, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Alex Charles Rodrigues
Secretário Municipal de Obras

Fábio Henrique Ferreira Teixeira
Especialista em Avaliações e Perícias

Arísio Eterno Vieira
Gerente de Receita



SUMÁRIO

1. INTERESSADO	4
2. FINALIDADE DO LAUDO.....	4
Identificação do Valor de Mercado para permissão onerosa de bem público.....	4
3. OBJETIVO	4
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:	5
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES:	5
6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:	5
7. METODOLOGIA:	6
8. VALOR DO IMÓVEL	7
9. ENCERRAMENTO:	7
10. ANEXOS	8
a. Relatório fotográfico	8



1. INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Sabará, Minas Gerais.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Identificação do Valor de Mercado para permissão onerosa de bem público.

3. OBJETIVO

Determinar o valor de Mercado.

De acordo com a NBR 14653-1:

3.1.47 valor de mercado: *quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*

3.1.5 avaliação de bens, de seus frutos e direitos: *análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes*

3.1.7 bem: *coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio*

3.1.8 benfeitoria: *Resultado de obra ou serviço realizado num bem, e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano*

3.1.30 laudo de avaliação: *relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem.*



4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Sabará, Minas Gerais, de relevo plano e o avaliando composto por construção. Infraestrutura completa (rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas pavimentadas e principais serviços públicos e privados), ocupação residencial, com padrão de ocupação elevado, apresentando facilidade de acessos, estando localizado ao Bairro Centro. De acordo com levantamento georreferenciado, fornecido pela Prefeitura Municipal de Sabará, a área é de 100,00 m². A região possui elevado tráfego de veículos e pedestres.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES:

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653-1/2019 (Procedimentos Gerais), NBR 14653-2/2011 (Imóveis Urbanos).

Como condição limitante para obtenção do valor de mercado temos a especulação imobiliária forte no mercado, o que dificulta a obtenção dos valores quando da utilização efetiva dos dados citados nesse documento.

Utilizamos como referências no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. O valor apurado refere-se à construção em condições cadastrais e de seguranças regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com estado de conservação.

Ressaltamos que, há a necessidade de reforma, devendo os custos da reforma serem negociados entre as partes, da forma mais adequada e conveniente.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Através do presente aumento da taxa de juros, financiamentos estão menos acessíveis, mais caros, e com o aumento citado, houve aumento na rentabilidade da renda fixa que, tornou o aluguel menos rentável em comparação com as mesmas e também outras aplicações financeiras conservadoras.



7. METODOLOGIA:

No presente laudo de avaliação foi aplicado o Método da Quantificação dos Custos para as benfeitorias existentes de forma adaptada pela Comissão.

Devido a singularidade e especificidade do imóvel avaliando, não foram encontrados dados de mercado do mesmo porte e padrão suficientes para a utilização do MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Este método permite a identificação do valor do bem pelo valor de seus componentes.

- MQTCT – Método da Quantificação dos Custos para as benfeitorias existentes.

As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação do custo através do orçamento detalhado.

A expressão matemática que permite a apropriação do valor do imóvel pelo método citado, foi adaptado e é a seguinte:

$VI = CR \times IFZC$, onde:

VI = Valor do Imóvel, aluguel mensal;

CR = Custo de Reedição do imóvel no estado em que se encontra utilizando como parâmetro o Custo Unitário Básico do Sinduscon – MG e depreciação apropriada;

IFZC = Índice FipeZap Comercial base 07/2025 para Belo Horizonte, para aluguel mensal com base no valor de mercado do imóvel;

Área	100	m²	Resíduo	0,2				
Custo Unitário	R\$	2.367,10	Custo Residual	R\$	47.342,00			
Custo Total	R\$	236.710,00						
Custo Total com BDI	R\$	310.705,55						
Custo depreciável	R\$	189.368,00						
						Custo de reedição apenas por idade	c/ BDI	
Idade Aparente	20		Linha Reta	0,4	R\$	160.962,80	R\$	211.279,77
Vida útil	50		Kuentzle	0,16	R\$	206.411,12	R\$	270.935,24
			Ross	0,28	R\$	183.686,96	R\$	241.107,50
Dep. Ross	R\$	53.023,04						
			Ross-Heideck	0,410320				
Coefficiente Heideck (%)	18,1							
Custo depreciável remanescente	R\$	136.344,96						
Dep. Heideck	R\$	24.678,44						
Custo Atual	R\$	159.008,52						
BDI (%)	31,28		UTILIZADO NAS LICITAÇÕES DE OBRAS SEMELHANTES					
Custo Atual c/ BDI	R\$	208.714,59						
Estado de conservação	Condição Física		Classificação	Coeficiente de Depreciação Física (C) %				
1	Novo: não sofreu nem necessita de reparos		Otimo	0,00				
1,5	Entre novo e regular		Muito Bom	0,32				
2	Regular: requereu ou recebeu reparos pequenos		Bom	2,52				
2,5	Entre regular e reparos simples		Intermediário	8,09				
3	Requer reparos simples		Regular	18,10				
3,5	Entre reparos simples e importantes		Deficiente	33,20				
4	Requer reparos importantes		Mau	52,60				
4,5	Entre reparos importantes e sem valor		Muito Mau	75,20				
5	Sem valor: valor de demolição (residual)		Demolição	100,00				



8. VALOR DO IMÓVEL

VI = CR X IFZC, sendo:

VI = R\$ 208.714,58 X 0,53%

VI = R\$ 1.106,18

Com base no trabalho elaborado avalia-se o imóvel em R\$ 1.106,18, ou arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1 – item a, da NBR 14.653-1/2011, temos o seguinte valor:

Valor do Imóvel: R\$ 1.115,00 (hum mil cento e quinze reais)

Data Base: Setembro/2025

9. ENCERRAMENTO:

Concluimos o presente Laudo em 10 (dez) folhas de papel A4, digitadas e impressas de um só lado, tudo devidamente rubricado pelos Engenheiros que subscrevem este Laudo.

Sabará, 02 de Setembro de 2025

Alex Charles Rodrigues
Secretário Municipal de Obras

Eng.º Civil Fábio Henrique Ferreira Teixeira
CREA 46.551 MG

Arísio Eterno Vieira
Gerente de Receita



10. ANEXOS

a. Relatório fotográfico





