



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 36/2021

Processo: 6648/2021

Requerente: Secretaria Municipal de Administração

Endereço do Imóvel: Esquina da Rua Afonso Duarte do Nascimento com a Rua José Vieira Coutinho, São José – Fundão/ES.

Considerando a solicitação formalizada pelo processo em epígrafe, e os poderes conferidos a esta comissão através do Decreto nº 858/2021, vimos por meio deste apresentar o laudo de avaliação do imóvel para atender a Secretaria Municipal de Administração, neste município, conforme abaixo discriminado:

Na vistoria "in loco", foi constatado tratar-se de imóvel de propriedade do senhor Adriano Pandolfi. O imóvel se trata de um terreno de aproximadamente 1050 m² com uma topografia levemente inclinada para a parte dos fundos, possuindo como benfeitorias os seguintes:

- Muro construído em blocos de concreto pré-moldados, pilares a cada 3 m de comprimento, sendo o muro construído em todo o perímetro do terreno e a uma altura de 2,35 m, possuindo também um portão de abrir 2 folhas voltado para a Rua Afonso Duarte do Nascimento, fabricado em chapas de aço, com dimensão de 2,35m x 4,90m (A x L).
- Casa de aproximadamente 50 m² construída em alvenaria estrutural possuindo instalações elétricas e hidráulicas, contendo 03 cômodos, 01 banheiro e 01 varanda, sendo que metade da cobertura é construída por forro em laje e cobertura de telhas cerâmicas e a outra metade por estrutura de madeira e telhas de fibrocimento.

O imóvel possui localização em rua pavimentada de predominância residencial, possuindo como influencias valorizantes: Além de estar localizado em um dos bairros mais nobres da cidade, o imóvel possui proximidade com a Rod. BR101 e centro da cidade, proximidade ao CMEI São José e Igreja Matriz, proximidade com o escritório da CESAN, entre outros.

Para se obter o valor de venda do imóvel, utilizaram-se os cálculos e análises presentes na normativa ABNT NBR 14.653-2 edição de 2011, escolhendo-se como método de avaliação o Método Evolutivo, onde o valor do terreno foi obtido através de uma avaliação feita anteriormente por esta CEAVI, o valor de reedição das benfeitorias através de Orçamento Paramétrico obtido da tabela referencial de edificações do DER-ES, aplicando-se desta forma uma Depreciação de 35,4%, tendo em vista o estado de conservação e vida útil das benfeitorias. Depreciação esta que foi encontrada através do método de ROSS-HEIDECKE disponível no Anexo II, e o Fator de Comercialização obtido através de um estudo realizado no XIX COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias.

COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – CEAVI

Decreto nº 858/2021





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDAO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Comissão para Avaliação de Imóveis

Após as análises feitas no parágrafo anterior, aplica-se a seguinte fórmula:

$$V_{ti} = (V_{tt} + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_{ti} = valor total do imóvel;
V_{tt} = valor total do terreno;
V_b = valor das benfeitorias;
F_c = fator de comercialização.

Sendo assim temos:

$$V_{ti} = (R\$830.000,00 + R\$35.530,00) \times 1,10$$

$$V_{ti} = (R\$ 865.580,00) \times 1,10$$

$$V_{ti} = R\$ 952.138,00$$

Dessa forma, levando em consideração que a norma nos permite arredondar o valor final em até +/- 1%, obtemos o valor total do imóvel calculado em **R\$ 950.000,00 (Novecentos e cinquenta mil reais)**.

Fundão - ES, 13 de Dezembro de 2021.

LEONARDO PAIXÃO ZUCOLOTTO
 Coordenador da CEAVI

WENDRIO FRITZ COCO
 Secretário da CEAVI

Leonardo P. Toffoli
LEONARDO PITOL TÓFFOLI
 Membro da CEAVI

ERIKA DE CARLI PEDRINI
ERIKA DE CARLI PEDRINI
 Membro da CEAVI

COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – CEAVI

Decreto nº 858/2021



Autenticar documento em /autenticidade
 com o identificador 37003100340031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
 conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -
 Brasil.



ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Imagem aérea e localização do imóvel.



Foto 02 – Demonstra parte frontal externa do imóvel.

[Handwritten signatures in blue ink]





Foto 03 – Demonstra construção no interior do terreno.



Foto 04 – Demonstra banheiro da construção.



Foto 05 – Demonstra parte coberta por telha de fibrocimento.

[Handwritten signatures in blue ink]





Foto 06 – Demonstra parte com forro em laje.



Foto 07 – Demonstra parte dos fundos do terreno.

[Handwritten signatures in blue ink]

COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – CEAVI

Decreto nº 858/2021





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDAO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Comissão para Avaliação de Imóveis



Foto 08 – Demonstra parte frontal interna do terreno.

LEONARDO PAIXÃO ZUCOLOTTO
Coordenador da CEAVI

WENDRIO FRITZ GOCO
Secretária da CEAVI

Leonardo P. Toffoli
LEONARDO PITOL TÓFFOLI
Membros da CEAVI

Erika de Carli Pedrini
ERIKA DE CARLI PEDRINI
Membros da CEAVI

COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – CEAVI

Decreto nº 858/2021



Autenticar documento em /autenticidade
com o identificador 37003100340031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -
Brasil.



ANEXO II

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO POR ROSS-HEIDECKE.



CALCULO DA DEPRECIACÃO ATRAVÉS DO MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE

VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS

USO DO IMÓVEL	VIDA ÚTIL (ANOS)
APARTAMENTOS	60
BANCOS	70
CASAS DE ALVENARIA	65
CAÇAS DE MADEIRA	45
HOTÉIS	50
LOJAS	70
ARMAZÉNS	75
CONSTRUÇÕES RURAIS	60
GARAGENS	60
ESCRITÓRIOS	70
GALPÕES	70

ESTADO DA CONSERVAÇÃO

- a NOVO
- b ENTRE NOVO E REGULAR
- c REGULAR
- d ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
- e REPAROS SIMPLES
- f ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
- g REPAROS IMPORTANTES
- h ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR

CALCULO DA DEPRECIACÃO

IDADE APARENTE DO IMÓVEL (ANOS)	20
VIDA ÚTIL DO IMÓVEL (ANOS)	65
VALOR AVALIADO DO IMÓVEL (C)	R\$ 55.000,00
IDADE EM % DE VIDA ÚTIL	31%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	e
FATOR K	35,4%
VALOR DA DEPRECIACÃO	R\$ 19.470,00
VALOR DO IMÓVEL APÓS A DEPRECIACÃO	R\$ 35.530,00

[Handwritten signature and initials]



Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,96	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,6	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0



[Handwritten signature]