



Laudo de Avaliação da Escola
Estadual Alberto Torres situada na
Rua Cônego Costa, S/Nº,
Bebedouro, em Maceió/AL.
Interessado: SEPLAG

01 de abril de 2020

SUMÁRIO

1.0 – OBJETIVO.....	03
2.0 – PROPRIETÁRIO.....	04
3.0 – FONTE DE INFORMAÇÃO.....	05
4.0 – DESCRIÇÃO DO OBJETO AVALIANDO.....	06
4.1 – CONDIÇÕES GERAIS.....	06
5.0 – METODOLOGIA APLICADA.....	08
5.1 – VALOR DE COMPRA / VENDA DO IMÓVEL.....	08
5.2 – TERRENO.....	08
5.3 – BENFEITORIAS.....	09
5.4 – FATOR DE MERCADO.....	09
5.5 – DEPRECIAÇÃO.....	09
6.0 – CÁLCULOS.....	10
6.1 – TERRENO.....	10
6.2 – BENFEITORIAS.....	10
6.3 – VALOR FINAL DO IMÓVEL (COMPRA/VENDA).....	10
7.0 – CONCLUSÃO.....	11
8.0 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	12
9.0 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	17
10.0 – CUB SINDUSCON AL.....	18
11.0 – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO.....	19



1.0 – OBJETIVO

Este trabalho tem como objetivo definir o valor para subsidiar uma possível indenização do imóvel situado à Rua Cônego Costa, s/nº, no bairro do Bebedouro, em Maceió/AL. Imóvel este onde atualmente funciona a Escola Estadual Alberto Torres. Tal indenização retratará apenas o valor do imóvel (terreno e edificação).

Antes de mais nada, vale ressaltar que bairros como Pinheiro, Mutange e Bebedouro vem sofrendo com problemas estruturais, como fissuras no solo e em várias edificações, além de ter passado por tremor de terra. De acordo com as fontes públicas, acredita-se que tais problemas foram causados devido ao longo período de mineração da sal gema, pela Empresa BRASKEM, na região.

Cabe informar ainda que, devido ao fato citado acima, o imóvel avaliando está interditado e sem previsão de voltar ao seu funcionamento normal.



2.0 – PROPRIETÁRIO

Governo do Estado de Alagoas.



3.0 – FONTE DE INFORMAÇÃO

Dados coletados durante a vistoria realizada ao imóvel em questão (áreas, padrão construtivo, vida útil, tipo de acabamento, estado de conservação, etc.), além de informações cedidas pela Secretaria de Estado do Planejamento, Gestão e Patrimônio.

Vistoria Realizada no dia 17 de março de 2020, na presença do Diretor da Escola, Sr. Jeftte Barros Soares, que nos acompanhou e nos mostrou os cômodos do imóvel.

4.0 – DESCRIÇÃO DO OBJETO AVALIANDO

Trata-se de um imóvel de serviço (instituição de ensino) edificado no Bairro do Bebedouro, em um terreno de formato irregular, plano e área de aproximadamente 1.148,93m²; área de construção igual a 1.265,00m², conforme informações prestadas pela Secretaria de Estado do Planejamento, Gestão e Patrimônio – SEPLAG.

Sediando a Escola Estadual Alberto Torres, a edificação avalianda tem sua estrutura (pilares, vigas e lajes) em concreto, com fechamentos em alvenaria. Possui padrão construtivo normal, com idade aparente de 30 % de sua vida útil, e classificado como necessitando de reparos simples a importantes, pelo critério de Heideck, composto dos seguintes ambientes: 09 salas de aula, 04 salas administrativas, 01 laboratório de informática, 01 sala de leitura, 01 sala de recursos, 01 sala de vídeo, 01 cozinha/lanchonete, 01 laboratório de ciências, 04 banheiros coletivos, 02 banheiros individuais, além de algumas áreas comuns cobertas (corredores) e uma área de convivência para os alunos (pátio descoberto).

No geral, a edificação possui o piso em granilite; as paredes, até 1,40m, são revestidas em cerâmica e o restante delas se apresenta rebocado e pintado (com exceção dos banheiros e da cozinha que apresentam as paredes revestidas em cerâmica até o teto); o teto possui laje; as esquadrias (janelas) são em ferro com vidro, já as portas, encontramos a maioria em madeira, porém ainda existem algumas em ferro, além do portão de entrada em ferro e algumas grades de ferro.

6

4.1 – CONDIÇÕES GERAIS

- Ainda constatamos uma escada (com os mesmos padrões do resto dos ambientes) que liga os dois pavimentos, além de um elevador que não estava funcionando.
- Podemos dizer que o imóvel se encontra carecendo de reparos simples a importantes, como revisão na cobertura (devido a infiltrações), revisão (com substituição de materiais) nas instalações elétricas e sanitárias, revisão com substituição de algumas esquadrias e fechaduras, reparos estruturais pontuais (lajes, vigas e pilares) e pintura geral do mesmo.



- Detectamos algumas fissuras (até onde tivemos acesso) em piso e paredes, mas isto não influirá em nosso trabalho, uma vez que acreditamos que tais patologias surgiram em decorrência dos longos anos de mineração da sal gema na região (motivo pelo qual a escola foi interditada).



5.0 – METODOLOGIA APLICADA

Por falta de elementos necessários (dados para uma amostragem digna de confiança) que possibilitem a adoção do método comparativo, o valor do imóvel será calculado pelo Método do Custo de Reprodução.

O Método do Custo de Reprodução considera que o valor de um imóvel é igual ao custo de execução das benfeitorias (edificação, plantações, maquinário, etc.), acrescido do custo do terreno.

5.1 – VALOR DE COMPRA / VENDA DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pela fórmula:

$$V = (V_T + V_B).F_M$$

onde : $V \rightarrow$ valor do imóvel

$V_T \rightarrow$ valor da cota do terreno

$V_B \rightarrow$ valor das benfeitorias

$F_M \rightarrow$ fator de mercado

8

5.2 – TERRENO

Tendo em vista os problemas reportados no solo da região (Pinheiro, Mutange e Bebedouro) e levando em conta a cronologia dos fatos naqueles bairros, calcularemos um valor para o terreno multiplicando-se a área do imóvel pelo valor unitário, tomando-se por base, a Planta de Valores da Prefeitura Municipal de Maceió no ano de 2017 (época em que ainda não se tinha relatos de problemas no solo desses bairros) devidamente atualizada, correspondente a R\$ 90,22/m² (noventa reais e vinte e dois centavos).

Os valores reais praticados pelo mercado imobiliário indicam uma variação entre 3 e 5 vezes o valor unitário previsto pela Prefeitura, a depender da localização do imóvel. No presente caso, utilizaremos o coeficiente de mercado igual a 5 (cinco).



5.3 – BENFEITORIAS

Serão calculadas multiplicando-se a área construída pelo preço unitário básico correspondente.

Para a determinação das Benfeitorias existentes no imóvel, será adotado o CUB (Custo Unitário Básico) do SINDUSCON para o estado de Alagoas, Padrão Normal, deduzidas as depreciações.

O BDI utilizado será de 27,5 % (vinte e sete e meio por cento).

5.4 – FATOR DE MERCADO

É a relação entre o valor de mercado do imóvel e seu valor nominal (custo financeiro, BDI, impostos, taxas, lucros previstos, etc.).

O valor de mercado é um indicativo se o mercado imobiliário é comprador (fator > 1.00) ou vendedor (fator < 1.00).

No caso em questão, será adotado o fator de mercado igual a 1.00 (um ponto zero zero).

5.5 – DEPRECIAÇÃO

Será calculada pelo Método de Ross-Heideck, levando em conta a vida útil e o estado de conservação, considerando como tendo 30 % de sua vida útil e estado de conservação entre reparos simples e importantes.



6.0 – CÁLCULOS

6.1 – TERRENO

$$V_T = 1.148,93 \times 90,22 \times 5$$

$$V_T = 518.282,32$$

6.2 – BENFEITORIAS

$$V_B = 1.265,00 \times 1.178,82 \times 1,275 \times 0,538$$

$$V_B = 1.022.893,65$$

6.3 – VALOR FINAL DO IMÓVEL (INDENIZAÇÃO)

$$V = V_T + V_B$$

$$V = (518.282,32 + 1.022.893,65) \times 1.00$$

$$V = 1.541.175,97$$

Considerando um intervalo de 10% maior e 10% menor que o valor médio, teremos:

$$V_{\text{MIN}} = 1.541.175,97 \times 0,90.$$

$$\mathbf{V_{\text{MIN}} = 1.387.058,37}$$

$$V_{\text{MAX}} = 1.541.175,97 \times 1,10.$$

$$\mathbf{V_{\text{MAX}} = 1.695.293,57}$$



7.0 – CONCLUSÃO

Diante dos trabalhos e cálculos realizados e levando em consideração tudo o que foi exposto no presente trabalho, chegamos aos seguintes resultados:

Valor médio para indenização do imóvel - R\$ 1.541.175,97 (um milhão, quinhentos e quarenta e um mil, cento e setenta e cinco reais e noventa e sete centavos), valor este que se encontra dentro do seguinte intervalo:

Valor Mínimo = R\$ 1.387.058,37 (um milhão, trezentos e oitenta e sete mil, cinquenta e oito reais e trinta e sete centavos);

Valor Máximo = R\$ 1.695.293,57 (um milhão, seiscentos e noventa e cinco mil, duzentos e noventa e três reais e cinquenta e sete centavos).

Maceió, 01 de abril de 2020.

8.0 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



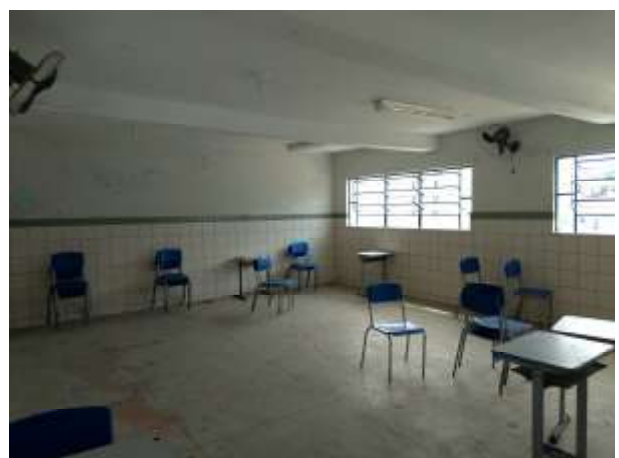
12



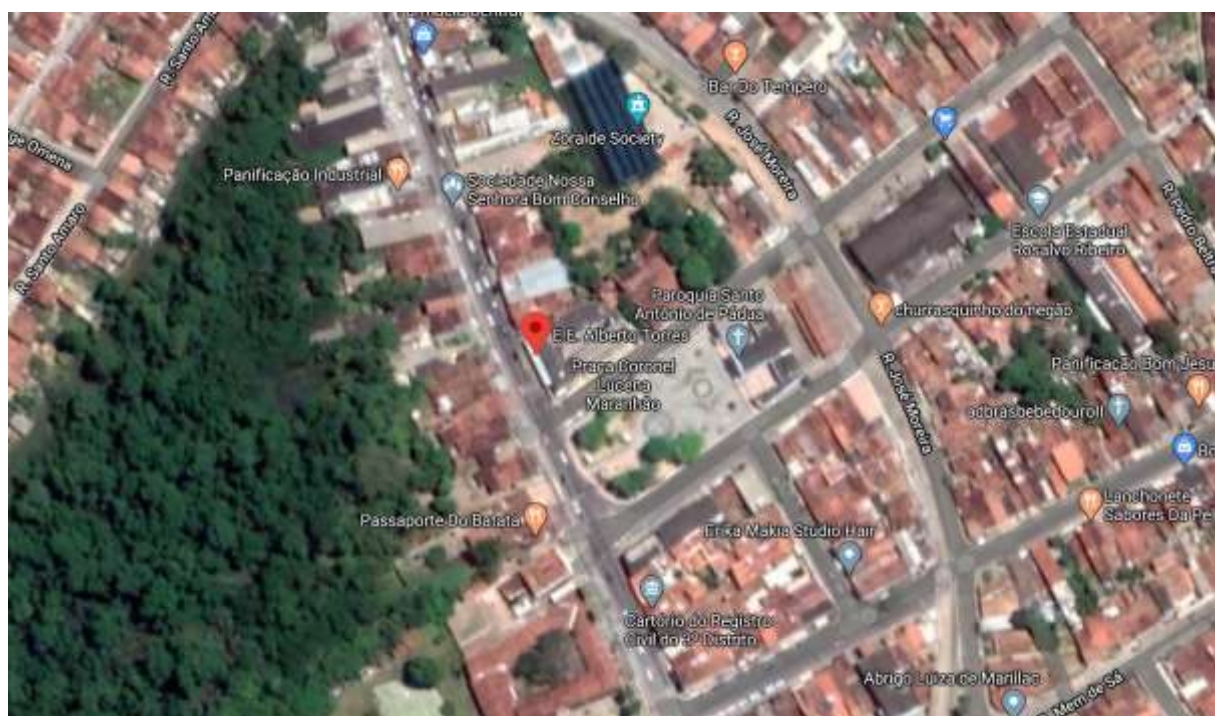
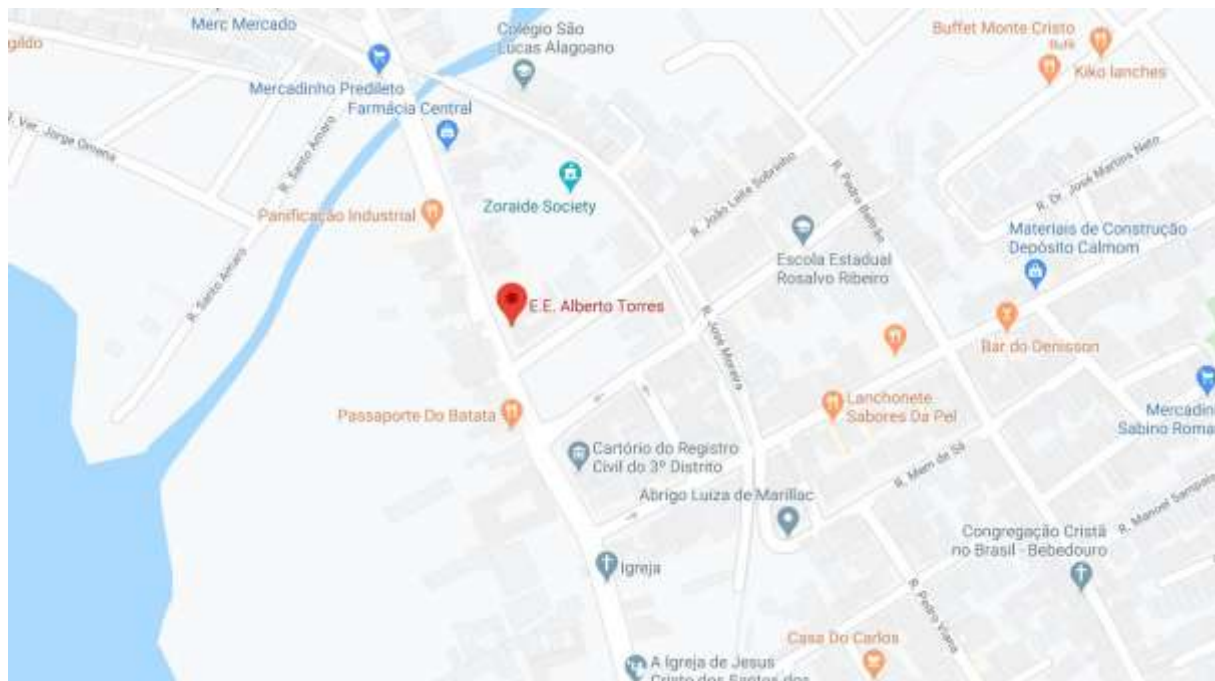








9.0 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



10.0 – CUB SINDUSCON AL

NOTA TÉCNICA

TABELA DO CUB/m² DESONERADO

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 que trata, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil.

Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412, 432, 433 e 439 da CNAE 2.0.

Salienta-se que eles não se aplicam as empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (Incorporação de empreendimentos imobiliários).

A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto da Lei 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes à previdência social, assim como as suas reincidências.

Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² desonerado deve ser consultada junto ao Sinduscon - AL.

JANEIRO DE 2020

Tabela 2: PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

R (Residência Unifamiliar); PP (Prédio Popular) e PIS (Projeto De Interesse Social)

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.255,88	R-1	1.499,84	R-1	1.951,78
PP-4	1.186,44	PP-4	1.417,62	R-8	1.591,39
R-8	1.129,56	R-8	1.224,47	R-16	1.560,43
PIS	860,00	R-16	1.205,72		

Tabela 3: PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	1.415,69	CAL - 8	1.585,78
CSL - 8	1.178,82	CSL - 8	1.350,82
CSL - 16	1.573,06	CSL - 16	1.800,99

Tabela 4: PROJETOS – PADRÃO RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q) E GALPÃO INDUSTRIAL (GI)

PROJETO		PROJETO	
RP1Q	1.222,36	GI	672,94



11.0 – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
