

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Secretaria Municipal de Trabalho, Promoção e Assistência Social - SeMAS.

Localização: Rua Duque de Caxias, s/n.

Perímetro: Travessa 15 de Novembro e Pç. Saldanha Marinho

Bairro: Centro

Município/ Estado: Curuçá/PA.

Técnico Responsável: Engº Newton Roberto Alves de Campos
CREA/Pa 3299-D

1 SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ-PA

2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

ANA MARIA FERREIRA DA CONCEIÇÃO

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- **Tipo do Bem:** Imóvel particular.
- **Descrição Sumária do Bem:** Terreno urbano, em área predominantemente residencial, com alguns pontos comerciais às proximidades. A edificação do terreno é em construção convencional, apresentando padrão médio de construção e bom estado de conservação.
- **Localização do Bem:** O imóvel se localiza na Rua Duque de Caxias, s/n, perímetro Travessa 15 de Novembro e Pç. Saldanha Marinho, Bairro Centro, município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 575,00 m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 280,84 m², conforme levantamento no local.
- **Tipo de ocupação:** Para aluguel.

4 FINALIDADE DO LAUDO

Aluguel de imóvel

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do Justo Valor de Mercado para Aluguel

6 DESTINAÇÃO DO ALUGUEL

Utilização do imóvel como Secretaria Municipal de Trabalho, Promoção e Assistência Social - **SeMAS**.

7 PRESSUSPOSTOS E FATORES LIMITANTES

Todos os dados relativos à Área Construída foram obtidos com informação, levantamento no local e documentação entregue pelo proprietário.

Não há por parte deste Avaliador qualquer interesse quanto ao resultado obtido no presente trabalho.

Considera-se que o imóvel encontra-se regular, já que não foi feito o exame sobre a situação do imóvel junto aos órgãos competentes.

8 VISTORIA

O Município de Curuçá que fica aproximadamente a 136 km de Belém, Capital do Estado do Pará, por estrada e acessos por via marítima. Possui uma área de 676,3279 km², altitude de 37 m, com uma população estimada de 38.391 habitantes (IBGE/2016). A economia é fortemente baseada nos setores de pesca, comércio e serviços (principalmente público).

- **Região:** O imóvel avaliando está localizado à Rua Duque de Caxias, s/n, perímetro Trav. 15 de Novembro e Pça. Saldanha Marinho, Bairro Centro, município de Curuçá, Estado do Pará. Esta área é caracterizada por apresentar predominância de uso residencial e algumas atividades econômicas de comércio. A infraestrutura na área é composta de: pavimento viário em asfalto, água potável, energia elétrica e iluminação pública.
- **Terreno:** Com área de **575,00 m²** (12,50 x 46,00 m), conforme Croqui em anexo e levantamento com trena feito pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Curuçá, o terreno tem formato regular, apresenta topografia com leve declividade na lateral, solo aparentemente seco e firme.
- **Dependências:** O imóvel possui 17 compartimentos totalizando uma área ocupada de **280,84 m²** (conforme levantamento no local e croqui), sendo que somente um compartimento não será alugado para a

Prefeitura Municipal de Curuçá. A construção possui dois pavimentos (Térreo e 1º Andar). O térreo possui laje e estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria de tijolo, rebocadas e pintadas, piso com revestimento cerâmico, portas e janelas externas de vidro, portas e janelas internas em madeira. O 1º andar está parcialmente construído, impossibilitando que este seja incluso no aluguel.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

No geral, a edificação considerada nesta avaliação está em bom estado de conservação e condições de uso. Foram realizadas modificações para utilização como Secretaria Municipal de Trabalho, Promoção e Assistência Social. Primeiramente, à cobertura do primeiro andar, foi adicionada uma estrutura de sustentação em madeira e telha de fibrocimento para possibilitar a utilização do térreo, tendo em vista a ocorrência de infiltração de água de chuva pela laje, bem como colocação de divisórias e abertura e fechamento de vãos e execução de duas rampas. Também foi realizada pintura interna e externa.

- **Data da Vistoria:** 22/01/2018.

9 DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O mercado imobiliário de Curuçá/Pa apresenta um quadro de grande defasagem entre oferta e procura no que diz respeito a imóveis comerciais e residenciais, observando-se que alguns permanecem por um longo período em oferta no mercado.

Pode-se considerar desta forma, que o prazo para absorção do imóvel pelo mercado é médio – em torno de 06 (seis) meses, e a liquidez é baixa, em função principalmente de sua localização e do porte do imóvel.

10 METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.



11 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Por não ser enquadrável no item 9.1.2 da NBR 14.653-2, este Laudo é considerado como PARECER TÉCNICO.

12 TRATAMENTO DOS DADOS

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor de construção da edificação, considerando o custo do imóvel devidamente depreciado e com o fator de comercialização calculado.

12.1 CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para o cálculo do valor da edificação foi utilizado o custo de reedição da construção de acordo com os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB), obtido através levantamento de custos locais, para as benfeitorias existentes no imóvel avaliando, logo:

$$V_e = Ac \times CUB \times D, \text{ onde:}$$

V_e = Valor da edificação (R\$);

Ac = Área Construída do Imóvel (m^2);

CUB = Custo Unitário Básico de Construção (R\$/ m^2);

D = Fator de Depreciação

Valor das Edificações em Alvenaria

$$V_e = 280,84 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.100,00 / \text{m}^2 \times (1 - 15\%) = \text{R\$ } 262.585,40$$

12.2 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

$$V_a = V_i \times 1\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 262.585,40 \times 1\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 2.625,85$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = \text{R\$ } 2.625,85$$

12.3 CÁLCULO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

O fator de comercialização (FC) é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou

menor do que 1 (um). Devido à amostras de terreno na região em oferta, o fator de comercialização é de 1,43, logo:

$$V_{al} = R\$ 2.625,85 \times FC$$

$$V_{al} = R\$ 2.625,85 \times 1,43$$

$$V_{al} = R\$ 3.754,97$$

V_{al} – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$) = **R\$ 3.754,97**

12.4 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PARA ALUGUEL

$$V_{ta} = V_{al} \times (1 + FI), \text{ onde:}$$

V_{ta} – Valor de Aluguel do Imóvel (R\$);

V_t – Valor do Terreno (R\$);

FI – Fator de Influência do terreno no aluguel

$$V_{ta} = R\$ 3.754,97 * (1 + 0,1)$$

$$V_{ta} = R\$ 4.130,47$$

V_{ta} – Valor Total do Aluguel do Imóvel (R\$) = **R\$ 4.130,47**

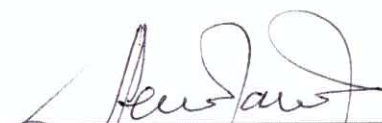
13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

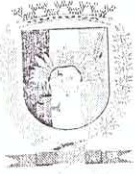
O valor do aluguel poderá sofrer variações de $\pm 5\%$.

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 22/01/2018

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 4.062,20** (Quatro mil e sessenta e dois reais e vinte centavos), que pode variar de R\$ 3.923,94 a R\$ 4.336,99.


Engº Newton Roberto Alves de Campos
Secretário Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte
Portaria nº 004/2017 – GP
CREA/Pa – 3299D



MUNICÍPIO DE CURUÇÁ
PODER EXECUTIVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
Departamento Fundiário

MEMORIAL DESCRITIVO

BENEFICIÁRIO: ANA MARIA FERREIRA DA CONCEIÇÃO

ENDEREÇO: TRAV. 15 DE NOVEMBRO, BAIRRO CENTRO, NESTA CIDADE - CURUÇÁ-PA.

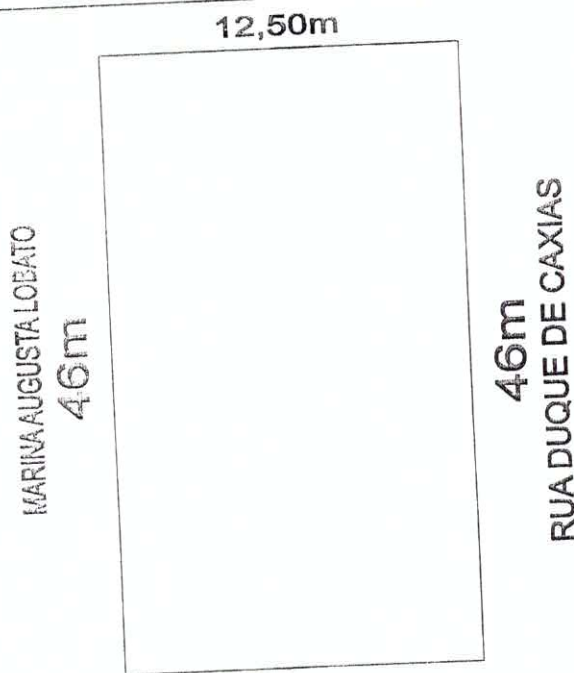
Área solicitada, na Trav. 15 de Novembro, bairro Centro, nesta cidade, e apresenta DESCRIÇÃO, LIMITES E DIMENSÕES, conforme abaixo:

1. **DESCRIÇÃO:** A poligonal tem início no vértice frontal esquerdo, denominado Marco M1. Seguindo-se (12,50m.) metros, pela Frente com a Trav. 15 de Novembro, chegaremos ao Marco M2. Partindo-se do Marco M2, e seguindo (46m.) metros, limitando com a Rua Duque de Caxias, chegaremos ao Marco M3. Partindo-se do Marco M3, e seguindo (12,50m.) metros, limitando com Marina Augusta, encontramos o Marco M4. Partindo-se do Marco M4, e seguindo (46m.) metros, limitando com Benedita de tal, chegaremos ao Marco M1, que fecha a Poligonal.
2. **LIMITES:**
 - FRONTAL – TRAV. 15 DE NOVEMBRO
 - DIREITA – RUA DUQUE DE CAXIAS
 - ESQUERDO – MARINA AUGUSTA LOBATO
 - FUNDOS – BENEDITA DE TAL
3. **DIMENSÕES:**


A área descrita apresenta forma polígono regular com perímetro 117m. e área de 575m².

TRAV. 15 DE NOVEMBRO

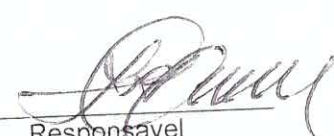
Sem Escala:



12,50m
BENEDITA DE TAL


Conferente

Curuçá, 25/03/2014


Responsável

