MUNICIPIO DE CURUCA:05171939000132

Assinado de forma digital por MUNICIPIO DE CURUCA:05171939000132
Dados: 2018.04.24 09:54:49 -03'00'

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Casa dos Conselhos.

Localização: Travessa 15 de Novembro, s/n.

Perímetro: Travessa 15 de Novembro, s/n, esquina com a Rua 21 de Novembro.

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:

JHON WESLEY DA SILVA VALCACIO.

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- **Tipo do Bem:** Imóvel particular.

- **Descrição Sumária do Bem:** Terreno urbano, em área predominantemente residencial, com vários pontos comerciais às proximidades e uma praça. 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 Travessa 15 de Novembro, s/n, de esquina com a Rua 21 de Novembro, Bairro Centro, município de Curuçá, Estado do Pará.

- **Área do Terreno: 1.071,00 m²**, conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.

- **Área Construída: 126,84 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 que será utilizado para funcionamento da **CASA DOS CONSELHOS.**

7 PRESSUPOSTOS 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 na Travessa 15 de Novembro, s/n, de esquina com a Rua 21 de Novembro, Bairro Centro, município de Curuçá, Estado do Pará. Esta área é caracterizada por apresentar predominância de uso residencial e atividades econômicas de comércio. A infraestrutura na área e composta de: pavimento viário em asfalto, água potável, energia elétrica e iluminação pública.

- **Terreno:** Com área de **1.071,00 m²** (11,90 x 90,00 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 plana, solo aparentemente seco e firme.

- **Dependências:** O imóvel possui 10 compartimentos para aluguel residencial, totalizando a área construída de **126,84 m²** (conforme levantamento no local e croqui). A construção possui apenas pavimento Térreo. A estrutura da edificação é em concreto armado, paredes em alvenaria de tijolo, rebocadas e pintadas, piso com revestimento cerâmico, toda gradeada, sendo que todos os compartimentos são forrados exceto a área de serviço.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

No geral, a edificação considerada nesta avaliação está em bom estado de conservação e condições de uso.

- **Data da Vistoria:** 23/04/2018.

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 DO TERRENO

Por se tratar de um terreno 12% ocupado com a edificação existente, mas como a parte restante não será utilizada para fins lucrativos ou para outros fins, os valores referentes à porcentagem do terreno não serão considerados para o cálculo do valor final de aluguel.

12.2 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:

$V_e = Ac \times CUB \times D$, onde:

V_e = Valor da edificação (R$);
Ac = Área Construída do Imóvel (m²);
CUB = Custo Unitário Básico de Construção (R$/m²);
D = Fator de Depreciação

Valor das Edificações em Alvenaria

$$V_e = 126{,}84\ m^2 \times R\$\ 500{,}00\ /m^2 \times (1 - 15\%) = R\$\ 53.907{,}00$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

$V_a = V_e \times 1\%$
$V_a = R\$\ 53.907{,}00 \times 1\%$
$V_a = R\$\ 539{,}07$

V_a – Valor do aluguel do Imóvel = R$ 539,07

12.4 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 às amostras de terreno na região em oferta, o fator de comercialização é de 1,43, logo:

$$\boldsymbol{V}_{al} = \mathbf{R\$\ 539{,}07} \times \boldsymbol{Fc}$$
$$\boldsymbol{V}_{al} = \mathbf{R\$\ 539{,}07x\ 1{,}43}$$
$$\boldsymbol{V}_{al} = \mathbf{R\$\ 770{,}87}$$

V_{al} – Valor do Aluguel com Comercialização (R$) = **R$ 770,87.**

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

O valor do aluguel poderá sofrer variações de ± 20%.

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 24/04/2018

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R$ 770,87** (Setecentos e setenta reais e oitenta e sete centavos), que pode variar de R$ 616,70 a R$ 925,04.

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