



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Ofício 096/2018

Curuçá, 05 de Julho de 2018.

Ao Ilmo. Sr.

ALESSANDRO MIRANDA DE MACEDO MARTINS

Secretário Municipal de Administração

Praça Cel. Horácio, s/n. Centro.

CEP: 68.750-000 Curuçá - Pará

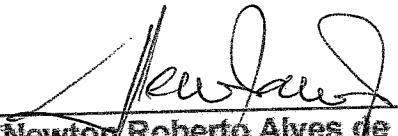
Assunto: Encaminhamento de Laudo Técnico de Vistoria de Imóvel, em atendimento ao Memorando Nº. 885/2018 - SEMAD.

Senhor Secretário,

Ao cumprimentar Vossa Senhoria, vimos encaminhar o Laudo Técnico de Vistoria de Imóvel, para elaboração do contrato de locação do imóvel localizado na Avenida Paes de Carvalho, Nº 197, Bairro Rodoviário, onde funciona a E.M.E.I.F Prof.º José Maria Hesketh Conduru, solicitado através do Memorando nº 885/2018 - SEMAD, datado de 02 de Julho de 2018, encaminhado pela Secretaria Municipal de Administração.

Sem mais para o momento, apresentamos nossos protestos de estima, consideração e apreço por vossa senhoria.

Atenciosamente,



Newton Roberto Alves de Campos
Secretário Municipal de Obras e Urbanismo
Portaria nº 004/17-GP

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Funcionamento da EMEIF Prof. José Maria Hesketh Conduru.

Localização: Avenida Paes de Carvalho, Nº 197, próximo ao Terminal Rodoviário.

Perímetro: Travessa Justo Chermont e Travessa General Gurjão.

Bairro: Rodoviário.

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:

WALDIR COSTA DA CUNHA.

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- **Tipo do Bem:** Entidade Sindical.
- **Descrição Sumária do Bem:** Terreno urbano, em área predominantemente residencial, com vários pontos comerciais às proximidades e um terminal rodoviário. A edificação do terreno é em construção convencional, apresentando padrão bom de construção e bom estado de conservação.
- **Localização do Bem:** O imóvel se localiza na Avenida Paes de Carvalho, Nº 197, entre Travessa Justo Chermont e Travessa General Gurjão, Bairro Rodoviário, município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 505,70 m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 505,70 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 o **FUNCIONAMENTO DA EMEIF PROF.º JOSE MARIA HESKETH CONDURU.**

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 Avenida Paes de Carvalho, Nº 197, entre Travessa Justo Chermont e Travessa General Gurjão, Bairro Rodoviário, 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 é composta de: pavimento viário em asfalto, água potável, energia elétrica, iluminação pública e serviço de coleta regular de resíduos sólidos.

- **Terreno:** Com área de **505,70 m²**, 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 para o aluguel possui 07 salas, 01 auditório, 05 banheiros, 01 cozinha e 03 depósitos, totalizando a área construída de **505,70 m²** (conforme levantamento no local e croqui). A construção possui apenas pavimento térreo. A edificação é em alvenaria de tijolo com divisórias de madeira compensado, imóvel todo rebocado e pintado, piso com revestimento cerâmico, cobertura é de telha plan e forro em lâminas de PVC.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

No geral, a edificação considerada nesta avaliação está em bom estado de conservação e condições de uso, porém, estão sendo feitos reparos pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Curuçá, para um melhor estado de utilização.

- **Data da Vistoria:** 04/07/2018.

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 totalmente ocupado, não possibilitando a utilização de área para outros fins lucrativos, os valores referentes a 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:

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

V_e = Valor da edificação (R\$);

A_c = Área Construída do Imóvel (m^2);

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

D = Fator de Depreciação

Valor das Edificações em Alvenaria

$$V_e = 505,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 400,00 / \text{m}^2 \times (1 - 15\%) = \text{R\$ } 171.938,00$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

$$V_a = V_e \times 1\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 171.938,00 \times 1\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 1.719,38$$

V_a – Valor do aluguel do Imóvel = R\$ 1.719,38

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 1,30, logo:

$$V_{al} = R\$ 1.719,38 \times Fc$$

$$V_{al} = R\$ 1.719,38 \times 1,30$$

$$V_{al} = R\$ 2.235,20$$

V_{al} – Valor do Aluguel com Comercialização (R\$) = R\$ 2.235,20.

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

O valor do aluguel poderá sofrer variações de $\pm 20\%$.

14 CONCLUSÃO

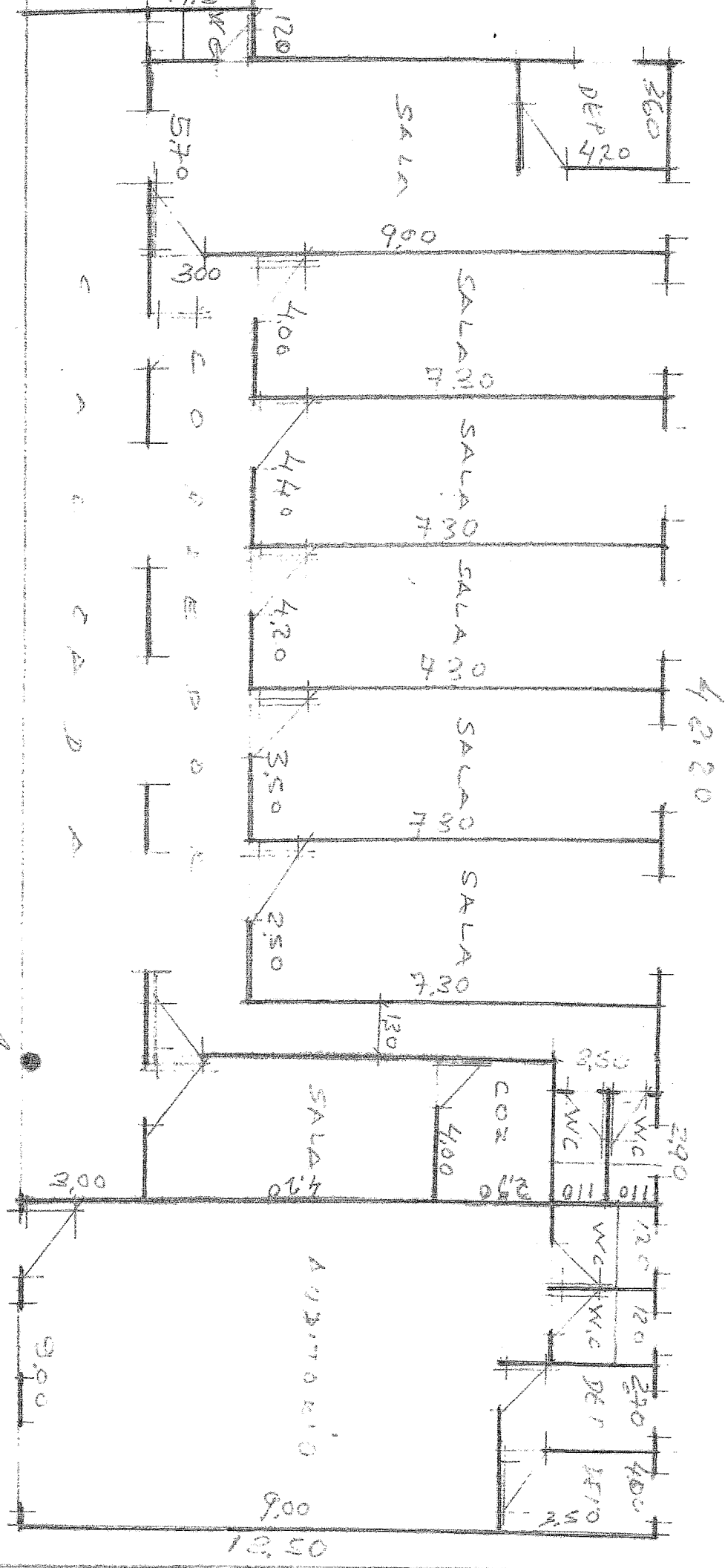
Data do Laudo: 04/07/2018

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 2.235,20** (Dois mil e Duzentos e trinta e cinco reais e vinte centavos), que pode variar de R\$ 1.788,15 a R\$ 2.682,25.



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

SINDICATO
 AREA. 50570 m²
 VALDÍZ



PLANTA
 S/ESC



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Memorando N.º 885/2018 - Semad

Curuçá/PA, 02 de julho de 2018.

Do: Secretário Municipal de Administração - Semad.

Para: Newton Roberto Alves de Campos

Secretário Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte

Prezado Senhor,

Com os cumprimentos devidos, sirvo-me do presente para encaminhar em anexo a Vossa Senhoria, a documentação do locatário do imóvel utilizado para funcionamento da EMEIF Prof.º Jose Maria Hesketh Conduru . Assim solicito a Vossa Senhoria, para fins de confecção de contrato de locação de imóvel, que providencie o laudo de vistoria técnica do referido prédio.

No ensejo, informo ainda a Vossa Senhoria que o valor de aluguel mensal será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) e que o prazo de vigência do contrato de locação acima citado será de 06 (meses) consecutivos, a contar de 02 de julho deste ano em curso.

Na certeza de contar com a Vossa atenção e colaboração, agradeço antecipadamente.

Atenciosamente,

Alessandro Miranda de Macêdo Martins
Secretário Municipal de Administração
Portaria n.º 001/17

Prefeitura Municipal de Curuçá
Praça Coronel Horácio, n.º 70 -Curuçá - PA, CEP: 68.750 - 000.
CNPJ: 05.171.939/0001-32