



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Ofício 058/2018

Curuçá, 26 de Junho 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. 795/2018 - 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 Travessa 7 de Setembro, nº 254, Bairro Marambaia, onde funcionará o **Projeto de Aulas de Boxe do Centro de Referência Social - CRAS**, solicitado através do Memorando nº 795/2018 - SEMAD, datado de 22 de Junho 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

MUNICIPIO DE CURUCA:05 1719390001 32  
Assinado de forma digital por MUNICIPIO DE CURUCA:05171939000132  
Dados: 2018.06.26 12:50:49 -03'00'

# **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

**DESTINAÇÃO DO ALUGUEL:** Projeto de Aulas de Boxe do Centro de Referência da Assistência Social - CRAS.

**Localização:** Travessa Sete de Setembro, N° 254, próximo à Escola Maria Hyluiza Pinto Ferreira.

**Perímetro:** Avenida Paes de Carvalho e Rua Galileu Cabral.

**Bairro:** Marambaia.

**Município/ Estado:** Curuçá/PA.

**Técnico Responsável:** Eng<sup>o</sup> Newton Roberto Alves de Campos  
CREA/Pa 3299-D

**1 SOLICITANTE**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ-PA

**2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:**

ROSALIA ELIAS DA SILVA.

**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 escola. 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 Travessa Sete de Setembro, nº 254, entre Avenida Paes de Carvalho e Rua Galileu Cabral, Bairro Marambaia, município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 324,72 m<sup>2</sup>, conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 162,13 m<sup>2</sup>, 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 do **PROJETO DE AULAS DE BOXE DO CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS.**

## 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 km<sup>2</sup>, 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 Sete de Setembro, n° 254, entre Avenida Paes de Carvalho e Rua Galileu Cabral, Bairro Marambaia, 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 324,72 m<sup>2</sup> (7,20 x 45,10 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 para o aluguel, possui 03 compartimentos divididos em dois salões e um banheiro, totalizando a área construída de 162,13 m<sup>2</sup> (conforme levantamento no local e croqui). A construção possui apenas pavimento térreo. A edificação é em alvenaria de tijolo. No primeiro salão a cobertura é de telha de barro e forro PVC, não possuindo piso cerâmico, e a pintura está em bom estado de conservação. No segundo salão, a cobertura é de telha de fibrocimento e não possui forro, apenas metade possui piso cerâmico, não possuindo porta. O Banheiro possui piso cerâmico, todo pintado e não possui porta nem forro.

- **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 Assistência Social – CRAS, para um melhor estado de utilização.

- **Data da Vistoria:** 25/06/2018.

## 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 50% 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:

$V_e = A_c \times CUB \times D$ , 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

$$V_e = 162,13 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 500,00 / \text{m}^2 \times (1 - 15\%) = \text{R\$ } 68.905,25$$

### 12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

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

$$V_a = R\$ 68.905,25 \times 1\%$$

$$V_a = R\$ 689,05$$

$V_a$  – Valor do aluguel do Imóvel = R\$ 689,05

### 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:

$$V_{al} = R\$ 689,05 \times Fc$$

$$V_{al} = R\$ 689,05 \times 1,43$$

$$V_{al} = R\$ 985,35$$

$V_{al}$  – Valor do Aluguel com Comercialização (R\$) = R\$ 985,35.

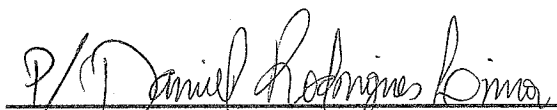
### 13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

### 14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 25/06/2018

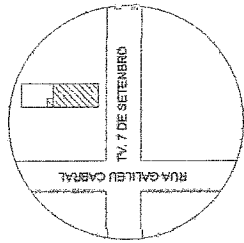
Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 985,35** (Novecentos e oitenta e cinco reais e trinta e cinco centavos), que pode variar de R\$ 788,30 a R\$ 1.182,40.



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

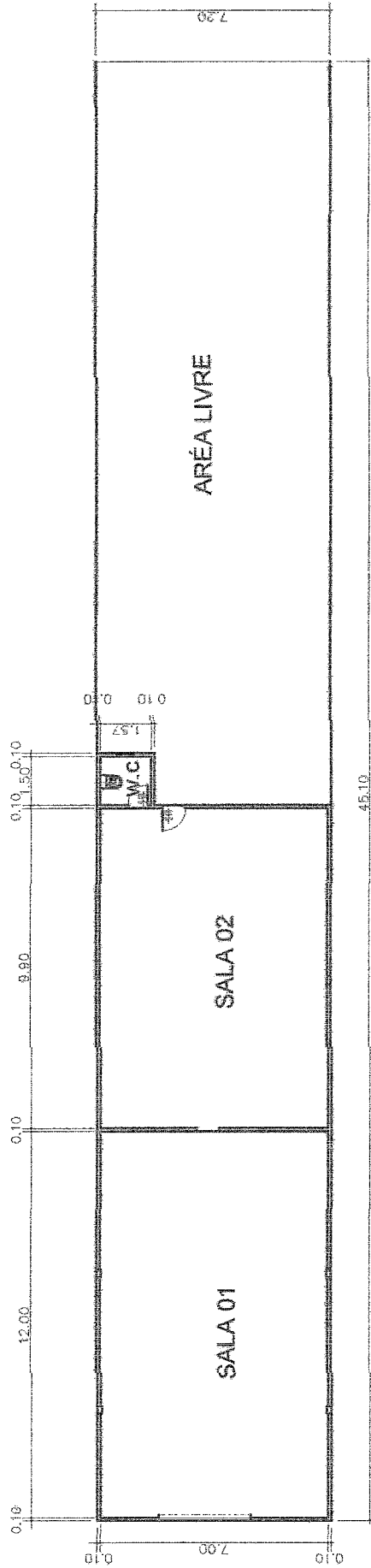
MUNICÍPIO DE Assinado de forma digital  
por MUNICÍPIO DE  
CURUCA:05171939000132  
1939000132 Dados: 2018.06.26 12:51:14  
-03'00







**PLANTA DE LOCAÇÃO**

escala .....1/50



**PLANTA BAIXA .**

escala .....1/50

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL CURUÇA - PARÁ</b>		ARQUITETÔNICO <b>CASA P/ALUGAR P.M.C</b> <small>PROFESSOR DE ARQUITETURA E URBANISMO</small>	INDICADA <small>DATA</small>	PROJETO: <b>LOBRINHO BARRO</b> <small>DATA</small>
<b>ARQUITETÔNICO</b> CASA P/ALUGAR P.M.C <small>PROFESSOR DE ARQUITETURA E URBANISMO</small>		<b>PLANTA BAIXA</b>	INDICADA <small>DATA</small>	PROJETO: <b>LOBRINHO BARRO</b> <small>DATA</small>
 <b>PREFEITURA MUNICIPAL CURUÇA - PARÁ</b>		ARQUITETÔNICO <b>CASA P/ALUGAR P.M.C</b> <small>PROFESSOR DE ARQUITETURA E URBANISMO</small>	INDICADA <small>DATA</small>	PROJETO: <b>LOBRINHO BARRO</b> <small>DATA</small>