

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL
CAPS I.

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: Eng.^a Cassia Cristina do Nascimento Marinho
CREA/PA 151584277-0

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:** 642,00 m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 142,40 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 do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS I.

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 é composta de: pavimento viário em asfalto, água potável, energia elétrica e iluminação pública.
- **Terreno:** Com área de 642,00 m² (12,00 x 53,50 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 142,40 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:** 15/04/2019.

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 23% 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:

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

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

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

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

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

$$V_a = \text{R\$ } 53.907,00 \times 1\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 539,07$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = \text{R\$ } 539,07$$

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:

$$V_{al} = \text{R\$ } 539,07 \times Fc$$

$$V_{al} = \text{R\$ } 539,07 \times 1,43$$

$V_{al} = R\$ 770,87$

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

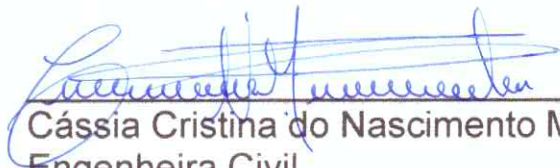
13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

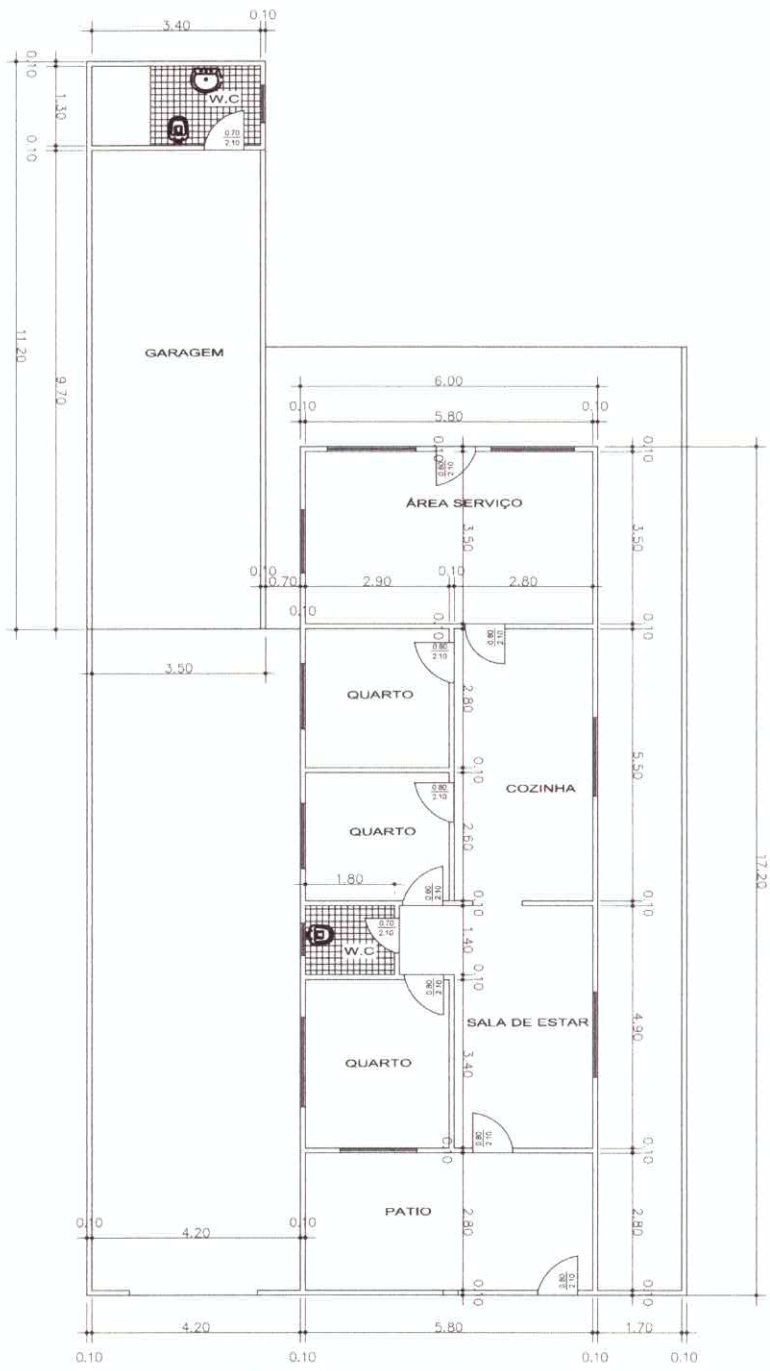
O valor do aluguel poderá sofrer variações de $\pm 20\%$.

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 15/04/2019

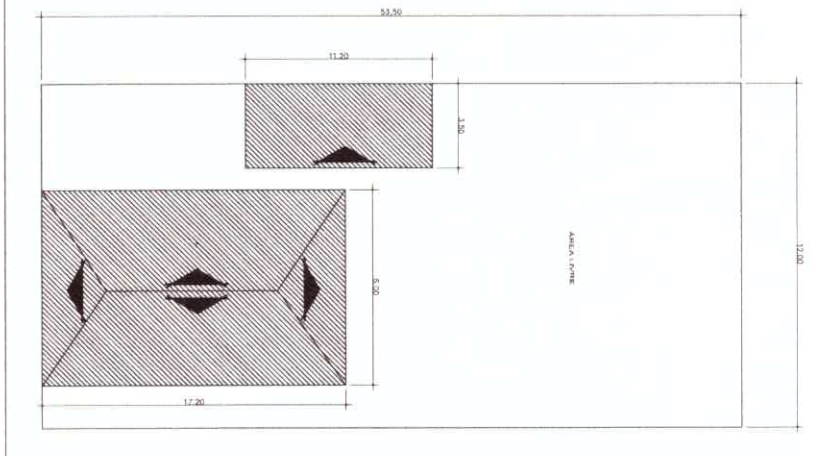
Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 770,87** (Setecentos e setenta reais e oitenta e sete centavos), que pode variar de R\$ 616,70 a R\$ 925,04.


Cássia Cristina do Nascimento Marinho
Engenheira Civil
CREA/Pa – 151584277-0



PLANTA BAIXA . ESCALA 150

PREFEITURA MUNICIPAL	
ARQUITETÔNICO	
RESIDÊNCIA P/ALUGUEL	PLANTA BAIXA
RESIDÊNCIA P/ALUGUEL	INDICAÇÃO
RESIDÊNCIA P/ALUGUEL	DATA: 20/01/2011



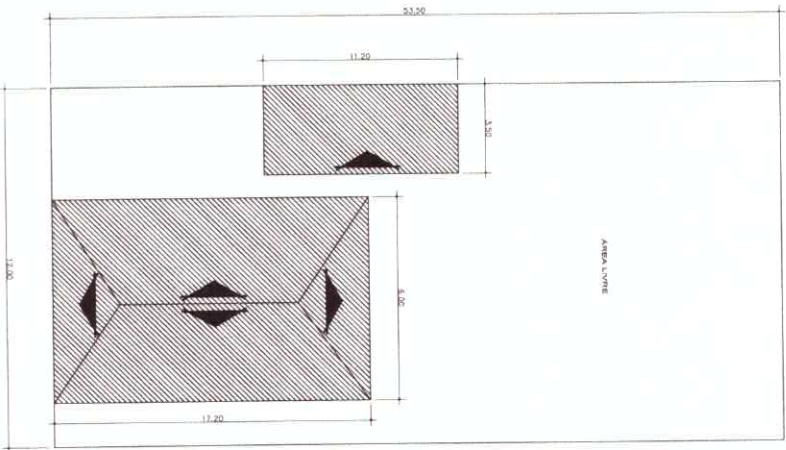
RUA 21 DE NOVENBRO

TV. 15 DE NOVENBRO

PLANTA BAIXA DE COBERTURA TERRENO
 ESCALA 150

PREFEITURA MUNICIPAL		PREFEITURA MUNICIPAL	
ARQUITETONICO		RESIDENCIA PALIQUEL	
RESIDENCIAL P. ALTOREIL		PLANTA BAIXA	
<small>PROJETO DE ARQUITETURA E LÍQUIDAÇÃO DE OBRAS</small> <small>PROJETO DE ARQUITETURA E LÍQUIDAÇÃO DE OBRAS</small>		<small>PROJETO DE ARQUITETURA E LÍQUIDAÇÃO DE OBRAS</small> <small>PROJETO DE ARQUITETURA E LÍQUIDAÇÃO DE OBRAS</small>	

PLANTA BAIXA DE COBERTURA
ESCALA 150



PREFEITURA MUNICIPAL	
RESIDENCIAL PALMIGUEL, GARÇA	
ARQUITETÓNICO	PLANTA BAIXA
REVISÃO E APROVAÇÃO	INDICAÇÃO
PROJETO DE ARQUITETURA	INDICAÇÃO
PROJETO DE ARQUITETURA	INDICAÇÃO