

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: CURSINHO POPULAR MUNICIPAL.

Localização: Avenida Paes de Carvalho, S/Nº

Perímetro: Próximo ao Sinal.

Bairro: Centro.

Município/ Estado: Curuçá/PA.

Técnico Responsável: Eng.º Daniel Rodrigues Lima
CREA/PA 151360052-4

1 SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ-PA

2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

EDIR PINHEIRO DA SILVA

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- **Tipo do Bem:** Imóvel particular.
- **Descrição Sumária do Bem:** Terreno urbano, em área predominantemente comercial, com vários pontos comerciais nas proximidades. A edificação do terreno é em construção convencional, apresentando um bom padrão de construção e conservação.
- **Localização do Bem:** O imóvel se localiza no Bairro Centro, na Avenida Paes de Carvalho, S/N, município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 271,79,00 m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 225,88 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 para funcionamento do **CURSINHO POPULAR MUNICIPAL.**

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 no Bairro Centro, na Avenida Paes de Carvalho, s/n, 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 **271,79 m²** (10,10 x 26,91 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 05 compartimentos totalizando uma área ocupada de **225,88 m²** (conforme levantamento no local e croqui). A edificação possui apenas um pavimento (térreo), cobertura em laje. A estrutura da edificação é de alvenaria de tijolo, rebocadas e

pintadas, portas e janelas de madeira e em alumínio, piso com revestimento cerâmico,

- **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:** 23/04/2019.

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), 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 85% ocupado com a ocupação 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:

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

V_e = Valor da edificação(R\$);

A_c = Área Construída do Imóvel (m²);

CUB = Custo Unitário Básico de Construção (R\$/m²);

D = Fator de Depreciação (18% a 33%)

Valor das Edificações em Alvenaria

$$V_e = 225,88m^2 \times R\$ 850,00/m^2 \times (1 - 0,15) = R\$ 153.598,40.$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

$$V_a = V_e \times 1,0\%$$

$$V_a = R\$ 153.598,40 \times 1,0\%$$

$$V_a = R\$ 1.535,98$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = R\$ 1.535,98$$

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:

$$V_{al} = R\$ 1.535,98 \times FC$$

$$V_{al} = R\$ 1.535,98 \times 1,43$$

$$V_{al} = R\$ 2.196,46$$

V_{al} – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$) = R\$ 2.196,46

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 23/04/2019

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 2.196,46** (Dois mil reais, cento e noventa e seis reais e quarenta e seis centavos), podendo variar de R\$ 1.757,17 a R\$ 2.635,75.



Daniel Rodrigues Lima
Engenheiro Civil
CREA/PA – 151.360.052-4

Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte.