

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO
AMBIENTE - SEMMA.**

Localização: Travessa General Gurjão, s/n.

Perímetro: Rua Lauro Sodré e Rua Paes de Carvalho.

Bairro: Centro

Município/ Estado: Curuçá/PA.

Técnico Responsável: Eng^a Cássia Cristina do Nascimento Marinho
CREA/Pa 151584277-0

1 SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ-PA

2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

MARIA DAS GRAÇAS C. SENA

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- **Tipo do Bem:** Imóvel particular.
- **Descrição Sumária do Bem:** Terreno urbano, em área predominantemente residencial, com alguns pontos comerciais às proximidades. 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 Tr. General Gurjão, s/n, perímetro Rua Lauro Sodré e Rua Paes de Carvalho, Bairro Matinha, município de Curuçá, Estado do Pará.

- **Área do Terreno:** 198,00 m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 93,90 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 a SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - SEMMA.

PRESSUSPOSTOS 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.

7 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 à Tr. General Gurjão, s/n, perímetro Rua Lauro Sodré e Rua Paes de Carvalho, Bairro Matinha, município de Curuçá, Estado do Pará. Esta área é caracterizada por apresentar predominância de uso residencial e algumas 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 **198,00 m²** (8,00 x 24,75 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 **93,90 m²** (conforme levantamento no local e croqui). A edificação possui apenas um pavimento (térreo), cobertura com estrutura de sustentação em madeira e com telhas cerâmicas tipo Plan. A estrutura da edificação é em concreto armado, paredes em alvenaria de tijolo, rebocadas e pintadas, piso com revestimento cerâmico, portas e janelas em madeira.

- **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:** 03/06/2019.

8 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.

9 METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Por não ser enquadrável no item 9.1.2 da NBR 14.653-2, este Laudo é considerado como PARECER TÉCNICO.



11 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.

11.1 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

$$V_e = 93,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 850,00 / \text{m}^2 \times (1 - 15\%) = \text{R\$ } 67.842,75$$

11.2 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

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

$$V_a = \text{R\$ } 67.842,75 \times 0,8\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 542,74$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = \text{R\$ } 542,74$$

11.3 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:

$$V_{al} = \text{R\$ } 542,74 \times Fc$$

$$V_{al} = \text{R\$ } 542,74 \times 1,43$$

$$V_{al} = R\$ 776,12$$

V_{al} – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$) = R\$ 776,12

11.4 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PARA ALUGUEL

$$V_{ta} = V_{al} \times (1 + FI), \text{ onde:}$$

V_{ta} – Valor de aluguel do terreno(R\$);

V_{al} – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$);

FI – Fator de Influência do terreno no aluguel

$$V_{ta} = R\$ 776,12 \times (1 + 0,2)$$

$$V_{ta} = R\$ 931,35$$

V_{al} – Valor Total do Aluguel do Imóvel (R\$) = R\$ 931,35

12 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

13 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 03/06/2019

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 931,35** (Novecentos e trinta e um reais e trinta e cinco centavos), que pode variar de R\$ 745,08 a R\$ 1.117,61.



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

Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte.

PROIBIDO PLASTIFICAR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

GOVERNO DO ESTADO DO PÁRA
PREF. & CIBR
DIR. TORRE DE IDENTIFICACAO



MARIA DAS GRAÇAS CONCEIÇÃO SEN
959.558.31

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

A

2830760 4 VIA 10/01/2019
MARIA DAS GRACAS CONCEIÇAO SEN

LAURA DA CONCEIÇAO SENNA

SAD C. DE ODIVELAS PA 04/05/1953
C.DIVORC-2 OF. CURUCA PA
NUM:770 LIV:B 04 FOL:194V
056027262-68 PAS1010354489-2

012.825.360 ASSINADO DIRETOR
LEI Nº 7966 DE 29/06/83
07101 046



Nota Fiscal | Fatura de Energia Elétrica | Série B
 Nº da Fatura: 0201904000335546 000335546
 Instalação: 5990688

ICFOP:
5258/AA



Centrais Elétricas do Pará S.A
 Rodovia Augusto Montenegro, km 8,5 | Belém - PA
 CEP: 66823-010 | CNPJ: 04.895.728/0001-80
 Inscrição Estadual: 15.074.480-3

Para atendimento,
informe este número.

Conta do Mês: **04/2019** Vencimento: **11/05/2019**

5990688

Dados do cliente

MARIA DO SOCORRO DA SILVA LIMA

TV CEL GURIAO 15 B TERMINAL

CURUCA 68750-000 CURUCA - PA

Nº Parceiro de Negócio: 5990688

Grupo e Subgrupo de Tensão: B/B1

Tipo de Tarifa: CONVENCIONAL MONOFASE

Classificação: Residencial Pleno

Perdas no Ramal(kWh): 0,00

CPF: 294.767.122-87

Tensão Nom.: 127 V - MO

Ul/Seq: CU030002 1190

Nº Medidor: 832318

Fator de Potência: 0

Datas

Emissão: 05/04/2019 Apresentação: 05/04/2019 Previsão próxima leitura: 06/05/2019

Demonstrativo de Faturamento

Fornecimento	Quantidade	Tarifa	Valor
Custo de disponibilidade			20,12
PTS			0,30
COFINS			1,29
Itens Financeiros			
Cóp. Ilum. Pub. Pref. Munic			2,58



Total a pagar: **R\$ 24,29**

Informações de tributos

Reservado ao Fisco

Tributos	Base de cálculo	Alíquota (%)	Valor (R\$)	Período Fiscal	Número do Programa Social
ICMS	0,00	0,0000	0,00	79/041AAA 36/278C 41868B2D61 5/26AI	
PTS	21,71	1,3844	0,30	05/04/2019	
COFINS	21,71	5,9503	1,29		

Histórico do Consumo (kWh)

CONSUMP	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR
	283	50	46	51	44	345	352	347	56	59	39	0	0

Informações do consumo do mês + Tarifa sem Tributos

Constante	Data Leitura Anterior	Data Leitura Atual	Qtde. Dias	Resolução Aneel
1,00	07/03/2019	05/04/2019	29	2433/18
Canal de Leitura	Leitura Anterior	Leitura Atual	Consumo	Tarifa sem Tributos
Ativo Total	23.768	23.768	0	0.67098

Resumo de Vencimentos

Períodos de Band. Tarif.

* Períodos: Band. Tarif.: Verde: 03/03 - 05/04 * Para esse faturamento foi calculada a perda no ramal, conforme Resolução ANEEL 771/2017. * Redução de base ICMS conf art 206 do capítulo XXXII do RIO/S-PA

Composição do Consumo (R\$)

Compra de Energia	Transmissão	Distribuição(CELPA)	Encargos Setoriais	Perdas	Tributos	Outros
7,12	1,21	6,69	1,75	3,35	1,59	2,58

MARIA DO SOCORRO DA SILVA LIMA V: [1.1.4.0]
 C. Contrato: 5990688 Competência: 04/2019 Data de Emissão: 05/04/2019
 Vencimento: 11/05/2019 Valor total: 24,29 0201904000335546
836400000003 242900109008 020094170808 000059906883

