RUI GUILHERME DE ARAUJO SILVA:14509857268

Assinado de forma digital por RUI GUILHERME DE ARAUJO SILVA:14509857268
Dados: 2020.01.24 17:58:55 -03'00'

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Anexo da Escola João Carneiro.

Localização: Rua Nova, 51.

Bairro: Vila de Curuperé.

Município/ Estado: Curuçá/PA.

Técnico Responsável: Engº Victor Tadeu Modesto Borges
CREA/Pa 151872628-3

1 SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ-PA

2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

DENIVALDO DE SOUZA MONTEIRO

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- **Tipo do Bem:** Imóvel particular.
- **Descrição Sumária do Bem:** Terreno urbano, em área predominantemente residencial. 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 Rua Nova, 51, vila de Curuperé, Município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno: 579,69 m²**, conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída: 191,53 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 como anexo da Escola do Curuperé.

7 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.

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 à Rua Nova, 51, vila de Curuperé, município de Curuçá, Estado do Pará. Esta área é caracterizada por apresentar predominância de uso residencial e algumas atividades econômicas de comércio e pesqueira. A infraestrutura na área e composta de: pavimento viário em terreno natural, água potável, energia elétrica e iluminação pública.

- **Terreno:** Com área de **579,69 m²** (14,00m de Frente, 18,90m de fundo e 34,20m de comprimento), 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 09 compartimentos totalizando uma área construída de **191,53 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 edificação possui paredes em alvenaria de tijolo de barro, rebocadas, piso cimentado, janelas de vidro e gradeada.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

No geral, a edificação considerada nesta avaliação está em condições de uso.

- **Data da Vistoria:** 24/01/2020.

9 DIAGNÓSTICO DE 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 de 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 não possibilitar a utilização de áreas 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:

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

V_e = Valor da edificação (R$);
Ac = Área Construída do Imóvel (m²);
CUB = Custo Unitário Básico de Construção (R$/m²);
D = Fator de Depreciação

Valor das Edificações em Alvenaria

V_e = 191,53 m^2 × R\$ 450,00/m^2 x (1 - 0,30) = **R$ 68.950,80**

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

$\mathbf{V_a = Vi \times 1{,}00\%}$
$\mathbf{V_a = R\$\ 68.950{,}80 \times 1{,}00\%}$
$\mathbf{V_a = R\$\ 689{,}50}$

V_a – Valor do aluguel do Imóvel = **R$ 689,50**

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:

$\boldsymbol{V_{al} = R\$\ 689{,}50 \times FC}$
$\boldsymbol{V_{al} = R\$\ 689{,}50 \times 1{,}43}$
$\boldsymbol{V_{al} = R\$\ 986{,}00}$

V_{al} – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R$) = **R$ 986,00**

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

O valor do aluguel poderá sofrer variações de ± 20%.

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 24/01/2020

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R$ 986,00** (Novecentos e oitenta e seis reais), podendo variar de R$ 788,80 a R$ 1.183,20.

Victor Tadeu M. Borges
Engenheiro Civil
CREA-PA 151872628-3
Secretaria Mun. de Obras

Victor Tadeu Modesto Borges
Engenheiro Civil
CREA/Pa – 151872628-3

Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte.