

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Secretaria Municipal de Trabalho,
Promoção e Assistência Social - SeMAS.

Localização: Rua Duque de Caxias, s/n.

Perímetro: Travessa 15 de Novembro e Pç. Saldanha Marinho

Bairro: Centro

Município/ Estado: Curuçá/PA.

Técnico Responsável: Engº Victor Tadeu Modesto Borges
CREA/Pa 151872623-8

1 SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ-PA

2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

ANA MARIA FERREIRA DA CONCEIÇÃO

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 Rua Duque de Caxias, s/n, perímetro Travessa 15 de Novembro e Pç. Saldanha Marinho, Bairro Centro, município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 575,00 m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 280,84 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 Secretaria Municipal de Trabalho, Promoção e Assistência Social - **SeMAS**.

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 Duque de Caxias, s/n, perímetro Trav. 15 de Novembro e Pça. Saldanha Marinho, Bairro Centro, 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 575,00 m² (12,50 x 46,00 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 com leve declividade na lateral, solo aparentemente seco e firme.
- **Dependências:** O imóvel possui 17 compartimentos totalizando uma área ocupada de 280,84 m² (conforme levantamento no local e croqui), sendo que somente um compartimento não será alugado para a

Prefeitura Municipal de Curuçá. A construção possui dois pavimentos (Térreo e 1º Andar). O térreo possui laje e estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria de tijolo, rebocadas e pintadas, piso com revestimento cerâmico, portas e janelas externas de vidro, portas e janelas internas em madeira. O 1º andar está parcialmente construído, impossibilitando que este seja incluso no aluguel.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

No geral, a edificação considerada nesta avaliação está em bom estado de conservação e condições de uso. Foram realizadas modificações para utilização como Secretaria Municipal de Trabalho, Promoção e Assistência Social. Primeiramente, à cobertura do primeiro andar, foi adicionada uma estrutura de sustentação em madeira e telha de fibrocimento para possibilitar a utilização do térreo, tendo em vista a ocorrência de infiltração de água de chuva pela laje, bem como colocação de divisórias e abertura e fechamento de vãos e execução de duas rampas. Também foi realizada pintura interna e externa.

- **Data da Vistoria:** 04/01/2021.

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 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

$$V_e = 280,84 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.700,00 / \text{m}^2 \times (1 - 15\%) = \text{R\$ } 405.813,80$$

12.2 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

$$V_a = V_i \times 1\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 405.813,80 \times 1\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 4.058,13$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = \text{R\$ } 4.058,13$$

12.3 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 à amostras de terreno na região em oferta, o fator de comercialização é de 1,43, logo:

$$V_{al} = R\$ 4.058,13 \times FC$$

$$V_{al} = R\$ 4.058,13 \times 1,43$$

$$V_{al} = R\$ 5.803,14$$

$$V_{al} - \text{Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$)} = R\$ 5.803,14$$

12.4 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PARA ALUGUEL

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

V_{ta} – Valor de Aluguel do Imóvel (R\$);

V_t – Valor do Terreno (R\$);

FI – Fator de Influência do terreno no aluguel

$$V_{ta} = R\$ 5.803,14 * (1+0,1)$$

$$V_{ta} = R\$ 6.383,45$$

$$V_{ta} - \text{Valor Total do Aluguel do Imóvel (R\$)} = R\$ 6.383,45$$

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

O valor do aluguel poderá sofrer variações de $\pm 5\%$.

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 04/01/2021

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 6.383,45** (Seis mil, trezentos e oitenta e três reais e quarenta e cinco centavos), que pode variar de R\$ 6.064,28 a R\$ 6.702,62.

Victor Tadeu M. Borges

Sec. Mun. de Obras

Portaria Nº 010/2021

Engº Victor Tadeu Modesto Borges

Secretário Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte

Portaria nº 010/2021 – GP

CREA/Pa – 151872628-3