

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Escola Áurea de Moraes.

Localização: Tv. Santa Izabel, nº26.

Comunidade: Vila de Araquaim

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:

JOSICLÉIA AZEVEDO DOS SANTOS

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- **Tipo do Bem:** Imóvel particular.
- **Descrição Sumária do Bem:** Terreno zona rural, em área predominantemente residencial. A edificação do terreno é em construção convencional, apresentando padrão médio de construção e estado depreciado de conservação.
- **Localização do Bem:** O imóvel se localiza na Tv Sta. Izabel, nº 26, na vila de Araquaim, município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 319,70 m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 101,26 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 escola Áurea de Moraes.

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 se encontra 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 comunidade de Araquaim, nº 26, perímetro tv Sta. Izabel, 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 e composta de: Rua em estado natural, sem drenagem, com dificuldades para passagem de carros e perdeste, água potável, energia elétrica e iluminação pública inexistente.
- **Terreno:** Com área de **319.70 m²**, conforme Croqui em anexo e levantamento com trena feito pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Curuçá, o terreno tem formato regular, com uma leve declividade no terreno, solo aparentemente seco e firme.
- **Dependências:** O imóvel possui 9 compartimentos totalizando uma área ocupada de **101,26 m²** (conforme levantamento no local e croqui).
- A construção possui um pavimento (Térreo). O térreo possui estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria de tijolo, rebocadas e pintadas,

piso cimentado e pintado, e balancim de vidro, portas e janelas em madeira, não possui forro nos compartimentos.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

No geral, a edificação considerada nesta avaliação está em estado depreciado de tal maneira que necessitará de grande reforma para sendo utilizado para o fim que está sendo alugado. de conservação e condições de uso.

- **Data da Vistoria:** 24/03/2025.

9 DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O mercado imobiliário de Curuçá/Pá 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

$$V_e = 101,26m^2 \times R\$ 1.250 R\$/m^2 \times (1 - 30\%) = R\$ 88.602,50$$

12.2 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

$$V_a = V_i \times 1,10\%$$

$$V_a = R\$ 88.605,50 \times 1,10\%$$

$$V_a = R\$ 974,63$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = R\$ 974,63$$

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 amostra de terreno na região em oferta, o fator de comercialização é de 1,05, logo:

$$V_{al} = R\$ 974,63 \times FC$$

$$V_{al} = R\$ 974,63 \times 1,05$$

$$V_{al} = R\$ 1.023,36$$

$$V_{al} - \text{Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$)} = R\$ 1.023,36$$

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

14 CONCLUSÃO

Data do laudo: 25/03/2025

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 1.023,36** (Hum mil e vinte e três e trinta e seis centavos), que pode variar de R\$ 818,96 a R\$ 1.228,03.)



Victor Tadeu Modesto Borges
Secretário Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte
Portaria nº 010/2025 – GP
CREA/PA – 151872628-3

