

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Depósito para Secretaria Municipal de Educação.

Localização: Rua 28 de Março N°100

Bairro: União/Curuçá.

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:

VALERIO ROMMEL BRITO DE NASCIMENTO

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 bom de construção e bom estado de conservação.
- **Localização do Bem:** O imóvel se localiza na cidade de Curuçá situado no bairro União na Rua 28 de Março nº100
- **Área do Terreno:** 127,69m², conforme Planta Baixa em anexo.
- **Área Construída:** 127,69 m², conforme Planta Baixa em anexo.
- **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 que será utilizado para funcionamento provisório do depósito da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

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 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 se localiza na Cidade de Curuçá situado no bairro União, na Rua 28 de Março n°100, município de Curuçá, Estado do Para. Esta área é caracterizada por apresentar predominância de uso residencial e atividades econômicas de comercio e pesca. A infraestrutura na área é composta de: pavimento viário em asfalto, água potável, energia elétrica e iluminação pública.
- **Terreno:** Com área de **127,69 m²**, conforme planta baixa 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 4 compartimentos para aluguel residencial, totalizando a área construída de **127,69 m²** (conforme levantamento no local e croqui). A construção possui apenas pavimento Térreo. A edificação é em alvenaria de tijolo, rebocadas e pintadas, piso

sem revestimento cerâmico e telhado em estrutura de madeira com telhas de fibra de cimento.

- **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:** 28/12/2022.

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 DO TERRENO

Por ser possibilitar de utilização de todo o terreno, os valores referentes a porcentagem do terreno 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 (m^2);

CUB = Custo Unitário Básico de Construção (R\$/ m^2);

D = Fator de Depreciação

Valor das Edificações em Alvenaria

$$V_e = 127,69m^2 \times R\$ 1.500,00 /m^2 \times (1 - 30\%) = R\$ 134.074,50$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

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

$$V_a = R\$ 134.074,50 \times 1\%$$

$$V_a = R\$ 1.340,75$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = R\$ 1.340,75.$$

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:

$$V_{al} = R\$ 1.340,75 \times Fc$$

$$V_{al} = R\$ 1.340,75 \times 1,43$$

$V_{al} = R\$ 1.917,27$

V_{al} – Valor do Aluguel com Comercialização (R\$) = R\$ 1.917,27.

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

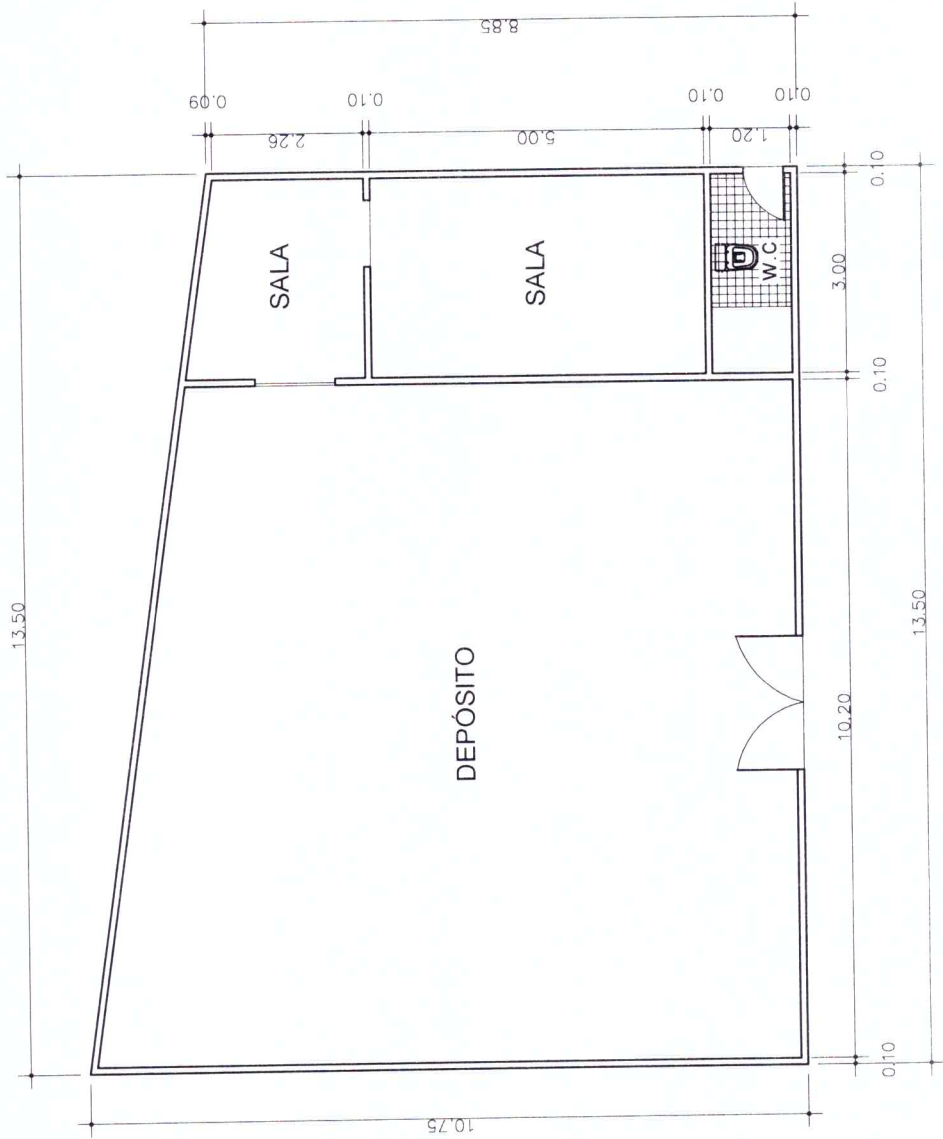
O valor do aluguel poderá sofrer variações de $\pm 20\%$.

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 28/12/2022

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 1.917,27** (Mil e Novecentos e dezessete Reais e vinte e sete centavos), que pode variar de R\$ 1.533,81,61 a R\$ R\$ 2.300,72.


Victor Tadeu M. Borges
Sec. Mun. de Obras
Portaria nº 010/2021
Victor Tadeu Modesto Borges
Secretário Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte
Portaria nº 010/2021 – GP
CREA/Pa – 151872628-3



PLANTA BAIXA.DEPÓSITO.EDUCAÇÃO

escala 1/50

ÁREA.127.69m2

PLANTA BAIXA DEPÓSITO P/ ALUGUEL		CASILANHAL PA	
ARQUITETO ÚNICO		PLANTA BAIXA	