

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Sala do empreendedor e o
Programa de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON

Localização: Rua Generalíssimo Deodoro, s/n.

Bairro: Centro.

Município/ Estado: Curuçá/PA.

Técnico Responsável: Eng.º Victor Tadeu Modesto Borges
CREA/Pa 151872628-3

1 SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ-PA

2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

ROBERTO CARLOS DE SOUSA PINHEIRO

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 Generalíssimo Deodoro, s/n, Bairro Centro, Município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 50,85 m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 50,85 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 instalação de uma loja full do Banco do Brasil.

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 na Rua Generalíssimo Deodoro, s/n, Bairro Centro, município de Curuçá, Estado do Pará. Esta área é caracterizada por apresentar predominância de uso comercial. A infraestrutura na área é composta de: pavimento viário em asfalto, água potável, energia elétrica e iluminação pública.
- **Terreno:** Com área de **50,85 m²** (5,00m x 10,17m), 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 construída de **50,85 m²** (conforme levantamento no local e croqui). A edificação possui apenas um pavimento (térreo), cobertura

em laje. A edificação possui paredes em alvenaria de tijolo de barro, rebocadas e pintadas, piso cerâmico e porta de enrolar.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

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

- **Data da Vistoria:** 21/12/2021.

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:

$$V_e = A_c \times CUB \times D, \text{ onde:}$$

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

$$V_e = 50,85 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.200,00/\text{m}^2 \times (1 - 0,30) = \text{R\$ } 111.870,00$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

$$V_a = V_i \times 1,00\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 89.496,00 \times 1,00\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 894,96$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = \text{R\$ } 894,96$$

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:

$$V_{al} = \text{R\$ } 894,96 \times FC$$

$$V_{al} = \text{R\$ } 894,96 \times 1,43$$

$$V_{al} = \text{R\$ } 1.279,79$$

V_{ai} – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$) = R\$ 1.279,79

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 21/12/2021

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 1.279,79** (Um mil, duzentos e setenta e nove reais, e setenta e nove centavos), podendo variar de R\$ 1.023,83 a R\$ 1.535,75.



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

Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Memorando Nº. 1.369/2021 - Semad

Curuçá/PA, 21 de dezembro de 2021.

Do: Secretário Municipal de Administração - Semad.

Para: Victor Tadeu Modesto Borges

Secretário Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte.

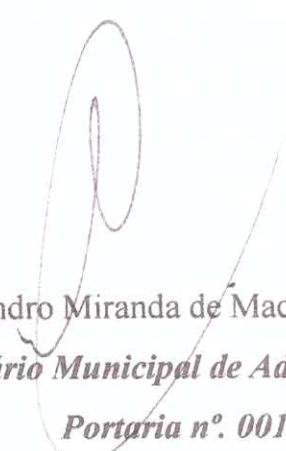
Prezado Senhor,

Com os cumprimentos devidos, sirvo-me do presente para **solicitar** a Vossa Senhoria, laudo de vistoria técnica do prédio onde funcionará a **Sala do Empreendedor e o Programa de Proteção e Defesa do Consumidor – PROCON**.

No ensejo, informo ainda que o valor do aluguel mensal será de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

Na certeza de contar com a Vossa atenção e colaboração, agradeço antecipadamente.

Atenciosamente,


Alessandro Miranda de Macêdo Martins
Secretário Municipal de Administração
Portaria nº. 001/21

Recebi
21.12.2021
[Signature]