

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Imóvel onde funcionará a
Secretaria de Meio Ambiente.

Localização: Tv. João Gualberto, 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:

ANA VITÓRIA LOUREIRO

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 Tv. João Gualberto, s/n, bairro centro, Município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 496,17m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 165,70m², 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 onde funcionará provisoriamente, o anexo da Secretaria de Meio Ambiente.

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 avaliado está localizado na Tv. João Gualberto, s/n, no bairro do 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 **496,17 m²**, 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 (nove) compartimentos totalizando uma área construída de **165,70 m²** (conforme levantamento no local e croqui). A edificação possui apenas um pavimento (térreo), cobertura com telhas de cerâmica, o prédio está forrado. A edificação possui paredes em alvenaria de tijolo de barro, rebocadas e com pinturas, piso está com revestimento cerâmico.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

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

- **Data da Vistoria:** 08/01/2025.

9 DIAGNÓSTICO DE 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 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:

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

V_e = Valor da edificação (R\$);

Ac = Área Construída do Imóvel (m^2);

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

D = Fator de Depreciação

Valor das Edificações em Alvenaria

$$V_e = 165,70m^2 \times R\$ 1200,00/m^2 \times (1-25) = R\$ 149.130,00$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

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

$$V_a = R\$ 149.130,00 \times 1,10\%$$

$$V_a = R\$ 1.640,43$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = R\$ 1.640,43$$

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:

$$V_{al} = R\$ 1.640,43 \times FC$$

$$V_{al} = R\$ 1.640,70 \times 1,43$$

$V_{al} = R\$ 2.345,81$

V_{al} – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$) = R\$ 2.345,81

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

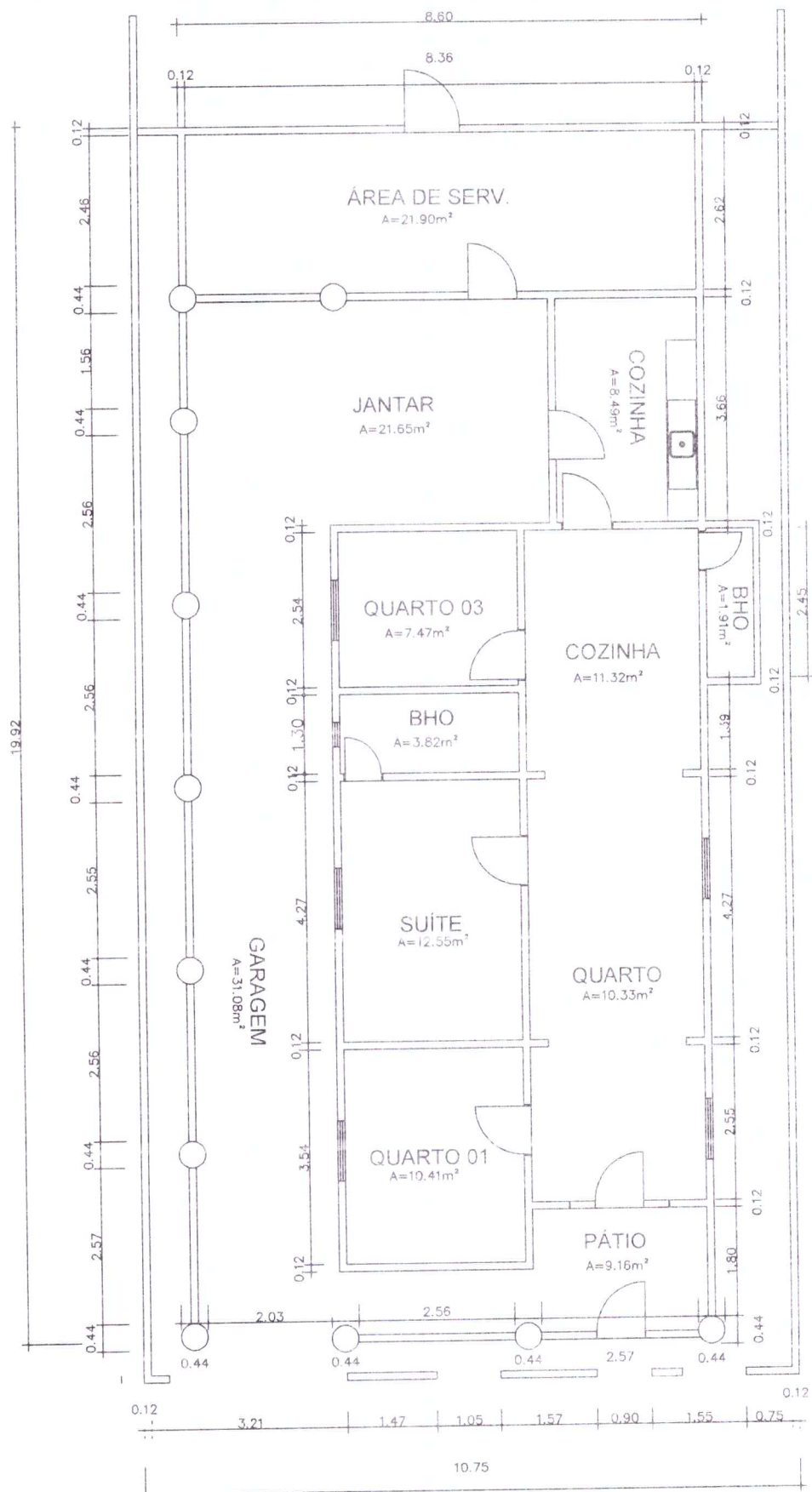
14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 08/01/2025

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 2.345,81** (Dois Mil trezentos e quarenta e cinco reais e oitenta e um centavos), podendo variar de R\$ 1.876,85 a R\$ 2.814,98.



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



PLANTA BAIXA EXISTENTE

ESCALA: 1/100

ÁREA DO TERRENO=496.17m²
ÁREA DO CONSTRUIDA=165,70m²