

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Moradia para os Professores do SOME (Sistema Modular de Ensino).

Localização: Vila de Mutucal.

Perímetro: Rua São Raimundo N.º 36, pelos fundos com o manguezal.

Bairro: Vila de Mutucal.

Município/ Estado: Curuçá/PA.

Técnico Responsável: Eng.º Victor Tadeu Modesto Borges
CREA/Pa 1518726283

1 SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ-PA

2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

CRISTIANE DE LIMA ABREU FARIAS

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- **Tipo do Bem:** Imóvel particular.
- **Descrição Sumária do Bem:** Terreno de zona rural, em área predominantemente residencial, com um ponto comercial às proximidades. A edificação do terreno é em construção convencional, apresentando padrão baixo de construção com um estado ruim de conservação.
- **Localização do Bem:** O imóvel se localiza à Rua São Raimundo, confinando pela direita com o terreno da Sra. Dilce Rodrigues e pela esquerda com o terreno do Sr. Edevaldo Nascimento, Vila de Mutucal, município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 330m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 57,34 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 moradia dos Professores do SOME (Sistema Modular de Ensino).

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 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 se localiza à Rua São Raimundo, confinando pela direita com o terreno da Sra. Dilce Rodrigues, e pela esquerda com o terreno do Sr. Edevaldo Nascimento, Vila de Mutucal, município de Curuçá, Estado do Pará. Esta localidade é voltada para atividades agrícolas e pesqueiras. A infraestrutura na área do terreno em questão é composta de: rua em terreno natural, água potável, energia elétrica e iluminação pública.
- **Terreno:** Com área de 330 m² (11 m x 30 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 plana, solo aparentemente seco e firme.

- **Dependências:** O imóvel possui 05 compartimentos totalizando uma área construída de **57,34 m²** (conforme levantamento no local e croquis). A edificação possui apenas um pavimento (térreo), cobertura com estrutura de sustentação em madeira e com telhas cerâmicas tipo Plan. As paredes são em alvenaria de tijolo, apenas rebocadas, piso cerâmico, não é forrada, e não possui portas nem janelas.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

No geral, a edificação considerada nesta avaliação não está em um bom estado de conservação e condições de uso, porém, devem ser feitos reparos em geral para a moradia dos Professores do SOME.

- **Data da Vistoria:** 22/04/2022.

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 DO TERRENO

Por se tratar de um terreno 25% ocupado com a edificação existente, mas como a parte restante não será utilizada para fins lucrativos ou para outros fins, os valores referentes à 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

$$V_e = 57,34 \text{ m}^2 \times R\$ 850,00/\text{m}^2 \times (1 - 0,15) = R\$ 41.421,15$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

$$V_a = V_e \times 1,0\%$$

$$V_a = 41.421,15 \times 1,0\%$$

$$V_a = R\$ 414,28$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = R\$ 414,28$$

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:

$$V_{al} = R\$ 414,28 \times FC$$

$$V_{al} = R\$ 414,28 \times 1,43$$

$$V_{al} = R\$ 592,42$$

V_{al} – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$) = R\$ 592,42

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

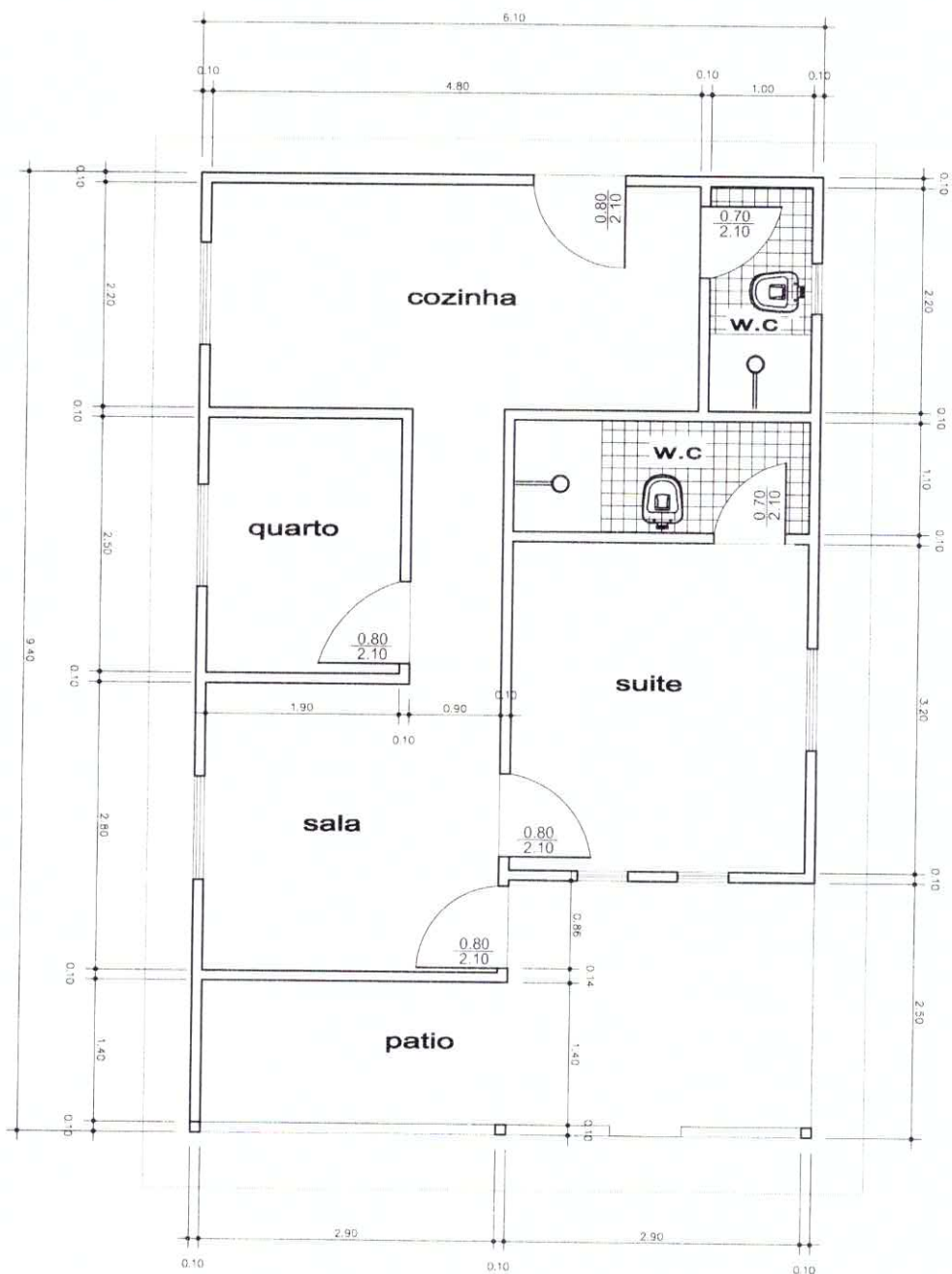
O valor do aluguel poderá sofrer variações de $\pm 20\%$.

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 22/04/2022

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 592,42** (quinhentos e noventa e nove reais e quarenta e dois centavos), podendo variar de R\$ 473,94 a R\$ 710,91.


Engº Victor Tadeu Modesto Borges
Secretário Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte
Portaria nº 010/2021 – GP
CREA/Pa – 1518726283



PLANTA BAIXA .
escala1/75