

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: FUNCIONAMENTO DA E.M.E.F. PROF. OLINDA ALVES.

Localização: Comunidade do Km 58.

Perímetro: Rodovia Castanhal – Curuçá, s/n, anexo da Igreja Católica.

Bairro: Comunidade do Km 58.

Município/ Estado: Curuçá/PA.

Técnico Responsável: Eng.º Newton Roberto Alves de Campos
CREA/Pa 3299-D

1 SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ-PA

2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

PARÓQUIA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO.

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- **Tipo do Bem:** Imóvel paroquial.
- **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 médio de construção em bom estado de conservação.
- **Localização do Bem:** O imóvel se localiza na Rodovia PA-136, comunidade do Km 58, ao lado direito da Igreja Católica, s/n, município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 6.066,70 m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 147,00 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

Para funcionamento da E.M.E.F. PROF. OLINDA ALVES.

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 na Rodovia PA-136, comunidade do Km 58, ao lado da Igreja Católica, s/n, 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: rodovia de pavimentação asfáltica, água potável, energia elétrica e iluminação pública.
- **Terreno:** Com área de 6.066,70 m² (B=40,40, b=18,50, L1=206,00, L2=211,00 m), conforme Croqui em anexo e levantamento com trena feito pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Curuçá, o terreno tem formato trapezoidal, apresenta topografia plana, solo aparentemente seco e firme.



- **Dependências:** O imóvel possui 07 compartimentos totalizando uma área construída de **147,00 m²**, (conforme levantamento no local e croquis). A edificação possui apenas um pavimento (térreo), cobertura com estrutura de sustentação em madeira e com telhas de barro comum. As paredes são em alvenaria de tijolo, rebocadas e pintadas, toda gradeada. Apenas os banheiros possuem forros e pisos cerâmicos.
- **Estado de Conservação do Imóvel**

No geral, a edificação considerada nesta avaliação está em bom estado de conservação e condições de uso, e serão feitos reparos se necessário para funcionamento da Escola.

- **Data da Vistoria:** 03/08/2018.

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 2,4% 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

$$V_e = 147,00 \text{ m}^2 \times R\$ 450,00/\text{m}^2 \times (1 - 0,15) = R\$ 56.227,50.$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

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


$$V_a = R\$ 56.227,50 \times 1,0\%$$

$$V_a = R\$ 562,27$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = R\$ 562,27$$

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 1,30, logo:



$$V_{al} = R\$ 562,27 \times FC$$

$$V_{al} = R\$ 562,27 \times 1,30$$

$$V_{al} = R\$ 730,95$$

V_{al} – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$) = R\$ 730,95

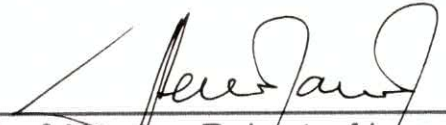
13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 03/08/2018

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 730,95** (setecentos e trinta reais e noventa e cinco centavos), podendo variar de R\$ 584,75 a R\$ 877,15.



Engº Newton Roberto Alves de Campos
Secretário Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte
Portaria nº 004/2017 – GP
CREA/Pa – 3299D