

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: ANEXO da Escola Municipal José Ataíde na Vila de Mutucal.

Localização: Vila de Mutucal.

Perímetro: Rua São Raimundo, s/n, anexo à Igreja Católica.

Bairro: Vila de Mutucal.

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 Vila de Mutucal, aos fundos da Igreja Católica, S/N, município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 516,00 m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 152,48 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 Escola Municipal José Ataíde.



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 Vila de Mutucal, aos fundos com a 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: rua em terreno natural, água potável, energia elétrica e iluminação pública.
- **Terreno:** Com área de 516,00 m² (12,00 x 43,00 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 04 compartimentos totalizando uma área construída de **276,30 m²**, sendo que 3 compartimentos serão alugados para a PMC (e que são objeto deste Laudo), que são: 2 salões principais e 1 banheiro, que possuem área construída de 152,48 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, piso cerâmico.

- **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:** 22/03/2018.

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 30% 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

$$V_e = 152,48 \text{ m}^2 \times R\$ 450,00/\text{m}^2 \times (1 - 0,15) = R\$ 58.323,60$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

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

$$V_a = R\$ 58.323,60 \times 1,0\%$$

$$V_a = R\$ 583,24$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = R\$ 583,24$$

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:

$$V_{al} = R\$ 583,24 \times FC$$

$$V_{al} = R\$ 583,24 \times 1,30$$

$V_{al} = R\$ 758,21$

V_{al} – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$) = R\$ 758,21

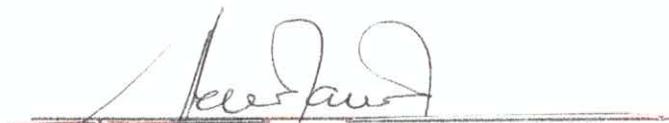
13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 10/04/2018

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 758,21** (setecentos e cinquenta e oito reais e vinte e um centavos), podendo variar de R\$ 606,57 a R\$ 909,85.



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