



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Destinação do Aluguel: Departamento de Alimentação Escolar – DAE.

Localização: Trav. Cantídio Guimarães, s/n.

Perímetro: Rua Galileu Cabral e Rua Paes de Carvalho

Bairro: Rodoviário

Município/ Estado: Curuçá/PA.

Técnico Responsável: Engº Victor Tadeu Modesto Borges
CREA/Pa 151872628-3



1 SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ-PA

2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

YONÁ MOREIRA DE MELO

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- **Tipo do Bem:** Imóvel particular.
- **Descrição Sumária do Bem:** Terreno urbano, em área predominantemente residencial, com alguns pontos comerciais às proximidades. 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 Trav. Cantídio Guimarães, nº 398, perímetro Rua Paes de Carvalho e Rua Galileu Cabral, Bairro Rodoviário, município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 119,00 m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 119,00 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 IMÓVEL

Utilização do imóvel como Departamento de Alimentação Escolar (DAE)

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 à Trav. Cantídio Guimarães, nº 398, perímetro Rua Paes de Carvalho e Rua Galileu Cabral, Bairro Rodoviário, município de Curuçá, Estado do Pará. Esta área é caracterizada por apresentar predominância de uso residencial, atividades econômicas de comércio. A infraestrutura na área é composta de: pavimento viário em asfalto, água potável, energia elétrica e iluminação pública.
- **Terreno:** Com área de **119,00 m²** (7,00 x 17,00 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 05 compartimentos totalizando uma área ocupada de **119,00 m²** (conforme levantamento no local e croqui). A edificação possui apenas um pavimento (térreo), cobertura com estrutura de sustentação em madeira e com telhas de fibrocimento. A estrutura da edificação é em concreto armado, paredes em alvenaria de tijolo, rebocadas e pintadas, piso com revestimento cerâmico, portas e janelas de vidro, sendo que todos os compartimentos são forrados em lâminas de PVC

- **Estado de Conservação do Imóvel**

No geral, a edificação considerada nesta avaliação está em bom estado de conservação e condições de uso, porém notamos infiltração em duas paredes causada provavelmente por goteiras e outra infiltração no terço inferior de outra parede, ocasionada por empoçamento de água entre lajotas externas e a alvenaria de elevação, colocadas a 40 cm de altura à guisa de rodapé externo.

- **Data da Vistoria:** 02/03/2021.

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), 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 totalmente ocupado, não possibilitando 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:

$V_e = A_c \times CUB \times D$, 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

$$V_e = 119,00 \, m^2 \times R\$1.170,00/m^2 \times (1 - 15\%) = R\$ 118.345,50$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

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

$$V_a = R\$ 118.345,50 \times 1\%$$



$$V_a = R\$ 1.183,45$$

V_a – Valor do aluguel do Imóvel = R\$ 1.183,45

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:

$$V_{al} = R\$ 1.183,45 \times FC$$

$$V_{al} = R\$ 1.183,45 \times 1,43$$

$$V_{al} = R\$ 1.692,34$$

V_{al} – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$) = R\$ 1.692,34

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 02/03/2021

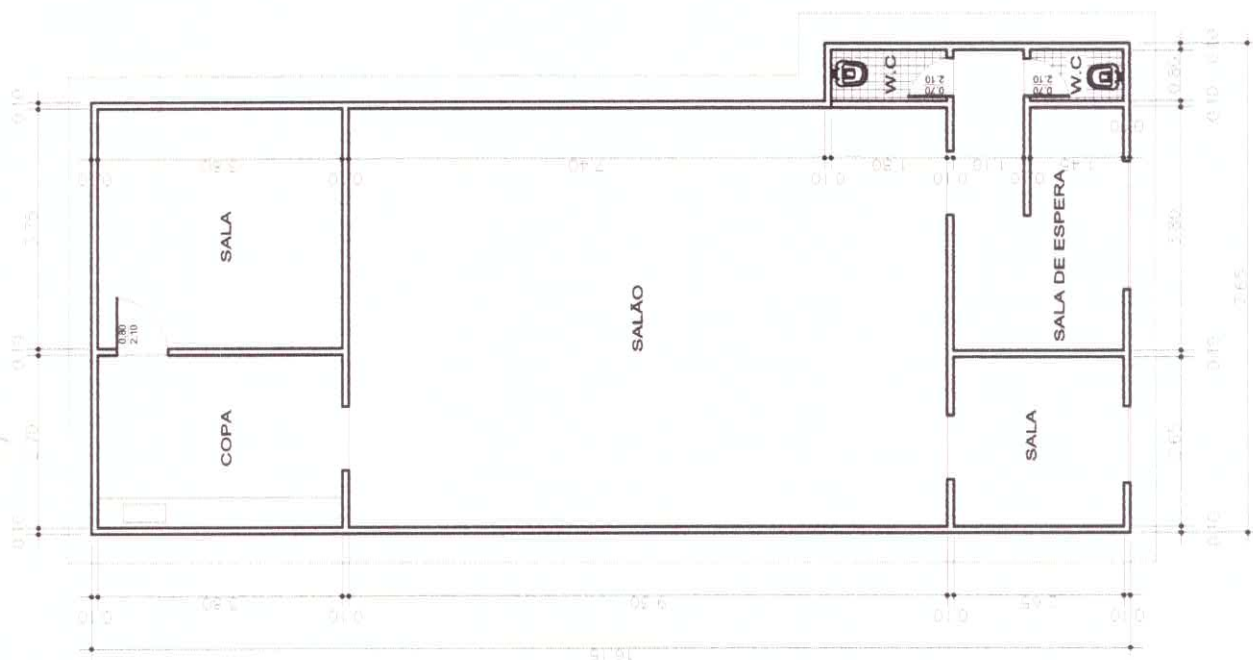
Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 1.692,34** (Hum mil e seiscentos e noventa e dois reais e trinta e quatro centavos), podendo variar de R\$ 1.353,87 a R\$ 2.030,81.

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

RUA GALLIEU CABRAL
TV.CANTIDIO GUIMARAES
RUA PAES DE CARVALHO

LOCALIZAÇÃO

PLANTA BAIXA MERENDA ESCOLAR
escala 1/50
ÁREA: 108.56m2



	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇA	CURUÇA PA	PLANTA BAIXA MERENDA ESCOLAR	ARQUITETÔNICO	Curuçá
PROJETO	PROJETO	PROJETO	PROJETO	PROJETO	PROJETO
PROJETO	PROJETO	PROJETO	PROJETO	PROJETO	PROJETO