

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

Localização: Trav. 07 de Setembro S/Nº.

Bairro: Centro.

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:

FRANCISCO NORONHA DE OLIVEIRA FILHO

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 Trav. 7 de Setembro s/nº, Bairro centro, Município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 25.11m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 25.11m², 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 como almoxarifado da Secretária de Municipal de Saúde.

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 676,322 km², altitude de 37 m, com uma população estimada de 41.093 habitantes (IBGE/2021). A economia é fortemente baseada nos setores de pesca, comércio e serviços (principalmente público).

- **Região:** O imóvel avaliando está localizado à Trav. 7 de Setembro s/nº, Bairro centro, município de Curuçá, Estado do Pará. Esta área é caracterizada por apresentar predominância de uso residencial e algumas atividades econômicas de comércio e pesca. A infraestrutura na área é composta de: pavimento viário em terreno natural, água potável, energia elétrica e iluminação pública.
- **Terreno:** Com área de **25.11m²**, 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 01 compartimentos totalizando uma área construída de **25.11m²** (conforme levantamento no local e croqui). A edificação possui apenas um pavimento (térreo), cobertura com estrutura de sustentação em madeira e com telhas de fibra de

cimento tipo ondulada. A edificação possui paredes em alvenaria de tijolos de barro, rebocadas, piso com revestimento em cerâmica, e porta de enrolar galvanizada.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

No geral, a edificação considerada nesta avaliação está em condições de uso, mas com a pintura ruim e não apresenta instalação de forro.

- **Data da Vistoria:** 07/02/2022.

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:

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

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

$$V_e = 25,11 \text{ m}^2 \times R\$ 1.980/\text{m}^2 \times (1 - 0,30) = 34.802,46$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

$$V_a = V_i \times 1,00\%$$

$$V_a = R\$ 34.802,46 \times 1,00\%$$

$$V_a = R\$ 348,02$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = R\$ 348,02$$

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:

$$V_{al} = R\$ 348,02 \times FC$$

$$V_{al} = R\$ 348,02 \times 1,43$$

$$V_{al} = R\$ 497,68$$

V_{al} – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$) = R\$ 497,68.

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 07/02/2022

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$497,68**. (Quatrocentos e noventa e sete reais e sessenta e oito centavos), podendo variar de R\$ 398,14 a R\$ 597,21.

Victor Tadeu M. Borges
Sec. Mun. de Obras
Portaria Nº 010/2021


Victor Tadeu Modesto Borges
Engenheiro Civil
CREA/Pa – 151872628-3

Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte.

