

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Funcionamento da Educação Escola Julia Santana.

Localização: Rodovia Castanhal/Curuçá.

Bairro: Ananim.

Município/ Estado: Curuçá/PA.

Técnico Responsável: Eng^o Victor Tadeu Modesto Borges
CREA/Pa 151872628-3

1 SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ-PA.

2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

AILTON DOS SANTOS MATOS.

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 bom de construção e bom estado de conservação.
- **Localização do Bem:** O imóvel se localiza na cidade de Curuçá situado na vila de Ananim, na rodovia Castanhal/Curuçá.
- **Área do Terreno:** 770,00m², conforme Planta Baixa em anexo.
- **Área Construída:** 140,00 m², conforme Planta Baixa em anexo.
- **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 que será utilizado para funcionamento provisório do Funcionamento da Educação Escola Julia Santana.

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 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 676,3279 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 se localiza no interior da Cidade de Curuçá situado na vila de Ananim, na rodovia Castanhal/Curuçá, município de Curuçá, Estado do Para. Esta área é caracterizada por apresentar predominância de uso residencial e 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 **770,00 m²**, conforme planta baixa 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 7 compartimentos para aluguel residencial, totalizando a área construída de **140,00 m²** (conforme levantamento no local e croqui). A construção possui apenas pavimento Térreo. A edificação é em alvenaria de tijolo, rebocadas e pintadas, piso em

ótimas condições e telhado em estrutura de madeira com telhas de cerâmicas.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

No geral, a edificação considerada nesta avaliação está em bom estado de conservação e condições de uso.

- **Data da Vistoria:** 03/05/2023.

9 DIAGNÓSTICO DO 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 do Mercado.

11 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Por não ser inquebrável 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 ser possibilitar de utilização de todo o terreno, os valores referentes a porcentagem do terreno 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

$$V_e = 140,00m^2 \times R\$ 600/m^2 \times (1 - 20\%) = R\$ 67.200,00$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

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

$$V_a = R\$ 67.200,00 \times 1\%$$

$$V_a = R\$ 672,00$$

V_a – Valor do aluguel do Imóvel = R\$ 672,00.

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:

$$V_{al} = R\$ 672,00 \times Fc$$

$$V_{al} = R\$ 672,00 \times 1,43$$

$V_{al} = R\$ 960,96$

V_{al} – Valor do Aluguel com Comercialização (R\$) = R\$ 960,96.

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 11/05/2023

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 960,96** (Novecentos e sessenta Reais e noventa e seis centavos), que pode variar de R\$ 768,77 a R\$ R\$ 1.153,15.

Victor Tadeu M. Borges
Engenheiro Civil
CREA-PA 151872628-3
Secretaria Mun. de Obras



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