



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA TIMBOTEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS – SINFRO
SETOR DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



SUMÁRIO

1. RESUMO	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1. OBJETIVO	4
2.2. FINALIDADE DO IMÓVEL	4
3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	4
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
4.1. INFORMAÇÕES GERAIS	5
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
4.3. INFORMAÇÕES DO TERRENO	5
5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
6. VISTORIA	6
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
8. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	8
9. METODOLOGIA	9
10. FONTE TEÓRICA BASE PARA CÁLCULO	9
11. VALOR DA BENFEITORIA	10
12. CONCLUSÃO	11
13. CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
14. ANEXOS	12
14.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	12
14.2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	13
15. ENCERRAMENTO	16



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA TIMBOTEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS – SINFRO
SETOR DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
IMÓVEL URBANO

1. RESUMO

- **ENDEREÇO:** Av. Assis de Vasconcelos, bairro Vila Nova, Nova Timboteua-PA. CEP: 68730-000.
- **LOCADOR/PROPRIETÁRIO:** PATRÍCIA BORGES RODRIGUES DA CUNHA, inscrita no CPF: 121.875.002-25.
- **LOCATÁRIO:** PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA TIMBOTEUA a fim de suprir a demanda da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, representada por sua Secretária a Sra. MARILENE FERREIRA.
- **DESTINAÇÃO:** MANTER O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, a fim de atender às necessidades da PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA TIMBOTEUA.
- **OBJETIVO:** Determinação do valor mensal do aluguel do imóvel baseado em sua avaliação.
- **METODOLOGIA:** Método comparativo direto baseado no valor da benfeitoria.

VALOR MENSAL DO ALUGUEL BASEADO NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$ 3.300,00 (TRÊS MIL E TREZENTOS REAIS)



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem finalidade a determinação do valor mensal de aluguel do imóvel com base em pesquisa de mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, bem como a negociação com o locador e sua justa remuneração.

O imóvel está localizado nas propriedades da Igreja Católica Matriz São Francisco de Assis, na Av. Assis de Vasconcelos, bairro Vila Nova, Nova Timboteua-PA. CEP: 68730-000, possuindo aproximadamente 320m² (trezentos e vinte metros quadrados) de área construída.

2.2. FINALIDADE DO IMÓVEL

Imóvel à disposição da Prefeitura Municipal de Nova Timboteua para **MANTER O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, a fim de atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Nova Timboteua.

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

- A. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne e descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- B. No relatório apresentado utiliza-se dimensões aproximadas.
- C. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” realizada no dia **06/01/2025** e registros fotográficos.



4. O IMÓVEL

4.1. INFORMAÇÕES GERAIS

- Tipo de imóvel: Residencial.
- Ano aproximado de construção do imóvel: 2001.
- Tamanho do imóvel: 320 m² (trezentos e vinte metros quadrados)
- Número de cômodos: 12 (doze).
- Mobiliado: sim.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área construída do imóvel referente ao aluguel contém compartimentos típicos de uma residência padrão. Partes interna e externa possuem cobertura em telha cerâmica e forro PVC nas áreas internas, piso cerâmico, banheiros e cozinha com revestimento nas paredes, pintura simples e instalações elétricas e hidráulicas não impõem restrições ao uso.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação não necessitando, aparentemente, de modificações na estrutura.

Trata-se de imóvel no pavimento térreo, de padrão de construção bom, estrutura em concreto armado, distribuído em:

- 2 (duas) áreas de convivência
- 6 (seis) salas de serviço administrativo
- 1 (uma) cozinha/copa
- 2 (dois) banheiros
- 1 (um) compartimento anexo/depósito



4.3. INFORMAÇÕES DO TERRENO

O imóvel é de configuração geométrica regular, encerrando uma área de aproximadamente **320 m² (trezentos e vinte metros quadrados)**. O terreno referente ao imóvel avaliando possui tipo de solo arenoargiloso; apresenta-se ao nível dos logradouros para os quais entesta, exibindo uma topografia de inclinação regular ao longo de toda a sua extensão.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no Município de Nova Timboteua, sendo sua via de acesso a Av. Assis de Vasconcelos. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- A. Energia elétrica
- B. Abastecimento de água
- C. Iluminação Pública
- D. Rede telefônica e de Internet
- E. Coleta de lixo
- F. Pavimentação

6. VISTORIA

Em atenção à solicitação da Prefeitura Municipal de Nova Timboteua, foi realizada a vistoria técnica ao local detalhado acima e se verificou o que no geral, o imóvel encontra-se em boas condições para uso, apresentando apenas algumas inconformidades em alguns pontos da edificação, mas nada que comprometa a sua segurança e a vida útil (de forma mais simples a NBR 15575-2013 define vida útil como “uma medida temporal da durabilidade de um edifício ou de suas partes”). São estas:



- A. Estrutura e Vedação:** Sua estrutura e vedação apresentam boas condições. O imóvel em si possui vedação em tijolo cerâmico. Não foi detectado nenhuma patologia na referida estrutura.
- B. Cobertura e Forro:** O imóvel possui cobertura em telhas de barro, possui forro de material PVC em todos os ambientes da área interna.
- C. Esquadrias:** A edificação possui esquadrias em alumínio e madeira, de tamanhos e formas variados como mostram o relatório fotográfico; todas as esquadrias apresentam estar em bom estado de conservação.
- D. Instalações Elétricas:** Está com a parte elétrica em bom estado para uso.
- E. Instalações Hidráulicas e Hidrossanitárias:** No dia da vistoria foi possível observar que as instalações hidráulicas e hidrossanitárias da edificação estão em bom estado de conservação, apresentando tubos e conexões em ótimo funcionamento. A distribuição de água do imóvel é feita através da rede de água da via pública.
- F. Pisos, Revestimentos e Pinturas:** O piso do imóvel possui revestimento cerâmico (lajota) em seus ambientes internos e externos, como mostra o relatório fotográfico; a edificação também possui revestimentos cerâmicos nos ambientes dos banheiros e cozinha. A pintura da edificação de modo geral está em regular estado de conservação, precisando de manutenção e pintura geral.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis



sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

8. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, o método utilizado possui duas partes:

- **O terreno:** Conforme é previsto em 14653-1 da NBR.
- **A benfeitoria:** conforme é previsto em 14653-2 da NBR.

Ressaltando que, segundo a 14653-2:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.”



9. METODOLOGIA

Esse trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação, enquadrando-se conforme a NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias a descritas a seguir:

Método evolutivo, descreve que a composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno mais o valor das benfeitorias devidamente depreciadas, e o fator de comercialização.

- **Do terreno:** método comparativo de dados mercado e variações imobiliárias para o logradouro em questão.
- **Da benfeitoria:** Serão feitas as reproduções construtivas, levando em consideração a área construída do imóvel, prédio de padrão médio e método comparativo de mercado.

10. FONTE TEÓRICA BASE PARA CÁLCULO

Para verificar o preço da construção do imóvel usou-se o CUB (Custo Unitário Básico) do Estado do Pará, extraído do site: <https://www.sindusconpa.org.br/cub>.

O referido índice é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país e determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio.

Os salários, preços de materiais e mão-de-obra, despesas administrativas e equipamentos previstos da NBR- 12.721:2006, são obtidos através do levantamento de informações junto a uma amostra de empresas do setor. Agindo desta maneira, o universo da pesquisa se dá sob a ótica do comprador, eliminando uma série de distorções em relação ao fornecimento de dados. Porém, como essa cotação de custos é realizada em construtoras na capital da capita paraense, os valores acabam se modificando dos praticados em cidades do interior, essas alterações serão corrigidas no Fator de Comercialização.



Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, e outros.

11. VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$VB = CUB \times AC \times D \times FC$$

Onde:

CUB = R\$ 2.435,29 (Custos Unitários Básicos de Construção Padrão Comercial Normal CUB - dezembro/2024)

AC = 320 m² (Medida da área construída em m²)

D = 0,04 (fator de depreciação - Tabela de Ross Heidecke)

FC = 1,2 (fator de comercialização – NBR 14653-1/2021)

Portanto:

$$VB = 2.435,29 \times 320 \times 0,04 \times 1,2$$

VB = R\$ 37.406,05 (trinta e sete mil quatrocentos e seis reais e cinco centavos).



12. CONCLUSÃO

Dentro do campo de arbítrio que tem o avaliador para decidir, conforme preceitua a norma considerando a conjuntura atual do mercado imobiliário, e as características particulares e especiais do imóvel ora avaliado, **estimou-se o valor de aluguel como sendo 10% (dez por cento) do valor da benfeitoria (VB)**, então chega-se à seguinte conclusão:

- VB = R\$ 37.406,05 (trinta e sete mil quatrocentos e seis reais e cinco centavos).
- 10% de VB = 3.740,60 (três mil setecentos e quarenta reais e sessenta centavos)

VALOR MENSAL DO ALUGUEL BASEADO NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$ 3.300,00 (TRÊS MIL E TREZENTOS REAIS)

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após realizada a vistoria no imóvel, foi constatado que ele se encontra em condições razoáveis de uso, estando **APTO** para uso pois:

- Não está localizado em área de risco.
- Não está localizado em área de proteção ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP).
- Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene.
- Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção.
- A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente.

14. ANEXOS

14.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO.

Coordenadas geográficas: 1°12'10"S e 47°23'13"W.



Fonte: Google Earth.

14.2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1: fachada.



Foto 2: acesso de entrada principal



Foto 3: sala de serviço administrativo.



Foto 4: sala de serviço administrativo



Foto 5: sala de serviço administrativo.



Foto 6: sala de serviço administrativo.



Foto 7: cozinha.



Foto 8: banheiro.



Foto 9: banheiro.



Foto 10: anexo/depósito.



15. ENCERRAMENTO

Encerrado o trabalho o qual foi regido e impresso, este laudo se compõe de 16 folhas escritas de um só lado (inclusos os dois anexos mencionados no sumário), que vai datado e assinado pelo respectivo responsável técnico.

Nova Timboteua, PA, 06 janeiro de 2025.

Camila da Silva Carneiro

CAMILA DA SILVA CARNEIRO

Engenheira Civil - CREA-PA nº 1522926267

Matrícula Municipal 4563513

NOVA TIMBOTEUA
FUNDADA EM 30.12.1943