



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

END: JEQUIÉ, N. 576, ESPLANADA - DOM ELISEU / PA

LOCADOR: ANA DA AJUDA SOUSA

CPF / CNPJ: 476.691.872-04

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO
DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL DE DOM ELISEU.**

Vinicius Costa Machado
CREA-PA. 1519464819
Matricula 4659405

1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado. Está localizado Rua Jequié, n. 576, Esplanada - Dom Eliseu / PA, com aproximadamente m² de terreno. Coordenadas: -4.297798°; -47.550875°.



2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- a. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- b. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total do imóvel referente ao aluguel trata-se de uma residência unifamiliar de 1 (um) pavimento com as seguintes subdivisões: 3 quartos, 1 WCs privativo, 2 WCs sociais, 2 salas, 1 cozinha, 1 garagem externa, 1 despensa, 1 área de serviço, 1 varanda. Parte interna forrada (lambri PVC); cobertura em telha cerâmica com estrutura em madeira de lei; piso cerâmico, revestimento cerâmico em áreas molhadas (WC, cozinha e área de serviço).

O imóvel encontra-se em razoável estado de conservação, contudo necessitando de renovações no piso interno e externo; manutenção do forro PVC; manutenção/troca parcial da estrutura em madeira de cobertura.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na cidade de Dom Eliseu-PA, sendo sua via de acesso a Rua Jequié. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais. O bairro possui infraestrutura e é abrangido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica;
- Iluminação Pública;
- Rede Telefônica;
- Coleta de Lixo;
- Pavimentação em bloquete intertravado.



5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“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 funcionamento 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.”

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão I.

6. VALOR DA CONSTRUÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação, enquadrando-se no Grau I de Fundamentação, conforme NBR-14.653- 2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias 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 depreciado, e o fator de comercialização.

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

VI = Valor do imóvel

VT= Valor do terreno

CB= Custo da reedificação da benfeitoria (com depreciação)

FC= Fator de comercialização



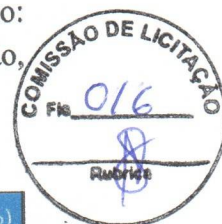
Para verificar o preço da reconstrução da residência usou-se o CUB (Custo Unitário Básico) do estado do Pará, extraído do site: <http://www.sindusconpa.org.br/site/cub.php>.

É calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Os salários e preços de materiais e mão-de-obra, despesas administrativas e equipamentos previstos na 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 custo é realizada em construtoras na capital paraense os valores acabam se distorcendo dos praticados em cidades do interior, estas distorções 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, outros;



Projetos - Padrão Residencial	NOVEMBRO/2024 (R\$/m²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	2.194,68	2,50%	8,61%	9,50%
PP - 4	2.088,19	3,76%	12,76%	12,47%
R - 8	1.988,88	3,53%	13,44%	12,96%
PIS	1.512,93	5,30%	11,28%	12,39%
Padrão Normal				
R-1	2.530,69	0,09%	3,97%	4,64%
PP-4	2.399,36	0,04%	6,78%	6,52%
R-8	2.108,96	0,35%	5,85%	6,08%
R-16	2.059,98	0,08%	6,29%	5,98%
Padrão Alto				
R - 1	3.218,46	-1,64%	3,06%	5,40%
R - 8	2.606,74	-1,25%	5,06%	6,47%
R-16	2.812,03	0,36%	7,45%	7,07%

O imóvel possui 1 (um) pavimento conforme descritos inicialmente neste documento, sendo sua classificação mais apropriada a de um imóvel residencial unifamiliar de padrão normal, o valor do CUB do estado do Pará, para o mês de novembro/2024 é de R\$ 2.530,69 reais por metro quadrado de área construída, considerando o valor não desonerado.

Pavimento Térreo - Sem depreciação	
Área construída (m²)	197,33
CUB - novembro/2024 (R\$)	R\$ 2.530,69
CB - Sem depreciação (R\$)	R\$ 499.381,06

Esse valor é referente ao custo de uma nova construção, por isto, se faz necessário considerar a depreciação sofrida pelo imóvel ao longo dos anos, e para isto usaremos a depreciação linear como referência.

$$DA = (CB - VR * CB) / VU$$

DA= Depreciação anual

VR= Valor residual

VU= Vida útil da construção



De maneira geral, vida útil consiste em mensurar a expectativa de duração de uma estrutura ou suas partes, dentro de limites de projeto admissíveis, durante seu ciclo de vida, sendo definida “como o período efetivo de tempo durante o qual uma estrutura ou qualquer de seus componentes satisfazem os requisitos de desempenho do projeto, sem ações imprevistas de manutenção ou reparo”.

De forma mais simples a NBR 15575 (2013) define vida útil como “uma medida temporal da durabilidade de um edifício ou de suas partes”.

Depreciação do imóvel	
Vida Útil (Anos)	40,00
Valor residual (%)	20,00%
Depreciação anual	R\$ 9.987,62
Depreciação Mensal	R\$ 832,30
Tempo de Utilização (Meses)	40,00
Depreciação sofrida	R\$ 33.292,07



Valor do Imóvel - Com depreciação	
CB - Sem depreciação	R\$ 499.381,06
Depreciação sofrida	R\$ 33.292,07
CB - Com depreciação	R\$ 466.088,99

7. VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo método comparativo. Foi realizada uma pesquisa de campo, no qual foi obtido o preço de cinco lotes.

Descrição	Frete (m)	Lateral (m)	Área (m²)	Preço (R\$)	Preço (R\$)/ Área (m²)
Lote 01	50,00	100,00	5.000,00	R\$ 340.000,00	R\$ 68,00
Lote 02	50,00	50,00	2.500,00	R\$ 165.000,00	R\$ 66,00
Lote 03	100,00	75,00	7.500,00	R\$ 350.000,00	R\$ 46,67
Lote 04	43,00	110,00	4.730,00	R\$ 460.000,00	R\$ 97,25
Lote 05	35,00	85,00	2.975,00	R\$ 350.000,00	R\$ 117,65
				Média	R\$ 79,11
				Desvio padrão	R\$ 28,12
				Variância	R\$ 790,52

A. lote (m²)	Preço médio/m²	Valor do lote (R\$)
488,42	R\$ 79,11	R\$ 38.640,50

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

O Fator de Comercialização, também chamado de Terceiro Componente ou Vantagem da Coisa Feita, é definido como “Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

Resultado da Avaliação	
Valor do lote (R\$)	R\$ 38.640,50
CB - Com depreciação	R\$ 466.088,99
Valor total	R\$ 504.729,48
Fator de comercialização (FC)	0,70
Valor avaliado	R\$ 353.310,64



O IGP-M, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, é a base usada para calcular o reajuste anual dos contratos de aluguel. O cálculo considera a variação acumulada nos últimos 12 meses. E isso significa que o valor do aluguel pode aumentar ou diminuir. O índice varia de acordo com o momento econômico. Divulgado no final de cada mês de referência, o IGP-M é utilizado para preservar as condições da locação diante das mudanças da economia, como a inflação ou deflação.

Como mencionado anteriormente o valor do aluguel corresponde entre 0,5% e 1,0% do valor do imóvel, a seguir será colocado os valores recebidos por conta da locação.

% do imóvel para Aluguel	0,50%
Valor médio do aluguel	R\$ 1.766,55

8. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

9. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado V** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (V_{MM}) praticado na região geoeconômica próxima ao



imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessitar de muitas alterações na estrutura e reforma) etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = 1.766,55$$



10. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	MÉDIO	BOA
1,15	0,90	1,20

11. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

LO_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.766,55 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = 2.194,06$$



12. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO.

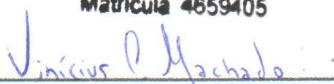
Portanto:

$$R\$ 1766,55 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.194,06$$

Encerra-se o trabalho composto 11 (onze) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente laudo.

Dom Eliseu - PA, 12 de dezembro de 2024

Vinicius Costa Machado
CREA-PA. 1519464189
Matrícula 4659405



Vinicius Costa Machado
CREA/PA: 1519464189
Matrícula Municipal: 4659405



PARECER TÉCNICO DE VISTORIA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL URBANO

END: JEQUIÉ, N. 576, ESPLANADA - DOM ELISEU / PA

LOCADOR: ANA DA AJUDA SOUSA

CPF / CNPJ: 476.691.872-04

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO
DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL DE DOM ELISEU.**

Vinicius Costa Machack
CREA-PA. 1519464819
Matricula 4659405

1. OBJETIVO

O parecer técnico de vistoria visa determinar o estado de conservação do imóvel localizado na RUA JEQUIÉ, N. 576, ESPLANDA - DOM ELISEU / PA, para apontar as responsabilidades e garantias legais quanto à existência de patologias construtivas.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- 2.1. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- 2.2. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- 2.3. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.

3. RELAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

ESTRUTURA: Estrutura de sistema de vigas e pilares em concreto armado.

VEDAÇÃO: Alvenaria em tijolos cerâmicos.

ESQUADRIAS: Portas de madeira maciça e em chapa metálica, janelas metálicas (abrir e basculante). Obs.: janelas basculantes possuem vidro comum.

COBERTURA: Telha cerâmica, em estrutura de madeira de lei. Necessidade de manutenção / troca parcial da estrutura em madeira e imunização contra pragas.

PISOS: Material cerâmico. Necessidade de renovação superficial do piso cerâmico externo.



Vinicius Costa Machado
CREA-PA. 1519464819
Matricula 4659405

PINTURA INTERNA: Pintura básica completa.

PINTURA EXTERNA: Pintura básica completa.

REVESTIMENTO INTERNO (PAREDES): Placas cerâmicas em ambientes molhados (WCs, cozinha e área de serviço).

REVESTIMENTO EXTERNO (PAREDES): Pintura básica completa sobre reboco.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Sistema de cabos em conduítes, alimentados por quadros de distribuição.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Sistema de tubos e conexões em PVC, com caixas de passagem e fossa séptica. Reservatório elevado (fibra de vidro), desativado.

FORRO: Lambri em PVC estruturado. Necessidade de revitalização / troca.

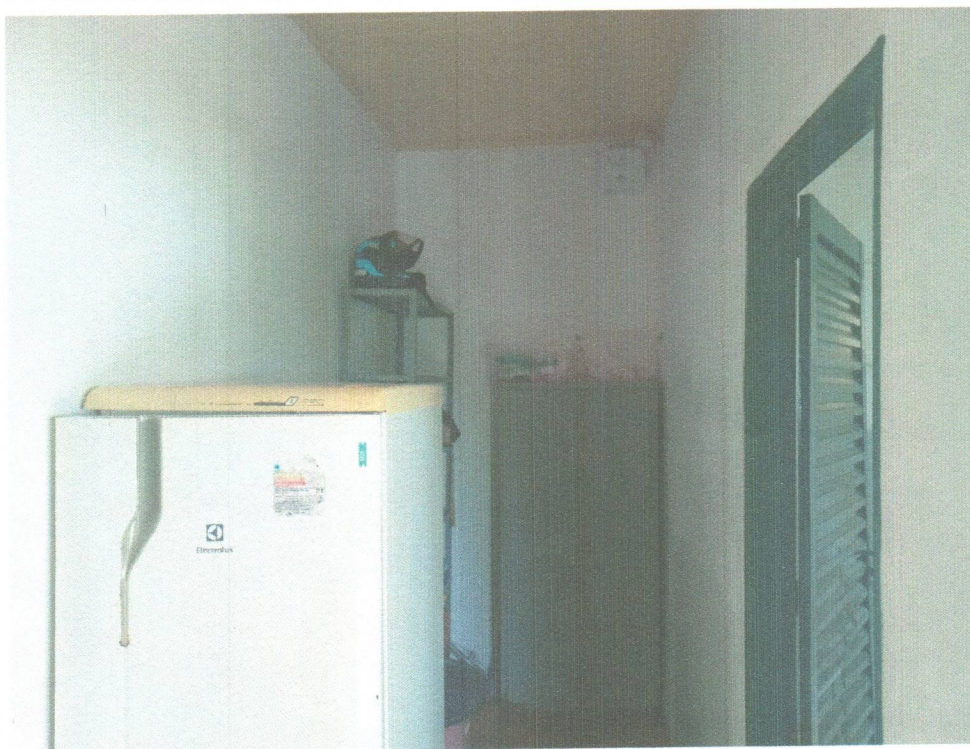
4. ANEXOS

As seguintes fotos em anexos expõem a atual situação do imóvel:

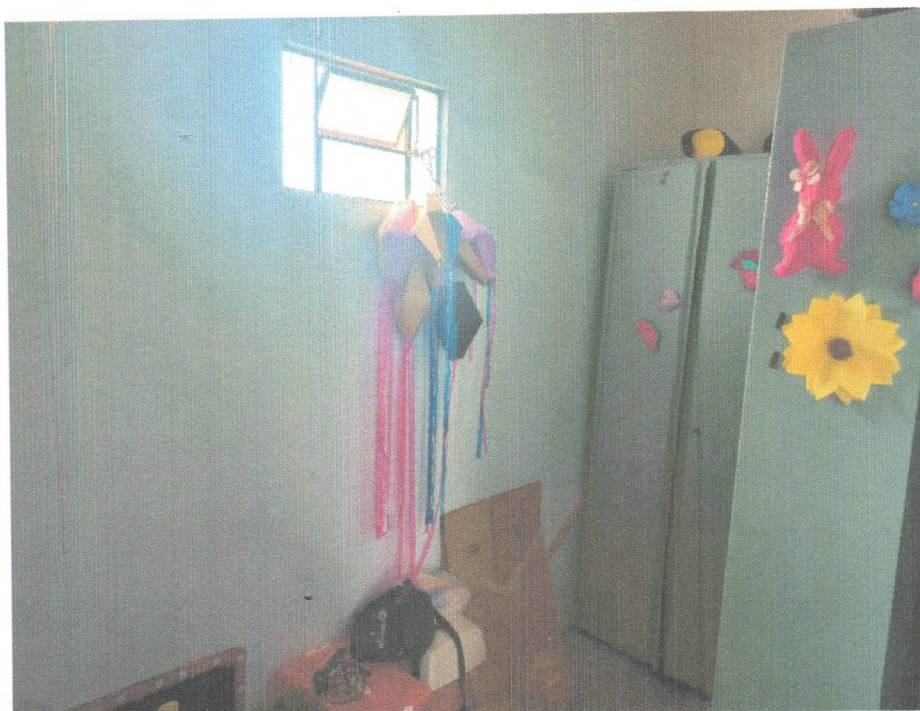
































Conclusão: Conclui-se que o imóvel se encontra em razoáveis condições de uso, conforme relatório fotográfico. Necessitando apenas de manutenção nos elementos assinalados no item 3.0.

Declaramos que o imóvel descrito em conformidade com LAUDO acima e fotos anexadas, atende as condições abaixo:

- I. Não está localizado em área de risco;
- II. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
- III. Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
- IV. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
- V. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;

Dom Eliseu (PA), 12 dezembro de 2024.

Vinicius Costa Machado
CREA-PA. 1519464819
Matrícula 4659405

Vinicius C. Machado

Vinicius Costa Machado
CREA/PA: 1519464819
Matrícula Municipal: 4659405