

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Centro de Referência de
Assistência Social - CRAS.

Localização: Praça Coronel Horácio, s/n.

Perímetro: Rua Generalíssimo Deodoro e Praça Coronel Horácio.

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:

RITA MARIA GARCIA LOPES

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 Praça Coronel Horácio, s/n, perímetro Rua Generalíssimo Deodoro e Rua do Rosário, Bairro Centro, município de Curuçá, Estado do Pará.

Área do Terreno: 378,88 m², conforme Croqui em anexo, e Levantamento por trena no local.

Área Construída: 186,43 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 ALUGUEL

Utilização do imóvel como Centro de Referência de Assistência Social - CRAS.

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 Praça Coronel Horácio, s/n, perímetro Rua Generalíssimo Deodoro e Rua do Rosário, bairro Centro, município de Curuçá, Estado do Pará. Esta área é caracterizada por apresentar predominância de uso residencial, e algumas atividades econômicas de comércio. A infraestrutura na área é composta de: pavimentação viária em asfalto, água potável, energia elétrica e iluminação pública.
- **Terreno:** Com área de 378,88 m² (12,80 x 29,60 m), conforme Croqui em anexo e Levantamento com treva feito pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Curuçá, o terreno tem formato regular,

apresenta topografia plana com leve declividade no sentido dos fundos, solo aparentemente seco e firme.

- **Dependências:** O imóvel possui 06 compartimentos totalizando uma área construída de **186,43 m²** (conforme levantamento no local e croqui). A edificação possui apenas um pavimento (térreo), cobertura com estrutura de sustentação em madeira e com telhas cerâmicas tipo Plan. A estrutura da edificação é em concreto armado, paredes em alvenaria de tijolo, rebocadas e pintadas, piso com revestimento cerâmico, portas e janelas de madeira, todos os compartimentos possuem forro PVC.

8.1 Estado de Conservação do Imóvel

No geral, a edificação considerada nesta avaliação está em bom estado de conservação e condições de uso, porém houve algumas reformas necessárias para que o imóvel pudesse se adequar para funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social - CRAS.

Tais modificações foram arremates em argamassa das janelas e pintura das paredes. Também foi colocado forro PVC em todos os cômodos da edificação.

- **Data da Vistoria:** 04/01/2021.

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 – observa-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 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, 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

$$V_e = 186,43 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 750,00 / \text{m}^2 \times (1 - 33\%) = \text{R\$ } 93.666,00$$

12.2 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

$$V_a = V_e \times 0,65\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 93.666,00 \times 0,65\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 608,83$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = \text{R\$ } 608,83$$

12.3 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 à amostras de terreno na região em oferta, o fator de comercialização é de 1,43, logo:

$$\text{Val} = \text{R\$ } 608,83 \times \text{FC}$$

$$\text{Val} = \text{R\$ } 608,83 \times 1,43$$

$$\text{Val} = \text{R\$ } 870,63$$

Val – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$) = R\$ 870,63

12.4 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PARA ALUGUEL

$\text{Vta} = \text{Val} \times (1 + \text{Fi})$, onde:

Vta – Valor Total do aluguel do Imóvel (R\$);

Val – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$);

Fi – Fator de Influência do terreno no aluguel

$$\text{Vta} = \text{R\$ } 870,63 * (1 + 0,2)$$

$$\text{Vta} = \text{R\$ } 1.044,75$$

Vta – Valor Total do Aluguel do Imóvel (R\$) = R\$ 1.044,75

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

O valor do aluguel poderá sofrer variações de $\pm 5\%$.

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 04/01/2021

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ R\$ 1.044,75** (Hum mil e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), que pode variar de R\$ 992,51 a R\$ 1.096,99.


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

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