



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Pacajá
"Trabalho e Respeito com o Nosso Povo"



LAUDO IMOBILIÁRIO

ALUGUEL

1. CLIENTE

Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMAS

2. SOLICITAÇÃO

Parecer técnico de valor de mercado que ofereça um balizador para locação.

3. METODOLOGIA

Os valores dos imóveis serão determinados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situação equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliado, de tal modo que a comparação seja possibilitada ponderada os atributos por homogeneização na formação de preços.

4. INTRODUÇÃO

A avaliação do imóvel se procedeu mediante solicitação e teve como metodologia aplicada a comparação de dados do mercado, relacionando o imóvel a outros de características semelhantes, observação as variáveis depreciativas, de qualidade de material aplicado, localização, distribuição de cômodos e outros; e adicionado ao valor presumido para aluguel do imóvel.

A avaliação foi constituída em pesquisa de preço local e pelo Custos Unitários Básicos de Construção fevereiro 2023.

5. MEMORIAL DESCRITIVO

Trata-se de um Imóvel Residencial, construção em alvenaria, localizado na Rua 13 de Abril, 141, Centro, Pacajá-PA. Composta por uma casa combinada com garagem, cozinha, sala de estar e 5 quartos, sendo um suítes, banheiro social, área de serviço, forro em PVC e piso cerâmico em todos os espaços.

6. TERRENO

Imóvel medindo 7,3 metros de frente e sua maior medida em sua lateral é 26,85 metros, portanto perfaz um total de 196,0 m² de área construída.

O lote situa-se no município de Pacajá, no Estado do Pará, na Rua 13 de Abril, 141, Bairro Centro.

Calculo geral:

De acordo com o CUB - Maio de 2024, padrão residencial normal (R-1), tem-se o valor do m² da área construída de R\$ 2.413,44.

Ac= Área construída = 196,00 m²

Ved= Valor da Edificação

Ved= p/m²CUBx Ac

Ved= R\$ 2.413,44 x 196,0 => Ved= R\$ 473.034,24

Vt= Valor do Terreno

Considerando as dimensões do terreno de 233,6 m² e valor médio do m² do terreno de R\$ 235,03 (valor referência tabela tributos prefeitura municipal), temos o valor do terreno é R\$ 54.903,01 (média praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de R\$ 473.034,24 teremos o seguinte resultado:

VG = Valor Global

VG = Vt + Ved

VG = R\$ 49.130,75 + R\$ 473.034,24 => VG = R\$ 522.164,99

Portando conforme a Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação tende-se a 26% para imóvel com idade aproximada de 20 anos.

VGd = Valor Global depreciado

VGd = R\$ 522.164,99 - 26% = R\$ 386.402,09

O Imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 386.402,09 (trezentos e oitenta e seis mil e quatrocentos e dois reais e nove centavos).

Tendo a base o valor de aluguel do imóvel, será considerado nestes cálculos um valor médio de 0,85% do valor do imóvel, como referência base para aluguel do referido imóvel.

Va= Valor do Aluguel

Va= VG x 0,85%

Va= R\$ 386.402,09 x 0,85%

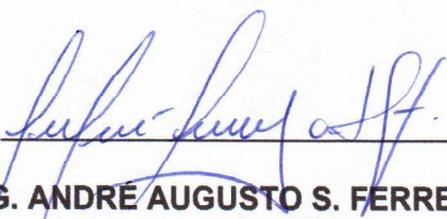
Va= R\$ 3.284,42 (três mil e duzentos e oitenta e três reais e quarenta e dois centavos).

Portanto o imóvel descrito poderá ser alugado até o limite máximo do Valor avaliado para o aluguel.

Avaliação registrada junto a Conselho Regional de Engenharia e Agricultura – CREA de registro **ART N° PA20241150309**.

7. Referências:

- Tabela de custos unitários básicos da construção (CUB) - estado de referência;
- Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação;
- Fotos do imóvel;
- ART.



ENG. ANDRÉ AUGUSTO S. FERREIRA
Crea n° 1509577270
Pacajá-PA, 02 de julho de 2024

Fotos do imóvel

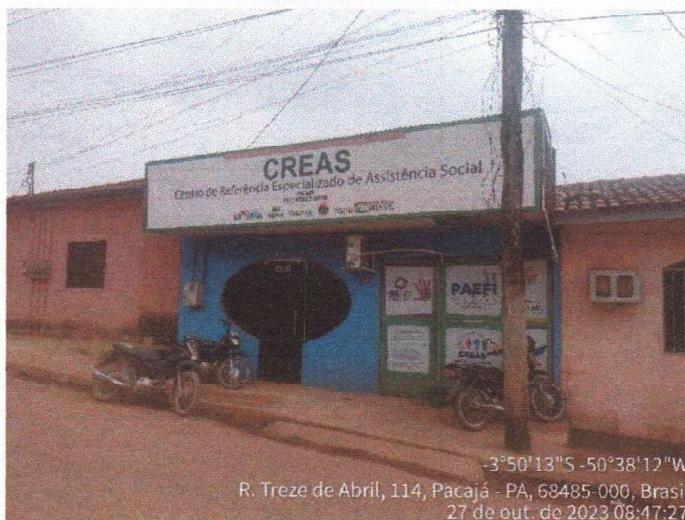


Foto 1: Frente do imóvel.



Foto 2: Hall de entrada.

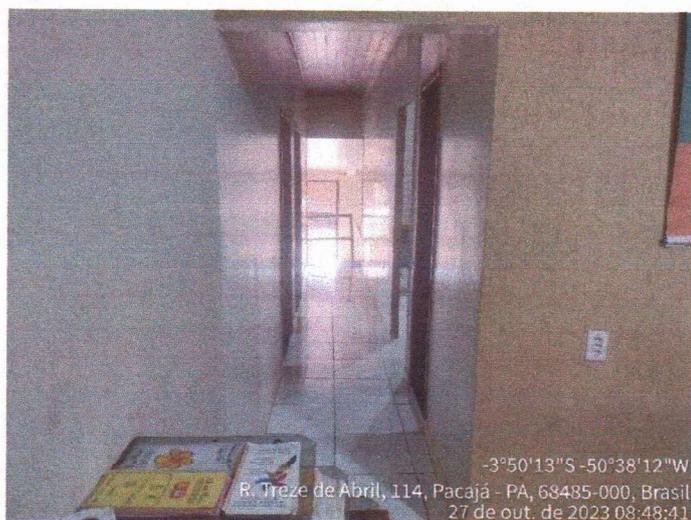


Foto 3: Corredor de acesso aos quartos e cozinha.



Foto 4: Banheiro Social.



Foto 5: Sala 1.



Foto 6: Sala 2 com banheiro.

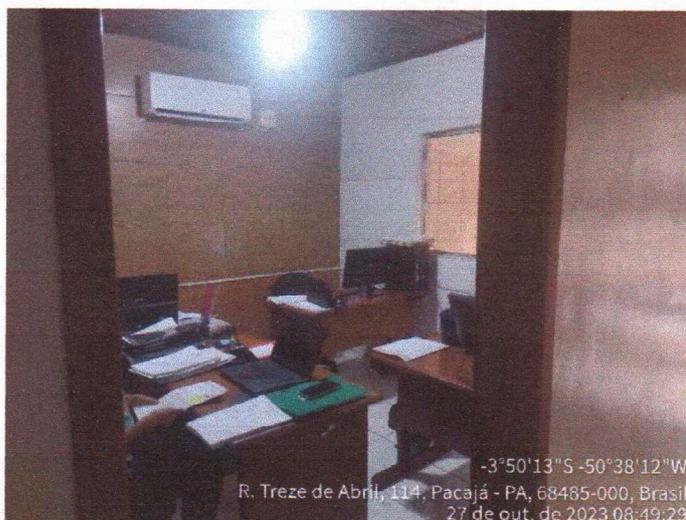


Foto 7: Sala 3.



Foto 8: Sala 4.



Foto 9: Cozinha.



Foto 10: Área de Serviço.



Foto 11: Sala 5.



Foto 12: Fundos do Imóvel.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PA20241150309



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Pará

INICIAL

1. Responsável Técnico

ANDRÉ AUGUSTO SALGADO FERREIRA
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 1509577270
Registro: 20288D PA PA

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ**
AVENIDA JOÃO MIRANDA DOS SANTOS
Complemento:
Cidade: **PACAJÁ**

Bairro: **NOVO HORIZONTE**
UF: **PA**

CPF/CNPJ: 22.981.427/0001-50
Nº: 67
CEP: 68485000

Contrato: **Não especificado** Celebrado em: **02/07/2024**
Valor: **R\$ 1.000,00** Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**
Ação Institucional: **NENHUMA - NAO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA 13 de Abril

Nº: 141

Complemento:

Bairro: **Centro**

Cidade: **PACAJÁ**

UF: **PA**

CEP: 68485000

Data de Início: **02/07/2024**

Previsão de término: **02/07/2025**

Coordenadas Geográficas: **38°36'99.4, 50°63'67.20**

Finalidade: **Residencial**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **Claudinei Prudente de Paula**

CPF/CNPJ: 601.680.481-91

4. Atividade Técnica

1 - DIRETA

63 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #599 - IMÓVEL URBANO

Quantidade
233,60

Unidade
m²

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

Láudo Imobiliário para aluguel. Levantamento das características do imóvel afim de definir, por amostragem, seu valor correspondente de aluguel.

6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PA, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar
- Declaro que estou cumprindo as regras de colocação e manutenção de placa legível e visível ao público enquanto durar a execução da obra, instalação e serviços, conforme estabelecido no artigo 16 da lei federal 5.194/66.
- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ANDRÉ AUGUSTO SALGADO FERREIRA - CPF: 889.388.592-15

Local

data

PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ - CNPJ: 22.981.427/0001-50

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 99,64**

Registrada em: **02/07/2024**

Valor pago: **R\$ 99,65**

Nosso Número: **10291255**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pa.sitac.com.br/publico/>, com a chave: Y7z1Z
Impresso em: 02/07/2024 às 16:56:42 por: , ip: 45.160.142.6

www.creapa.org.br
Tel: (91) 3219-3402

faleconosco@creapa.com.br
Fax:

