

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**DESTINAÇÃO DO ALUGUEL:** Secretaria Municipal de Cultura - SEMCULT

**Localização:** Travessa 7 de Setembro, s/n.

**Perímetro:** Rua 21 de Novembro e Rua Duque de Caxias.

**Bairro:** Centro

**Município/ Estado:** Curuçá/PA.

**Técnico Responsável:** Engº Newton Roberto Alves de Campos  
CREA/Pa 3299-D

## 1 SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÇÁ-PA

## 2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

ELIONAI LIMA NEGIDIO

## 3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- **Tipo do Bem:** Imóvel particular.
- **Descrição Sumária do Bem:** Terreno urbano, em área predominantemente residencial, com vários 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 Travessa 7 de Setembro, s/n, perímetro Rua 21 de Novembro e Rua Duque de Caxias, Bairro Centro, município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 101,60 m<sup>2</sup>, conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 101,60 m<sup>2</sup>, 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 que será utilizado para funcionamento da **Secretaria Municipal de Cultura - SEMCULT.**



## 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 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 km<sup>2</sup>, 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 Travessa 7 de Setembro, s/n, perímetro Rua 21 de Novembro e Rua Duque de Caxias, Bairro Centro, município de Curuçá, Estado do Pará. 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 **101,60 m<sup>2</sup>** (8,00 x 12,70 m), conforme Croqui 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 08 compartimentos para aluguel residencial, totalizando a área construída de **101,60 m<sup>2</sup>** (conforme levantamento no local e croqui). A construção possui dois



pavimentos (Térreo e 1º Andar), sendo que este Laudo está avaliando para aluguel, o andar superior. A estrutura da edificação é em concreto armado, possui laje, paredes em alvenaria de tijolo, rebocadas e pintadas, piso com revestimento cerâmico, portas e janelas de vidro, sendo que todos os compartimentos são forrados em lâminas de PVC.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

No geral, a edificação considerada nesta avaliação está em bom estado de conservação e condições de uso. Porém, um dos dois banheiros não está em funcionamento, pois não está totalmente revestido com cerâmica e está com problemas hidráulicos.

- **Data da Vistoria:** 27/07/2017.

## **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, 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 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 DO TERRENO

Por se tratar de um terreno totalmente ocupado, não possibilitando a utilização de área para outros fins lucrativos, os valores referentes a porcentagem do terreno não 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:

$$V_e = Ac \times CUB \times D, \text{ onde:}$$

$V_e$  = Valor da edificação (R\$);

$Ac$  = Área Construída do Imóvel ( $m^2$ );

$CUB$  = Custo Unitário Básico de Construção (R\$/ $m^2$ );

$D$  = Fator de Depreciação

Valor das Edificações em Alvenaria

$$V_e = 101,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 700,00 / \text{m}^2 \times (1 - 15\%) = \text{R\$ } 60.452,00$$

### 12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

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

$$V_a = \text{R\$ } 60.452,00 \times 1\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 604,52$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = \text{R\$ } 604,52$$

### 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:

$$V_{al} = R\$ 604,52 \times Fc$$

$$V_{al} = R\$ 604,52 \times 1,43$$

$$V_{al} = R\$ 864,46$$

$V_{al}$  – Valor do Aluguel com Comercialização (R\$) = R\$ 864,46

### 13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

### 14 CONCLUSÃO

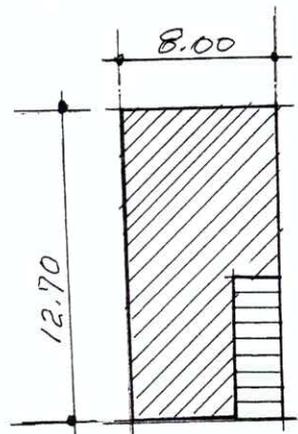
Data do Laudo: 27/07/2017

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 864,46** (Oitocentos e sessenta e quatro reais e quarenta e seis centavos), que pode variar de R\$ 691,57 a R\$ 1.037,36.



---

Engº Newton Roberto Alves de Campos  
Secretário Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte  
Portaria nº 004/2017 – GP  
CREA/Pa – 3299D



RUA DUQUE DE CAXIAS

TV 7 DE SETEMBRO.

LEVANTAMENTO DO  
PREDIO. P/ ALUGUEL.  
SECRETARIA MUNICIPAL DE  
CULTURA.