

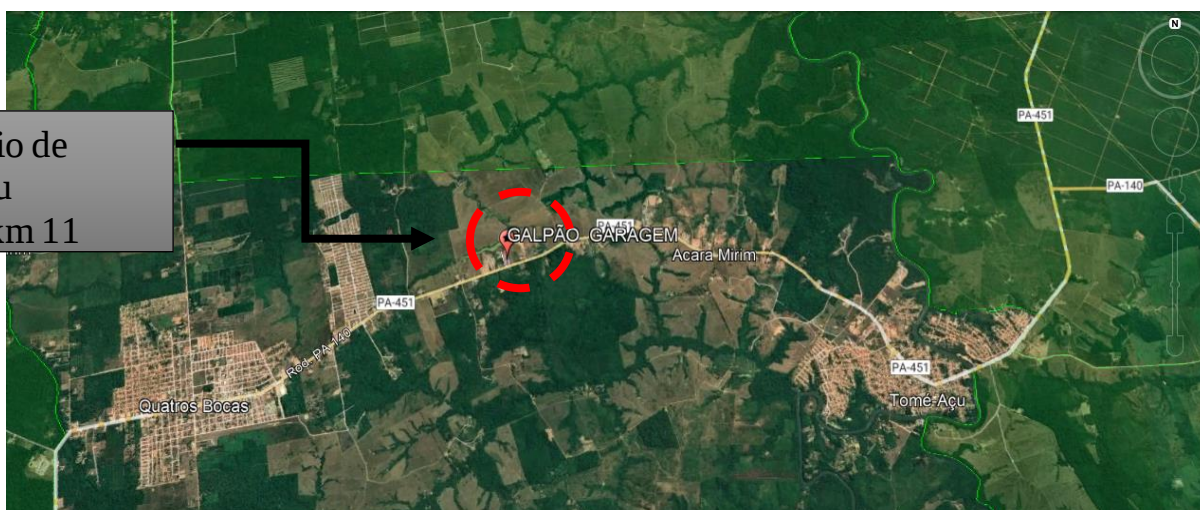
LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

Residência para uso de órgão público

PA 140, km11, entre Quatro bocas e Tomé açu, no município Tomé-Açu.

CEP: 68680-000

Município de
Tomé açu
Pa 140. km 11



Localização Garagem para ônibus Escolar.

Imagem: Google Earth

Município de
Tomé açu
Pa 140, km 11



Localização Garagem para ônibus Escolar.
Imagem: Google Earth

RESUMO

ÁREA: 18.400,00 m²
DATA BASE: 5/01/2021

VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL:
R\$ 15.000,00

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Interessado

Este laudo de avaliação foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Tomé-Açu – PMTA, inscrita no CNPJ 05.196.530/0001-70, com sede à Av. Três Poderes, nº 738, Centro, Tomé-Açu – PA.

1.2) Proprietário

O imóvel avaliado pertence a **DHEMERDON CARVALHO DA SILVA** com CPF: **013.396.332-21**.

1.3) Objetivo

O presente laudo tem a finalidade de desenvolver uma justificativa das condições construtivas, funcionais e acabamento gerais do imóvel, para renovação de contrato de locação, bem como sua avaliação justa e de acordo com a realidade local.

1.4) Atividades Básicas

A visita foi efetuada no dia 5 de janeiro de 2021, a partir das 10:35 h, com coleta de dados realizada por inspeção visual pelo responsável técnico, além de devidas medições e registro fotográfico. A técnica utilizada adequa-se ao serviço, dadas as condições e necessidades. Para a vistoria, considera-se as condições construtivas, acabamentos e instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, além de portas, esquadrias, louças sanitárias, lâmpadas e interruptores, parede piso e cobertura.

1.5) Metodologia e critério de avaliação

Para o objetivo em pauta, adota-se o método de inspeção visual com a devida assistência do registro fotográfico verificar a fim de constatar aptidão ou inaptidão do imóvel para fins de locação. Para a constatação de valor locativo foi usado o método de custos básicos de construção (CUB).

2) DADOS DO IMÓVEL

Terreno:	
Área bruta total (m²): 18.400,00m²	Área de APP (m²): 0,00
Área Excedente (m²): 0,00	Área útil de terreno (m²): 18.400,00m²
Topografia: Plana	Formato: Regular
Testada (m): 73,20	Disponibilidade de utilidade pública: Infraestrutura básica disponível.

CONSTRUÇÕES			
Tipo de propriedade:	Galpão, comercial.		
Descrição da propriedade:	O imóvel caracteriza-se como um galpão de área de garagem coberta para obrigar ônibus, uma edificação para servir de escritório e mais um almoxarifado. A edificação está recuada cerca de 5-9 metros do alinhamento da rua. É atualmente utilizado pelo secretário municipal de educação para servir de garagem para os ônibus escolares do município. Sua estrutura aparenta estar predominantemente conservada e sem danos graves aparentes.		
Número de Prédios:	4		
Estado de Conservação:	Bom		
Áreas Totais Informadas/Existentes	Tipo	Área em m²	Fonte da área
Área que será utilizada para o cálculo	Construída	18.400,00m²	Planta

2.1) Localização e vizinhança

O posicionamento do imóvel no contexto dá-se no Logradouro frontal: PA 140, km11, entre quatro bocas e Tomé açu, no município de Tomé-Açu. A região é ocupada predominantemente por construções comerciais, com padrão de acabamento normal da região. Para melhor visualização da localização descrita, consultar ANEXO.

Referência geográfica (Google Earth): 2°24'4.17"S 48°12'25.66"O.

2.2) Melhoramentos públicos

O local onde está situado o imóvel avaliado é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, coleta de lixo, entrega postal, além de estar situado no setor administrativo do município.

2.3) Características construtivas

As características construtivas dos imóveis, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:



Área Equivalente de Construção:	18.400,00m ² (Adotada para fins de Avaliação)
Padrão:	Normal da região
Fundação	Fundações superficiais
Paredes:	Vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos, revestidos com argamassa de cimento e areia, rebocada com massa PVA e pintada com tinta acrílica fosca, sendo que nas áreas molhadas (banheiros) possui revestimento nas paredes. Também vedação em madeira na segunda edificação.
Piso:	Revestido com lajotas cerâmicas.
Forro	Forro em lambril
Cobertura:	Estrutura metálica para os galpões, Estrutura em madeira e telha plan, para as demais edificações.
Esquadrias:	Portas em madeira de lei, portas em vidro blindex, janelas internas e externas. (Esquadrias são em madeira de lei, pintadas com verniz em bom estado de conservação).
Instalações sanitárias:	Apresentam bom funcionamento, suas louças não apresentam fissuras ou trincas, e nenhum tipo entupimento ou vazamento, porém, precisa da revitalização do mesmo, com os serviços mencionados na descrição da propriedade.
Instalações elétricas	Está funcionando normalmente, que suas lâmpadas são do tipo fluorescente compactas com bocal Paflon 1, porém, necessita de uma revisão em alguns pontos onde as tomadas estão soltas e os interruptores parcialmente danificados.

Para melhor visualização das características construtivas do imóvel, faz-se necessária a consulta ao ANEXO.

2.4) Outras considerações

Não foram disponibilizados outros documentos do imóvel.

3) MÉTODO CUSTOS UNITARIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (CUB)

O método dos custos unitários básicos de construção (CUB), foi aplicado na avaliação do imóvel com base na NBR 12.721:2006, atualização em dezembro/2020.

O método consiste em multiplicar a área construída do terreno 18.400,00 m², pelo valor tabelado de R\$ 1.009,64 (GI), depois multiplicado por 0,75% para achar um valor justo de mercado.

4) CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

4.1) Conclusão

Para a determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, utilizamos um método para chegar ao valor justo de mercado, o método utilizado foi o método de custos unitários básicos de construção (CUB). Portanto após análise através do método chegou ao valor **R\$ 13.933,30** (Treze mil e novecentos e trinta e três reais e trinta centavos), de forma que se multiplicou a área construída do prédio pelo valor tabelado obtido através do SINDUSCON-PA, chegando ao valor justo de mercado. Entretanto considerando método pelo ganho de capital, o investimento no imóvel, inclusive de instalações especiais adotou-se o valor venal de 15.000,00 (Quinze mil reais)

Dadas todas as considerações envolvidas nesta avaliação, incluindo a não identificação de riscos ou comprometimentos estruturais do imóvel, somando-se à credibilidade de contrato anterior entre os envolvidos, e pleno funcionamento do órgão ocupante, tomou-se o valor final de:

R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais).

4.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética

► Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.3) Termo de encerramento

O responsável técnico pelo trabalho coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 6 (seis) folhas de papel formato A4, rubricadas, sendo a última assinada, digitadas de um só lado, e anexos.

Tomé-Açu, 5 de janeiro de 2021.

Responsável Técnico

ANEXOS

1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO REFERIDO EM RELAÇÃO AO MUNICÍPIO

Localização do bairro referido em relação ao município



Localização Garagem para ônibus Escolar.

Fonte: Google Earth (adaptado)

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM RELAÇÃO AO BAIRRO



Fonte: Google Earth (adaptado)

2 – VISTORIA TÉCNICA

FACHADA PRINCIPAL – PA 140, KM11



ÁREA /GARAGEM





ÁREA ALMOXARIFADO E ESCRITÓRIO



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

Nome: DREHERSON CARVALHO DA SILVA

DOC. IDENTIFIC. / ÓRG. EMISSOR / UF: 6048577 PC/PA

CPF: 013.396.332-21 DATA NASCIMENTO: 19/08/1991

RELACÃO: MARIA CARVALHO DA SILVA

PROFISSÃO: A

SEXO: M

END. RES: A

Nº REGISTRO: 05304372081 VALIDEZ: 21/05/2021 2ª EMISSÃO: 03/09/2011

DESCRIÇÃO:

Dreherston C. da Silva

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL: TOMÉ-AÇU, PA DATA EMISSÃO: 09/06/2016

ASSINATURA DO EMISSOR

29055867177

DETRAN-PA Scanner Pro

VÁLIDA EM TODOS OS TERRITÓRIOS NACIONAIS 314030558

PRESTÍGIO PLASTIFICAR 314030558

[illegible]