



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

OBJETO: Imóvel sito a Rua 10 de julho, N° 114, Bairro Nossa Senhora Aparecida, Município de Jacundá – PA.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação para a destinação à abrigar a Departamento de Vigilância Sanitária, deste Município.

RESPONSÁVEL PELA LOCAÇÃO: Prefeitura Municipal de Jacundá – PA, com sede situada à Rua Pinto Silva, s/n, Bairro Centro – CNPJ: 05.854.633/0001-80.

DATA BASE: abril de 2020.

PROPRIETÁRIO: Sra. Nair Novak, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade N°. 5558089 PC/PA, e CPF N°. 568.898.102-44, residente e domiciliada à rua Tiradentes, n°. 139, bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade de Jacundá, Estado do Pará.

1. OBJETO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor de locação para a edificação, imóvel sito a Rua 10 de julho, N°114, Bairro Nossa Senhora Aparecida, Município de Jacundá – PA.

2. METODOLOGIA

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O referido imóvel possui uma área edificada de 180 m² (Cento e Oitenta Metros Quadrados). Logo, tal área edificada está distribuída em quatro (4) banheiros, quatro (04) salas para escritório, um (01) almoxarifado, uma (01) cozinha c/cantina, duas (02) recepções e uma (01) garagem. A referida edificação está executada em um terreno de área de 515,23 m² (Quinhentos e Quinze Metros, Vinte e Três Centímetros Quadrados).

SECRETARIA DE SUZANA VALIN
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PORTARIA Nº 961/2019 - GP

Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matrícula 400158/05

Secretaria Municipal Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos de Jacundá
Rua Rui Barbosa, nº s/n – Bairro Centro – Jacundá – PA – CEP 68.590-000
Telefone: (94) 3345-1312 – CNPJ:05.584.633/0001-80

Justian Barbosa Pedrosa
Engenheiro Civil
CREA/PA 157932459



- Desta forma segue abaixo as características construtivas do imóvel:
- ✓ Vedações internas e externas em alvenaria – com tratamento de pintura;
 - ✓ Sistema de esgotamento sanitário – fossa;
 - ✓ Possui instalação hidráulica com captação advinda do sistema público e poço;
 - ✓ Instalações elétricas se encontram em funcionamento;
 - ✓ Cobertura em telhas cerâmicas e forro em pvc;
 - ✓ Piso em cerâmico.

Obs.: Para maiores compreensão do real estado da edificação, segue anexo o registro fotográfico da referida edificação. Segue ainda como parte deste trabalho o Memorial de Cálculo de Depreciação e a Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – ABRIL/2020.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado em uma área no Bairro Nossa Senhora Aparecida de Jacundá e próximo ao comércio local. Tal localidade não possui rede de tratamento de esgoto, Arruamento possui pavimentação, possui rede elétrica de energia e sistema hidráulico público.

5. MEMORIAL DE CÁLCULO

5.1 Determinação do valor da edificação

Para a determinação do valor de um imóvel recém-construído foi baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil (NBR 12.721: 2006 - CUB 2006) – referência - ABRIL/2020. Cujos foi utilizada a referência R1-N – Residência de padrão normal. Assim, a partir dos dados da tabela de Custos Unitários Básicos de Construção (Referência ABRIL/2020), cujos custos médios para a execução de uma obra no estado do Pará estão em torno de R\$ 1.560,32/m² para a edificação (em anexo). Assim, desta forma, o valor da referida edificação nova foi de **R\$ 280.857,60 (Duzentos e oitenta mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos).**

Elaine de Souza Valin
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEMAT
PORTARIA Nº 961/2019 - GP

Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matrícula 400158/05

Secretaria Municipal Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos de Jacundá
Rua Rui Barbosa, nº s/n – Bairro Centro – Jacundá – PA – CEP 68.590-000
Telefone: (94) 3345-1312 – CNPJ:05.584.633/0001-80

Josifran Barbosa Pedrosa
Engenheiro Civil
CREA/PA 7517932459



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
Sec. Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos



Logo para a determinação da depreciação, conforme vistoria in loco, através do método de HEIDECHE, levou-se em consideração que o estado da edificação se encontra no seguinte item: ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES, com o percentual de depreciação de 8,09 %.

Para definir o valor da edificação foram realizados os cálculos de depreciação das edificações e benfeitorias existentes, obtivemos a idade aparente "in loco", levamos em conta a idade (definida em 15 anos) e as condições atuais da edificação, onde resumimos os resultados depreciados na tabela abaixo:

EDIFICAÇÃO	Superior	Inferior	Adotado
Prédio Residencial	R\$ 246.980,77	R\$ 204.370,18	R\$ 225.675,48

5.2 Determinação do valor do terreno

Para a realização do levantamento do valor do m² de terrenos na região foram levantadas informações *in loco* para que se obtivesse dados reais sobre a especulação imobiliária daquela localidade. Assim, considerando que o referido terreno se situado no subcentro desta cidade (próximo à comércio e farmácias), foi adotado o valor do m² de terreno para aquela região em torno de R\$ 100,00. Assim, o valor calculado para o referido terreno foi de **R\$ 51.525,00 (Cinquenta e um mil, quinhentos e vinte e cinco reais)**.

A composição do valor total do imóvel avaliado foi obtida através da conjugação de métodos, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

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

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

Josefina Barbosa Patrício
Engenheiro Civil
CREA/PA 1517932459

Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matrícula 400158105

Secretaria Municipal Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos de Jacundá
Rua Rui Barbosa, nº s/n – Bairro Centro – Jacundá – PA – CEP 68.590-000
Telefone: (94) 3345-1312 – CNPJ:05.584.633/0001-80

SECRETARIA DE HABITAÇÃO SOCIAL
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PORTARIA Nº 961/2019 - GF



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ
Sec. Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos



[Handwritten signature]

VB é o valor da benfeitoria;
FC é o fator de comercialização.
Logo:

$$VI = (51.525,00 + 225.675,48) \cdot 0,95 = 263.340,45$$

Baseado nos itens anteriores, o valor total do imóvel após arredondamento é:

R\$ 263.340,45 (duzentos e sessenta e três mil, trezentos e quarenta reais e quarenta e cinco centavos)

Assim, com o objetivo de alcançar o valor de locação de uma edificação, é necessário levar em consideração um valor que gira em torno de 0,5% a 0,6% do valor de venda do imóvel.

6. AVALIAÇÃO FINAL

Levado em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário. Considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção ao seguinte valor para fins de locatícios, sendo o valor final arredondado de:

R\$ 1.450,00 (Hum mil, quatrocentos e cinquenta reais)

[Handwritten signature]

Josifran Barbosa Pedroso
Engenheiro Civil
CREA-PA: 1517932459

[Handwritten signature]
Josifran Barbosa Pedroso
Engenheiro Civil
CREA/PA 1517932459

[Handwritten signature]
ERIVALDO DE SOUZA VALIN
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL E
TÉRREAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PORTARIA Nº 961/2019 - GP

[Handwritten signature]
Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matrícula 400458/05

Secretaria Municipal Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos de Jacundá
Rua Rui Barbosa, nº s/n – Bairro Centro – Jacundá – PA – CEP 68.590-000
Telefone: (94) 3345-1312 – CNPJ:05.584.633/0001-80