



ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Rurópolis
Secretaria Municipal de Administração e Planejamento – SEMAP
SETOR DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 02/2022

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SEMTRAS

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Anacléa Alves de Souza, brasileira, solteira, funcionária pública, portadora da Carteira de Identidade RG nº 4484546 PC-PA, inscrita no CPF Sob nº 820.361.012-91, residente e domiciliada na Rua Edilson Oliveira da Silva Pinto, nº 270, Bairro Lagoa, Cidade de Rurópolis, Estado do Pará.

3. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem por finalidade apurar o valor de mercado do aluguel de um imóvel residencial para fins de funcionamento do Centro de Referência e Assistência Social - CRAS.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado de locação com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.



5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

5.1 TIPO DO BEM

Um imóvel residencial (em razão da locação pretendida) construído em alvenaria, com edificação compreendendo dois quartos, uma suíte, sala de estar, hall, cozinha, um banheiro, despensa, área de serviço, varanda e garagem.

5.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se Av. Mário Andreazza, nº 216, Bairro Lagoa, Cidade de Rurópolis-PA.

Figura 01 - Localização do avaliando.



Coordenadas Geográficas: 04°05'56.97"S; 54°54'44.57"O.



5.3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um imóvel urbano, localizado na Avenida Mário Andreazza, nº 216, Bairro Lagoa, Cidade de Rurópolis-PA.

O imóvel contempla dois quartos, uma suíte, sala de estar, hall, cozinha, um banheiro, varanda, garagem e área de serviço totalizando uma área construída de 168,06 m², sendo a área do terreno de 474,00 m².

O imóvel é de alvenaria, com cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica. Este, apresenta bom estado de conservação.

O terreno possui formato de retângulo e em toda sua área é considerada plana.

Vale ressaltar que não houve quaisquer restrições do imóvel avaliando, nos passivos ambientais ou áreas de proteção permanente e nem elementos que pode causar possíveis contaminações do solo.

5.4. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área (m²): **474,00 m²**

Topografia:

Plano: **SIM** Aclive: **NÃO** Declive: **NÃO** Acidentado: **NÃO**

Superfície do solo:

Seco: **SIM** Úmido: **NÃO** Alagadiço: **NÃO**

5.5. SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel pertence à Senhora Anacléa Alves de Souza, brasileira, solteira, funcionária pública, portadora da Carteira de Identidade RG nº 4484546 PC-PA, inscrita no CPF Sob nº 820.361.012-91, residente e domiciliado na Rua Edilson Oliveira da Silva Pinto, nº 270, Bairro Lagoa, Cidade de Rurópolis, Estado do Pará.



6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo proprietário, foram considerados por premissa, como válidos e corretos.

O imóvel possui uma declaração de quitação expedida pelo instituto de desenvolvimento do município de RURÓPOLIS – IDMR, de forma definitiva da à irrevogável quitação do imóvel.

O imóvel possui escritura pública, matrícula nº 1.061, livro nº 2-G, do Cartório do Único Ofício, Registro de Imóveis de Rurópolis-Pará.

6.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana de Rurópolis, sendo sua via principal, a Av. Mário Andreazza. O perímetro é contemplado por imóveis residenciais e comerciais. O bairro possui média infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de abastecimento de água;

7. PESQUISA DE VALORES NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Para o presente laudo, adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado para o cálculo do valor do aluguel. Diante disso, foram realizadas pesquisas no mês de agosto de 2022 na região do avaliando de imóveis semelhantes, visando obter melhor valor para o contexto atual de mercado.

A metodologia compreendeu-se em um levantamento de valores de aluguel na região do imóvel em questão. Foi considerado, para efeito de cálculo, cinco residências com



ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Rurópolis
Secretaria Municipal de Administração e Planejamento – SEMAP
SETOR DE ENGENHARIA

características semelhantes à do imóvel em questão. Sendo assim, utilizou-se os dados de valor mensal de aluguel e a área construída do imóvel, conforme o Quadro 1.

Quadro 1 – Valor do aluguel mensal e área construída dos imóveis.

| Imóvel | Aluguel (R\$) | Área Construída (m ²) | Valor (R\$/m ²) |
|--------------------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Casa 01 | R\$ 900,00 | 95,73 | R\$ 9,39 |
| Casa 02 | R\$ 900,00 | 95,73 | R\$ 9,39 |
| Casa 03 | R\$ 900,00 | 95,73 | R\$ 9,39 |
| Casa 04 | R\$ 950,00 | 117,80 | R\$ 8,06 |
| Casa 05 | R\$ 1.500,00 | 122,36 | R\$ 12,26 |
| Valor Unitário (R\$/m ²) | | | R\$ 9,70 |

Fonte: Elaborado pelo autor, com base na pesquisa de campo em mercado local, 2022.

VALOR unitário: R\$ 9,70/m²

Para a determinação do valor do aluguel, aplica-se a fórmula:

VALOR Aluguel: VALOR Unitário x ÁREA Construída

VALOR Aluguel: R\$ 9,70/m² x 168,06 m²

VALOR Aluguel: R\$ 1.630,18

8. VALOR ESTIMADO PARA O ALUGUEL

Considerando a localização do imóvel, o estado geral de conservação, onde o mesmo encontra-se em bom estado de conservação, tratando-se de um edifício com grande circulação de pessoas, manutenção frequente, devido a quantidade de pessoas que irão usufruir do imóvel e o valor estimado na localidade é de aproximadamente **R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais)**. Vale ressaltar que os valores fixados no presente laudo estão sujeitos à alteração futura, sendo oportuno lembrar que atualmente encontramos alguns poucos imóveis para locação na região, conseqüentemente, os preços tendem a sofrer oscilações para mais ou para menos.



ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Rurópolis
Secretaria Municipal de Administração e Planejamento – SEMAP
SETOR DE ENGENHARIA

Destaca-se que o valor pelo Método Comparativo é de **R\$ 1.630,18**. Sendo assim, o valor final de locação ficará entre **R\$ 1.630,18 e R\$ 2.000,00**.

9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 12 (doze) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Rurópolis/PA, 22 de novembro de 2022.

Moacir Carvalho de Sousa Júnior
Engenheiro Civil
CREA-PA: 151520336-0



ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Rurópolis
Secretaria Municipal de Administração e Planejamento – SEMAP
SETOR DE ENGENHARIA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 1 - Vista Frontal, Fachada

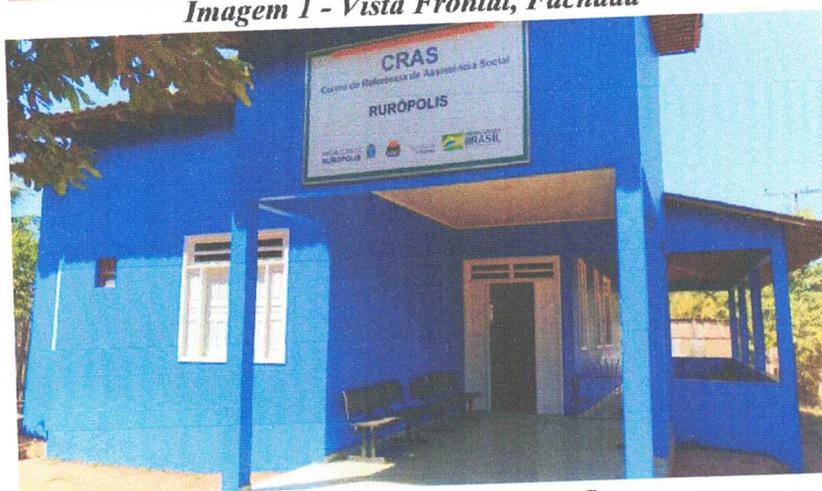


Imagem 2 - Vista da Fachada e Garagem



Imagem 3 - Vista da Recepção



ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Rurópolis
Secretaria Municipal de Administração e Planejamento – SEMAP
SETOR DE ENGENHARIA



Imagem 4 - Vista da Recepção



Imagem 5 – Sala do Programa Criança Feliz

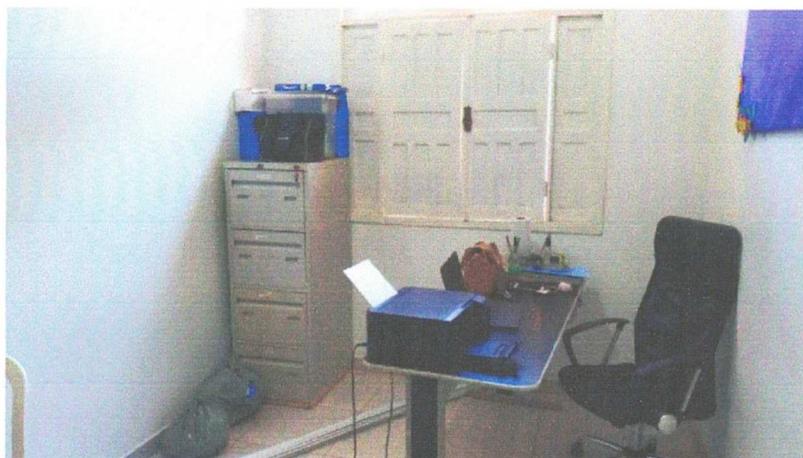


Imagem 6 – Sala da Coordenação



ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Rurópolis
Secretaria Municipal de Administração e Planejamento – SEMAP
SETOR DE ENGENHARIA



Imagem 7 – Sala da Equipe Técnica



Imagem 8 – Banheiro 01



Imagem 9 – Banheiro 02



Imagem 10 – Area de Serviço e Cozinha ao Fundo



Imagem 11 – Vista da Varanda



ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Rurópolis
Secretaria Municipal de Administração e Planejamento – SEMAP
SETOR DE ENGENHARIA

ANEXO 1 – IMÓVEIS PESQUISADOS



ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Rurópolis
Secretaria Municipal de Administração e Planejamento – SEMAP
SETOR DE ENGENHARIA



Imagem 01 – Casa 01, 02 e 03, localizadas na Av. Haroldo Veloso, Centro.

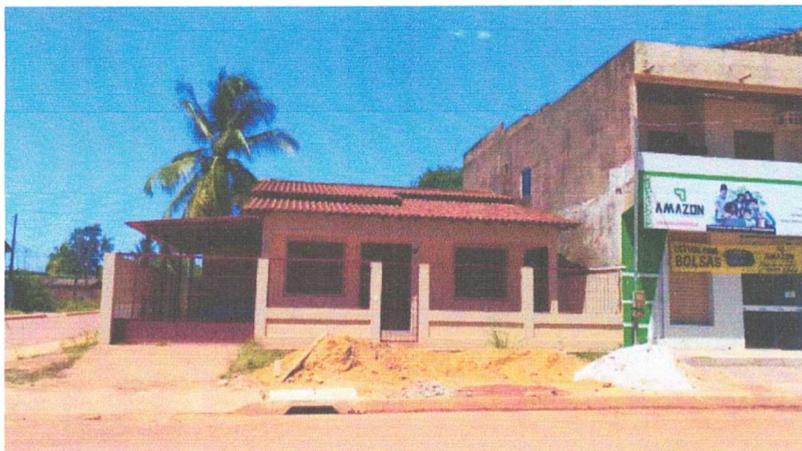


Imagem 02 – Casa 04, localizada na Av. 12 de Fevereiro, Centro.



Imagem 03 – Casa 05, localizada na Rua 10 de Maio, Centro.