

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: Arquivo Público Municipal

Localização: Rua Duque de Caxias, s/n.

Perímetro: Travessa 7 de Setembro e Travessa 15 de Agosto.

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:

JOSÉ CARLOS DE MORAIS SANTOS

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- **Tipo do Bem:** Imóvel particular.
- **Descrição Sumária do Bem:** Terreno urbano, em área predominantemente residencial, com alguns 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 Rua Duque de Caxias, s/n, perímetro Travessa 7 de Setembro e Travessa 15 de Agosto, Bairro Centro, município de Curuçá, Estado do Pará.
- **Área do Terreno:** 54,10 m², conforme Croqui em anexo, e levantamento por trena no local.
- **Área Construída:** 54,10 m², 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 como Arquivo Público Municipal.

7 PRESSUSPOSTOS 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 km², 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 Rua Duque de Caxias, s/n, perímetro Travessa 7 de Setembro e Travessa 15 de Agosto, Bairro Centro, município de Curuçá, Estado do Pará. Esta área é caracterizada por apresentar predominância de uso residencial e algumas 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 **54,10 m²**, conforme Croqui em anexo e levantamento com trena feito pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Curuçá, o terreno tem formato irregular, apresenta topografia plana, solo aparentemente seco e firme.
- **Dependências:** O imóvel possui 03 compartimentos totalizando uma área ocupada de **54,10 m²** (conforme levantamento no local e croqui). A edificação possui apenas um pavimento (térreo), cobertura e estrutura da edificação em concreto armado. As paredes em alvenaria de



tijolo cerâmico, rebocadas e pintadas, piso com revestimento cerâmico, portas e janelas em madeira.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

A edificação considerada nesta avaliação apresenta uma grande infiltração que pode acarretar em um mau funcionamento do local. Solucionado este problema, a edificação se apresentará em condições de uso.

- **Data da Vistoria:** 20/02/2017.

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 não possibilitar a utilização de áreas 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:

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

V_e = Valor da edificação (R\$);

A_c = Área Construída do Imóvel (m^2);

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

D = Fator de Depreciação.

Valor das Edificações em Alvenaria

$$V_e = 54,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.030,00 / \text{m}^2 \times (1 - 15\%) = \text{R\$ } 47.364,55$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

$$V_a = V_e \times 1,00\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 47.364,55 \times 1,00\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 473,65$$

$$V_a - \text{Valor do aluguel do Imóvel} = \text{R\$ } 473,65$$

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:

$$V_{al} = \text{R\$ } 473,65 \times FC$$

$$V_{al} = \text{R\$ } 473,65 \times 1,43$$

$$V_{al} = \text{R\$ } 677,31$$

V_{ai} – Valor do Aluguel do Imóvel com Comercialização (R\$) = R\$ 677,31

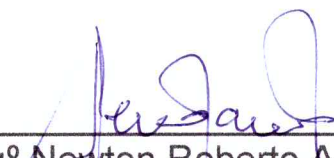
13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 21/02/2017

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ 677,31** (Seiscentos e setenta e sete reais e trinta e um centavos), podendo variar de R\$ 541,85 a R\$ 812,78.

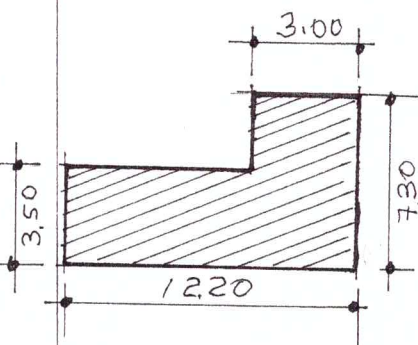


Engº Newton Roberto Alves de Campos
Secretário Municipal de Obras, Urbanismo e Transporte
Portaria nº 004/2017 – GP
CREA/Pa – 3299D

C A X I A S

TV. 15 DE AGOSTO

D U Q U E D E



TV. 7 DE SETEMBRO

RUA.

LEVANTAMENTO DO
ARQUIVO PUBLICO. MUN.
S/ESC.