



## LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

**OBJETO:** Imóvel sito a Rua José Soares, Nº 186, Bairro Santa Rita, Município de Jacundá – PA.

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor de locação para a destinação a abrigar o Posto de Saúde - ESTRATEGIA DA SAUDE DA FAMILIA DA NIEL VAZ, 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:** julho de 2020.

**PROPRIETÁRIO:** Sra. Adriana da Silva Santos, brasileira, casada, costureira, portadora da cédula de identidade Nº. 5234413 SSP/PA, e CPF Nº. 716.593.404-97, residente e domiciliada à Rua Tiradentes, nº. 372, Bairro Centro, 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 José Soares, Nº 186, Bairro Santa Rita, 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 153,60 m<sup>2</sup> (Cento e cinquenta e três, vírgula sessenta metros quadrados). Logo, tal área edificada está distribuída em três (03) salas, dois (02) banheiros, uma (01) recepção, uma (01) cozinha, uma (01) área de circulação interna e uma (01) área de circulação externa. A referida edificação está executada em um terreno de área de 322,58 m<sup>2</sup> (Trezentos e vinte e dois metros, vírgula cinquenta e oito centímetros quadrados).

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

ERANDÓ DE SOUZA VALIN  
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL E  
TERRAS PATRIMONIAIS SEHAT  
PORTARIA Nº 961/2019 GP

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*  
Rui Barbosa Pedroso  
Engenheiro Civil  
CREA/PA1517932459



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 de poço amazônico;
- ✓ Instalações elétricas se encontram em funcionamento, mas necessita de pequenos reparos;
- ✓ Cobertura em telhas cerâmicas e forro lambril/PVC;
- ✓ Piso 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 – referência - JULHO/2020.

#### 4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado em uma área no Bairro Santa Rita da cidade 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 – JULHO/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 JULHO/2020), cujos custos médios para a execução de uma obra no estado do Pará estão em torno de R\$ 1.329,50/m<sup>2</sup> para a edificação (em anexo). Assim, desta forma, o valor da referida edificação nova foi de **R\$ 204.211,20 (Duzentos e quatro mil, duzentos e onze reais e vinte centavos)**.

Logo para a determinação da depreciação, conforme vistoria in loco, através do método de HEIDECKE, levou-se em consideração que o estado da edificação se encontra no seguinte

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



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



item: ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES, com o percentual de depreciação de 18,1 %.

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 18 anos) e as condições atuais da edificação, onde resumimos os resultados depreciados na tabela abaixo:

EDIFICAÇÃO	Superior	Inferior	Adotado
Prédio Residencial	R\$ 157.629,22	R\$ 126.411,15	R\$ 142.020,19

Assim, mediante os resultados expostos na tabela acima, o valor adotado para a edificação foi de **R\$ 142.020,20 (Cento e quarenta e dois mil, vinte reais e vinte centavos).**

## 5.2 Determinação do valor do terreno

Para a realização do levantamento do valor do m<sup>2</sup> 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 situa na área central desta cidade (próximo à bancos, comércio e órgãos públicos), foi adotado o valor do m<sup>2</sup> de terreno para aquela região em torno de R\$ 300,00. Assim, o valor calculado para o referido terreno foi de **R\$ 96.600,00 (Noventa e seis mil e seiscentos 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:

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

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

Josefran Barbosa Pedrosa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 1517932459



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

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

**Logo:**

$$VI = (96.600,00 + 142.020,19) \cdot 0,95 = 226.689,18$$



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

**R\$ 226.689,18 (Duzentos e vinte e seis mil, seiscentos e oitenta e nove reais e dezoito 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\$ 1.246,79 (Hum Mil, duzentos e quarenta e seis reais e setenta e nove centavos)**

  
**Josifran Barbosa Pedroso**  
Engenheiro Civil  
CREA: 1517932459