

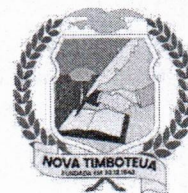


PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA TIMBOTEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS – SINFRO
SETOR DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS)



1. RESUMO	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1. OBJETIVO.....	4
2.2. FINALIDADE DO IMÓVEL.....	4
3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	4
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
4.1. INFORMAÇÕES GERAIS	5
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
4.3. INFORMAÇÕES DO TERRENO	5
5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
6. VISTORIA	6
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	8
8. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	8
9. METODOLOGIA	9
10. FONTE TEÓRICA BASE PARA CÁLCULO	9
11. VALOR DA BENFEITORIA	10
12. CONCLUSÃO	11
13. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	11
14. ANEXOS.....	12
14.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	12
14.2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	13
15. ENCERRAMENTO	16

NOVA TIMBOTEUA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA TIMBOTEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS – SINFRO
SETOR DE ENGENHARIA





LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

1. RESUMO

- **ENDEREÇO:** Tv. Magalhães Barata, bairro Vila Nova, Nova Timboteua, Pará, CEP: 68730-000.
- **LOCADOR/PROPRIETÁRIO:** JORGE JOAQUIM DE SOUZA, representado por sua Procuradora, a Sra. EDILEUZA MARIA DE OLIVEIRA., inscrita no CPF: 462.338.732-15
- **LOCATÁRIO:** PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA TIMBOTEUA a fim de suprir a demanda da SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, representada por sua Secretária Municipal a Sra. TALITA SOUSA DOS REIS.
- **DESTINAÇÃO:** MANTER O FUNCIONAMENTO DO **CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS)**, a fim de atender às necessidades da PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA TIMBOTEUA.
- **OBJETIVO:** Determinação do valor mensal do aluguel do imóvel baseado em sua avaliação.
- **METODOLOGIA:** Método comparativo direto baseado no valor da benfeitoria.

VALOR MENSAL DO ALUGUEL BASEADO NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS)

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1. OBJETIVO





O presente Laudo de Avaliação tem finalidade a determinação do valor mensal de aluguel do imóvel com base em pesquisa de mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, bem como a negociação com o locador e sua justa remuneração.

O imóvel está localizado na Tv. Magalhães Barata, bairro Vila Nova, Nova Timboteua, Pará, CEP: 68730-000, possuindo aproximadamente 332 m² (trezentos e trinta e dois metros quadrados) de área construída.

2.2. FINALIDADE DO IMÓVEL

Imóvel à disposição da Prefeitura Municipal de Nova Timboteua para **MANTER O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS)**, a fim de atender às necessidades da Prefeitura Municipal De Nova Timboteua.

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

- A. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne e descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- B. No relatório apresentado utiliza-se dimensões aproximadas.
- C. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco" realizada no dia **08/01/2025** e registros fotográficos.

4. O IMÓVEL

4.1. INFORMAÇÕES GERAIS

- Tipo de imóvel: Residencial.



- Ano aproximado de construção do imóvel: 2010.
- Tamanho do imóvel: 332 m² (trezentos e trinta e dois metros quadrados)
- Número de compartimentos: 10 (dez).
- Mobiliado: parcialmente.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total do imóvel referente ao aluguel contém compartimentos típicos de uma residência. Partes interna e externa possuem cobertura em telha cerâmica e forro PVC e em madeira nas áreas internas, piso cerâmico, banheiros com revestimento nas paredes, pintura simples e instalações elétricas precisando de manutenção e reparos e as instalações hidráulicas não impõem restrições ao uso.

O imóvel encontra-se em regular estado de conservação, precisando de pequenos reparos, porém não necessitando, aparentemente, de modificações na estrutura.

Trata-se de imóvel no pavimento térreo, de padrão de construção regular, estrutura em concreto armado, distribuído em:

- 2 (duas) áreas de circulação
- 1 (uma) garagem
- 1 (uma) recepção
- 3 (três) salas de atendimento
- 1 (uma) cozinha/copa
- 1 (um) banheiro social
- 1 (uma) área de serviço

4.3. INFORMAÇÕES DO TERRENO

O imóvel é de configuração geométrica regular, encerrando uma área construída de aproximadamente **332 m² (trezentos e trinta e dois metros quadrados)**. O terreno referente





ao imóvel avaliando possui tipo de solo arenoargiloso; apresenta-se ao nível dos logradouros para os quais entesta, exibindo uma topografia de inclinação regular ao longo de toda a sua extensão.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no Município de Nova Timboteua, sendo sua via de acesso a Tv. Magalhães Barata. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

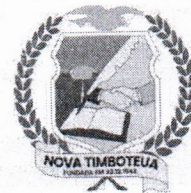
- A. Energia elétrica
- B. Abastecimento de água
- C. Iluminação Pública
- D. Rede telefônica e de Internet
- E. Coleta de lixo
- F. Pavimentação

6. VISTORIA

Em atenção à solicitação da Prefeitura Municipal De Nova Timboteua a fim de suprir a demanda da **Secretaria Municipal De Assistência Social**, foi realizada a vistoria técnica ao local detalhado acima e se verificou o que no geral, o imóvel encontra-se em regulares condições para uso nem nada que comprometa a sua segurança e a vida útil (de forma mais simples a NBR 15575-2013 define vida útil como “uma medida temporal da durabilidade de um edifício ou de suas partes”). São estas:

- A. Estrutura e Vedação:** Sua estrutura e vedação apresentam boas condições. O imóvel em si possui vedação em tijolo cerâmico. Não foi detectado nenhuma patologia na referida estrutura.





- B. Cobertura e Forro:** O imóvel possui cobertura em telhas de barro, possui forro de material PVC e em madeira em todos os ambientes da área interna. O forro em madeira precisa ser trocado pois já não existe como recuperá-lo e a cobertura de telha cerâmica necessita de uma vistoria mais aprofundada para que seja feita uma manutenção e eliminados alguns focos de infiltração.
- C. Esquadrias:** A edificação possui esquadrias em madeira, de tamanhos e formas variados como mostram o relatório fotográfico; todas as esquadrias precisam passar por manutenção e pintura.
- D. Instalações Elétricas:** A instalação elétrica precisa ser analisada um responsável técnico da área para que seja adequada às necessidades do Centro de Referência.
- E. Instalações Hidráulicas e Hidrossanitárias:** No dia da vistoria foi possível observar que as instalações hidráulicas e hidrossanitárias da edificação estão em bom estado de conservação, apresentando tubos e conexões em bom funcionamento. A distribuição de água do imóvel é feita através da rede de água da via pública.
- F. Pisos, Revestimentos e Pinturas:** O piso do imóvel possui revestimento cerâmico (lajota) em seus ambientes internos e externos, como mostra o relatório fotográfico; a edificação também possui revestimentos cerâmicos nos ambientes dos banheiros e cozinha. Alguns pontos desse revestimento de piso precisam de manutenção. A pintura da edificação está em mau estado de conservação, precisando de reparos e pintura geral.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos





imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

8. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, o método utilizado possui duas partes:

- **O terreno:** Conforme é previsto em 14653-1 da NBR.
- **A benfeitoria:** conforme é previsto em 14653-2 da NBR.

Ressaltando que, segundo a 14653-2:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.”

9. METODOLOGIA





Esse trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação, enquadrando-se conforme a NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias a descritas a seguir:

Método evolutivo, descreve que a composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno mais o valor das benfeitorias devidamente depreciadas, e o fator de comercialização.

- **Do terreno:** método comparativo de dados mercado e variações imobiliárias para o logradouro em questão.
- **Da benfeitoria:** Serão feitas as reproduções construtivas, levando em consideração a área construída do imóvel, prédio de padrão médio e método comparativo de mercado.

10. FONTE TEÓRICA BASE PARA CÁLCULO

Para verificar o preço da construção do imóvel usou-se o CUB (Custo Unitário Básico) do Estado do Pará, extraído do site: <https://www.sindusconpa.org.br/cub>.

O referido índice é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país e determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio.

Os salários, preços de materiais e mão-de-obra, despesas administrativas e equipamentos previstos da NBR- 12.721:2006, são obtidos através do levantamento de informações junto a uma amostra de empresas do setor. Agindo desta maneira, o universo da pesquisa se dá sob a ótica do comprador, eliminando uma série de distorções em relação ao fornecimento de dados. Porém, como essa cotação de custos é realizada em construtoras na capital da capita paraense, os valores acabam se modificando dos praticados em cidades do interior, essas alterações serão corrigidas no Fator de Comercialização.





Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, e outros.

11. VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$VB = CUB \times AC \times D \times FC$$

Onde:

CUB = R\$ 2.435,29 (Custos Unitários Básicos de Construção Padrão Comercial Normal CUB - dezembro/2024)

AC = 332 m² (Medida da área construída em m²)

D = 0,0252 (fator de depreciação - Tabela de Ross Heidecke)

FC = 1,1 (fator de comercialização - NBR 14653-1/2021)

Portanto:

$$VB = 2.435,29 \times 332 \times 0,0252 \times 1,2$$

VB = R\$ 24.449,53 (vinte e quatro mil quatrocentos e quarenta e nove reais e cinquenta e três centavos).





12. CONCLUSÃO

Dentro do campo de arbítrio que tem o avaliador para decidir, conforme preceitua a norma considerando a conjuntura atual do mercado imobiliário, e as características particulares e especiais do imóvel ora avaliado bem como a negociação com o proprietário, **estimou-se que o valor mensal de aluguel deve estar contido no que corresponde a 10% (dez por cento) do valor da benfeitoria (VB)**, então chega-se à seguinte conclusão:

- VB = R\$ 24.449,53 (vinte e quatro mil quatrocentos e quarenta e nove reais e cinquenta e três centavos). 10% de VB = 2.444,95 (dois mil quatrocentos e quarenta e quatro reais e noventa e cinco centavos)

VALOR MENSAL DO ALUGUEL BASEADO NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS)

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após realizada a vistoria no imóvel, foi constatado que ele se encontra em condições razoáveis de uso, estando **APTO** para uso pois:

- Não está localizado em área de risco.
- Não está localizado em área de proteção ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP).
- Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene.
- Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção.
- A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente.

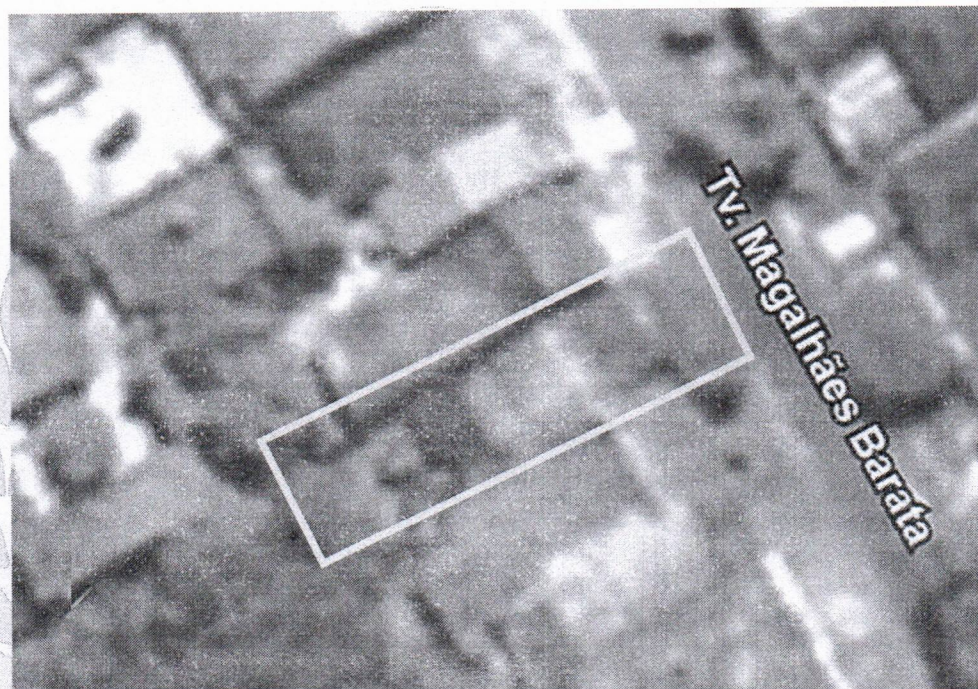




14. ANEXOS

14.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO.

Coordenadas geográficas: 1°12'15"S e 47°23'16"W



Fonte: Google Earth



14.2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

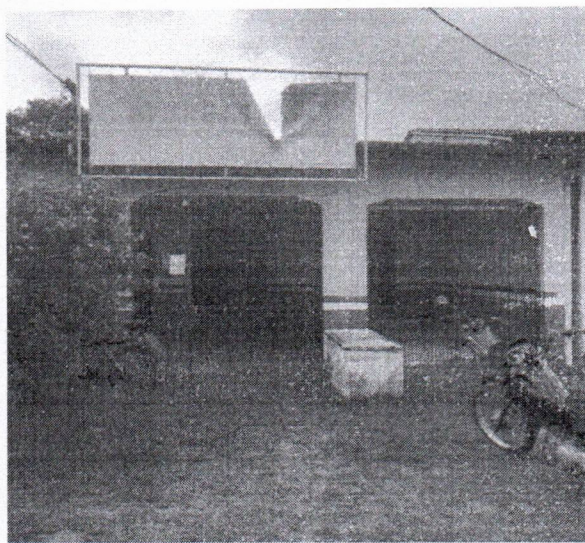


Foto 1: fachada e entrada principal.

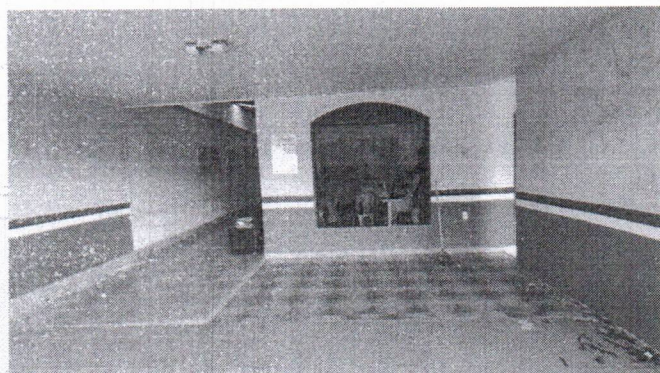


Foto 2: área de circulação 1.



Foto 3: garagem.

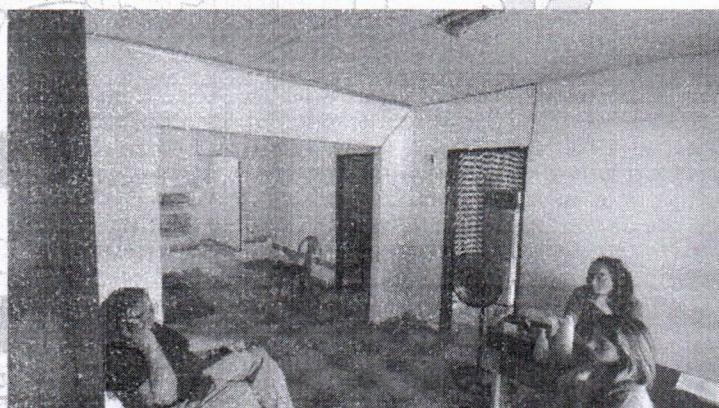


Foto 4: recepção.

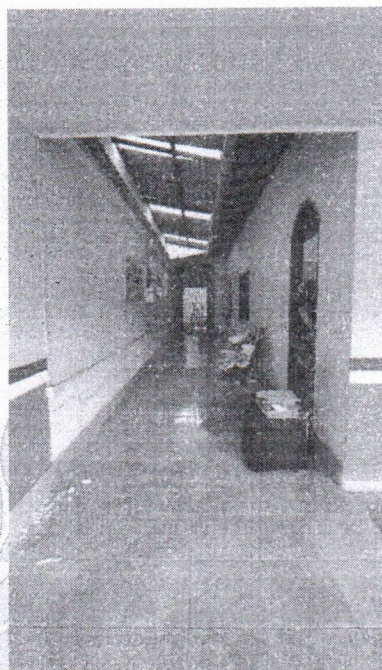


Foto 5: corredor de acesso lateral.

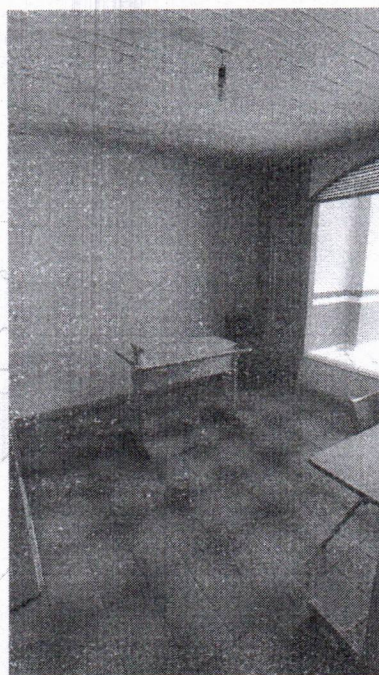


Foto 6: sala de atendimento.

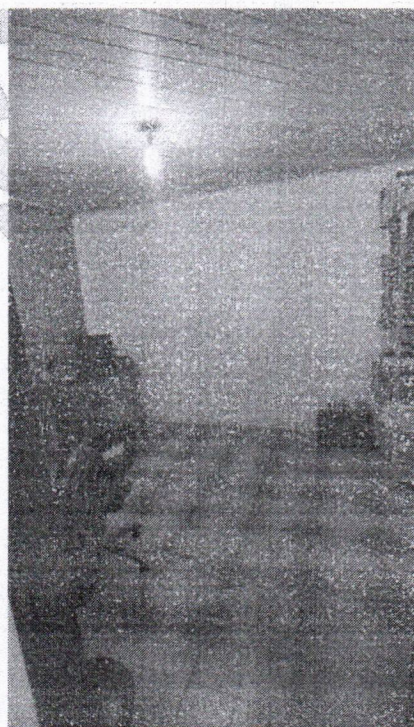


Foto 7: sala de atendimento.

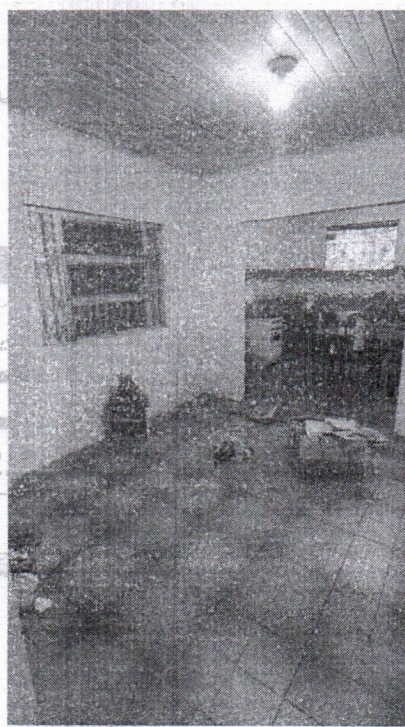


Foto 8: área de circulação 2.

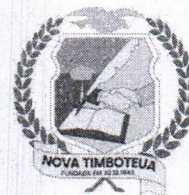


Foto 9: área de circulação 2.

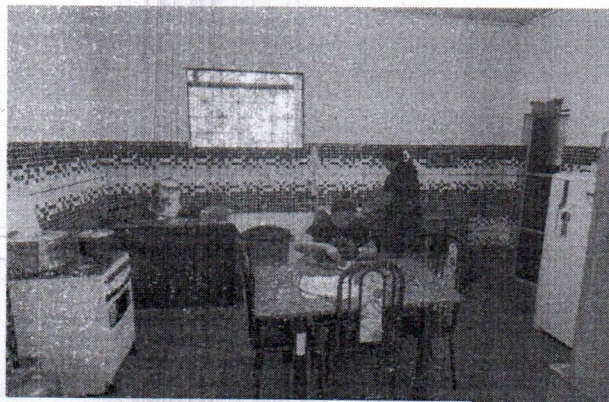


Foto 10: cozinha/copa.

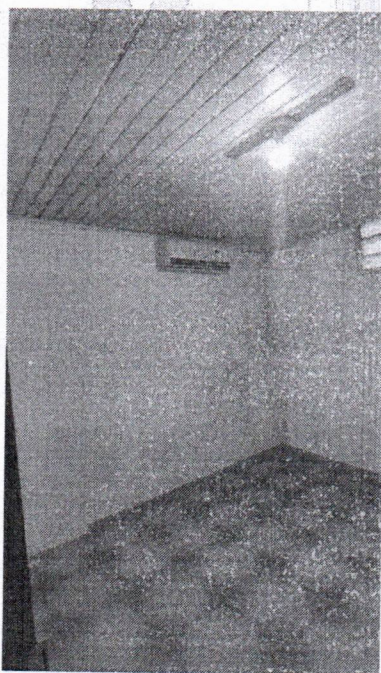


Foto 11: sala de atendimento.

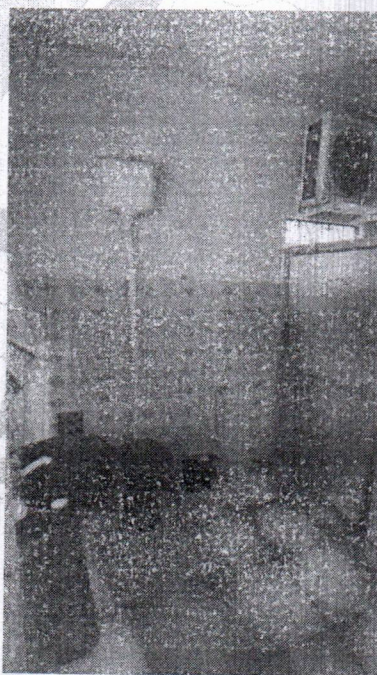


Foto 12: banheiro.



Foto 13: área de serviço.





15. ENCERRAMENTO

Encerrado o trabalho o qual foi regido e impresso, este laudo se compõe de 16 folhas escritas de um só lado (inclusos os dois anexos mencionados no sumário), que vai datado e assinado pelo respectivo responsável técnico.

Nova Timboteua, PA, 08 janeiro de 2025.

Camila da Silva Carneiro

CAMILA DA SILVA CARNEIRO

Engenheira Civil - CREA-PA nº 1522926267

Matrícula Municipal 4563513

NOVA TIMBOTEUA
FUNDADA EM 30.12.1943

