



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

OBJETO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CONSELHO TUTELAR

DADOS:

ENGENHEIRO CIVIL: LUCIANN BERNARDO CORRÊA

REGISTRO DO CREA/PA: 152089882-7

NOVA TIMBOTEUA
FUNDADA EM 30.12.1943

Nova Timboteua/PA

Junho/2025

1. DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Coordenadas: 1°12'12.94"S e 47°23'14.67"O



Imagem 01: Planta de localização do imóvel vistoriado, Google Earth, 2025.

2. RESUMO

- **ENDEREÇO:** Av. Assis de Vasconcelos, S/N, Bairro: Vila Nova, Nova Timboteua/PA
- **LOCADOR/PROPIETÁRIOS:** KEILA DIAS KIMURA, inscrita no CPF: 673.728.482-53.
- **LOCATÁRIO:** PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA TIMBOTEUA a fim de suprir a demanda da SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, representada por sua Secretária a Sra. TALITA SOUSA DOS REIS
- **DESTINAÇÃO:** MANTER O FUNCIONAMENTO DO ATUAL CONSELHO TUTELAR DE NOVA TIMBOTEUA, 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.

3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

3.1. 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 Av. Assis Vasconcelos, S/N, Bairro: Vila Nova, Nova Timboteua, Pará, CEP: 68730-000, possuindo aproximadamente 181,50m² (cento e oitenta e um metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados) de área construída.

3.2. FINALIDADE DO IMÓVEL

Imóvel à disposição da Prefeitura Municipal de Nova Timboteua para **MANTER O FUNCIONAMENTO DO ATUAL CONSELHO TUTELAR DE NOVA TIMBOTEUA**, a fim de atender às necessidades da Secretaria Municipal De Assistência Social.

4. 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 laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” no dia 25/06/2025 e registros fotográficos.

5. O IMÓVEL

5.1. INFORMAÇÕES GERAIS

- Tipo de imóvel: Residencial
- Ano aproximado de construção do imóvel: 2017.
- Área do imóvel: 181,50m² (cento e oitenta e um metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados)
- Número de ambientes: 8 (oito)
- Mobiliado: Não

5.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação não necessitando, aparentemente, de modificações na estrutura.

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

- 1 (uma) varanda;
- 1 (uma) recepção;
- 3 (três) quartos, sendo 1 (uma) suíte;
- 1 (uma) cozinha;
- 1 (um) banheiro social;
- 1 (uma) sala;

5.3. INFORMAÇÕES DO TERRENO

O imóvel é de configuração geométrica regular, encerrando uma área de aproximadamente 181,50m² (cento e oitenta e um metros quadrados e cinquenta centímetros 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.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

- Energia elétrica;
- Abastecimento de água;
- Iluminação Pública;
- Rede telefônica e internet;

- Coleta de lixo;
- Pavimentação;

7. VISTORIA

Em atenção à solicitação da Prefeitura Municipal de Nova Timboteua, foi realizada a vistoria técnica ao local detalhado acima e se verificou o que no geral, o imóvel encontra-se em boas condições para uso, apresentando apenas algumas inconformidades em alguns pontos da edificação, mas 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 Fôrro:** O imóvel possui cobertura em telhas de barro e fibrocimento, possui forro de material PVC em todos os ambientes da área interna.
- C. Esquadrias:** A edificação possui esquadrias em alumínio e madeira, de tamanhos e formas variados como mostram o relatório fotográfico; todas as esquadrias apresentam estar em regular estado de conservação e algumas necessitam de manutenção.
- D. Instalações Elétricas:** Está com a parte elétrica em bom estado para uso.
- E. Instalações Hidrossanitárias:** No dia da vistoria foi possível observar que as instalações hidráulicas e sanitárias 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 piso cimentado nos externos, como mostra o relatório fotográfico; a edificação também possui revestimentos cerâmicos nos ambientes dos banheiros. A pintura da edificação de modo geral está em regular estado de conservação, precisando de manutenção e pintura geral.

8. DIAGNOSTICO 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 exceda 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.

9. 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*. ”

10. METODOLOGIA

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

Método evolutivo, descreve que a composição do valor total do imóvel avaliado poder 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.

11. 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 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 levantados 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 do lençol freático; elevador(es), equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, e outros.

12. VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Onde:

CUB = R\$ 2.449,77 (Custos Unitários Básicos de Construção Padrão Comercial Normal CUB – junho/2025)

AC = 181,50 m² (Medida da área construída em m²)

$D = 0,04$ (fator de depreciação – Tabela de Ross Heideck)

$FC = 1,2$ (fator de comercialização – NBR 14653-1/2021)

Portanto:

$VB = 2.449,77 \times 181,50 \times 0,04 \times 1,2$

VB = R\$ 21.342,40 (vinte e um mil, trezentos e quarenta e dois reais e quarenta centavos)

13. 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 devido necessária reforma e adequações, **estimou-se o valor de aluguel deve ser contido em 10% (dez por cento) do valor da benfeitoria (VB)**, então chega-se à seguinte conclusão:

- VB = R\$ 21.342,40 (vinte e um mil, trezentos e quarenta e dois reais e quarenta centavos)
- 10% de VB = R\$ 2.134,24 (dois mil cento e trinta e quatro reais e vinte e quatro centavos)

VALOR MENSAL DO ALUGUEL BASEADO NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 2.000,00 (Dois mil reais)

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após realizada a vistoria do imóvel, foi constatado que ele se encontra em condições razoáveis de uso, e após o término da reforma estará **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);
- Apresentará condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
- Está localizado em loteamento regular regularizado e liberado para construção;
- A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação de solo vigente;

15. ANEXOS

15.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: *Vista frontal/fachada, próprio, 2025.*



Foto 02: *Varanda, próprio, 2025.*



Foto 03: *Quarto, próprio, 2025.*



Foto 04: *Sala, próprio, 2025.*



Foto 05: *Quarto+banheiro (suíte), próprio,2025.*



Foto 06: *Banheiro social, próprio,2025.*



Foto 07: *Quarto, próprio, 2025.*



Foto 08: *Cozinha, próprio, 2025.*



Foto 09: *Área de serviço, próprio, 2025.*



Foto 10: *Área externa, próprio, 2025.*

16. ENCERRAMENTO

Encerrado o trabalho o qual foi regido e impresso este laudo se compõe de 14 folhas escritas de um só lado (incluso o anexo mencionado), e vai datado e assinado pelo respectivo responsável técnico.

Nova Timboteua, PA, 25 de junho de 2025.



Luciann Bernardo Corrêa
Engenheiro Civil – CREA/PA: 1520898827