

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1 – Objeto: Avaliação de Imóvel para procedimento de locação pelo Fundo Municipal de Assistência Social.

1.2 – Endereço do Imóvel: Rua das Papoulas, Nº 255, Setor Bairro das Flores, Tucumã-PA.

2. - OBJETIVO

1.3 Este laudo tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel para fins de locação, visando acomodar o Fundo Municipal de Assistência Social, assegurando sua viabilidade econômica e funcionalidade para o uso pretendido.

2.1 – Interessado: Fundo Municipal de Assistência Social

2.2 – Proprietário: Edcarlos da Silva Meira, CPF: 62587447291

3. – VISTORIA

3.1 – Logradouro e suas características

O imóvel está localizado em uma rua pavimentada, considerada via secundária, apresentando condições regulares de conservação e infraestrutura urbana. A região é predominante composta por imóveis residenciais. O passeio público é adequado e não apresenta obstruções que possam comprometer a mobilidade.

3.2 – Zoneamento

A área na qual o imóvel está inserido possui zoneamento misto, permitindo tanto usos comerciais quanto residenciais.

4. – IMÓVEL

O imóvel é constituído de 1 salão de festa, 1 banheiro masculino, 1 banheiro feminino, 1 cozinha, 1 área gourmet, 1 área de lazer com piscina, perfazendo uma área construída total de 28,00 m² (Vinte e oito metros quadrados). O imóvel em questão apresenta características adequadas para a locação pelo Fundo Municipal de Assistência Social, atendendo aos requisitos necessários para seu pleno funcionamento. Diante dessas condições, o imóvel se encontra apto para a locação, garantindo a viabilidade operacional da FMA.

5. – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Método Evolutivo (Custo de Reprodução ou Depreciação)

Baseia-se na soma do valor do terreno ao custo de reprodução da edificação, descontando a depreciação física, funcional e econômica, conforme a **NBR 14653-1**.

5.1 – Avaliação em geral: Conforme previsto na NBR 14653-1.

5.2 – Avaliação específica de imóveis urbanos: Conforme previsto na NBR 14653-2.

Metodologia

Do terreno: Avaliação com base no método **comparativo direto de dados de mercado**, considerando as variações imobiliárias para o logradouro em questão.

Edificação: Cálculo do valor com base na área construída, tipo e padrão de construção, estado de conservação e idade aparente, conforme a **NBR 14653-2**.

6. – VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = Vm \times AT$$

$Vm = R\$ 165,00$ (Valor médio por m^2 do terreno na área de interesse, conforme valor venal)

$AT = 397,72 m^2$ (Área do terreno)

$$VT = 165,00 \times 397,72$$

$VT = R\$ 65.623,80$ (Sessenta e cinco mil, seiscentos e vinte e três reais e oitenta centavos.)

7. – CÁLCULO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

$$CE = AC \times Cm$$

$CE = (\text{custo estimado da construção } R\$/m^2) - \text{CUB JAN/2025 (SINDUSCON-PA)}$

$AC = 28,00 m^2$ (área construída)

$Cm = R\$ 1.198,94$ (custo médio por metro quadrado)

$$CE = 28,00 \times 1.198,94$$

$CE = R\$ 33.570,32$ (trinta e três mil, quinhentos e setenta reais e trinta e dois centavos).

8. – MÉTODO DA IDADE APARENTE – DEPRECIACÃO

D= percentual de depreciação

I= idade aparente da edificação (anos)

V= vida útil estimada da edificação (anos)

$$D = (I / V) \times 100$$

$$D = (8/50) \times 100$$

$$D = 16\% \text{ (depreciação)}$$

9. – VALOR DO IMÓVEL APÓS DEPRECIAÇÃO (VE)

$$VE = CE \times (1 - D)$$

VE= valor atual da edificação após depreciação

CE= custo estimado da construção

D= depreciação (fração decimal)

$$VE = 33.570,32 \times (1 - 0,16)$$

$$VE = R\$ 28.199,0688 \text{ (valor atual da edificação após depreciação).}$$

10.0 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VI= valor total do imóvel

VT= valor do terreno

VE= valor da edificação depreciada

$$VI = VT + VE$$

$$VI = 65.623,8 + 28.199,0688$$

$$VI = R\$ 93.822,86$$

10. – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VA)

$$VA = VI \times T$$

VA= valor do aluguel

VI= valor de mercado do imóvel

T= taxa de rentabilidade mensal

No entanto, no presente caso, o valor do aluguel já foi previamente estabelecido em comum acordo entre as partes. Dessa forma, torna-se mais adequado inverter a equação, utilizando o valor do aluguel como dado fixo e recalculando o valor do imóvel de forma proporcional à taxa de rentabilidade aplicada.

A nova fórmula aplicada é:

$$T = VA / VI$$

$$T = 6.000,00 / 93.822,86$$

$$T = 0,0639502995 \text{ (taxa de rentabilidade mensal considerada, 6,39\%)}$$

$$VA = 93.822,86 \times 0,0639502995$$

$$VA = \text{R\$ } 6.000,00 \text{ (seis mil reais).}$$

Dessa forma, o valor de locação sugerido para o imóvel é de **R\$ 6.000,00 mensais**.

Esse cálculo demonstra que a taxa de rentabilidade efetiva do imóvel para esta locação é **6,39% ao mês**, o que está dentro de padrões aceitáveis para o mercado imobiliário local.

11. CONCLUSÃO

Com base nos critérios técnicos e na negociação prévia entre as partes, o valor do aluguel foi estimado em **R\$ 6.000,00/mês**, utilizando a taxa de rentabilidade de **6,39% ao mês**. Tal percentual encontra respaldo nas condições de mercado e atende ao interesse das partes envolvidas, garantindo um valor justo e competitivo.

12. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Este laudo foi elaborado conforme as diretrizes das **NBR 14653-1** e **NBR 14653-2**, garantindo a transparência e a fundamentação técnica necessária para a determinação do valor de locação.

Imagens detalhadas das áreas internas e externas do imóvel, inclui as qualidades de cada cômodo do mesmo.

13. REGISTROS



Foto 01: Fachada frontal da edificação.



Foto 02: Salão de festa.



Foto 03: Lateral externa a esquerda do salão.



Foto 04: Fachada frontal dos banheiros.

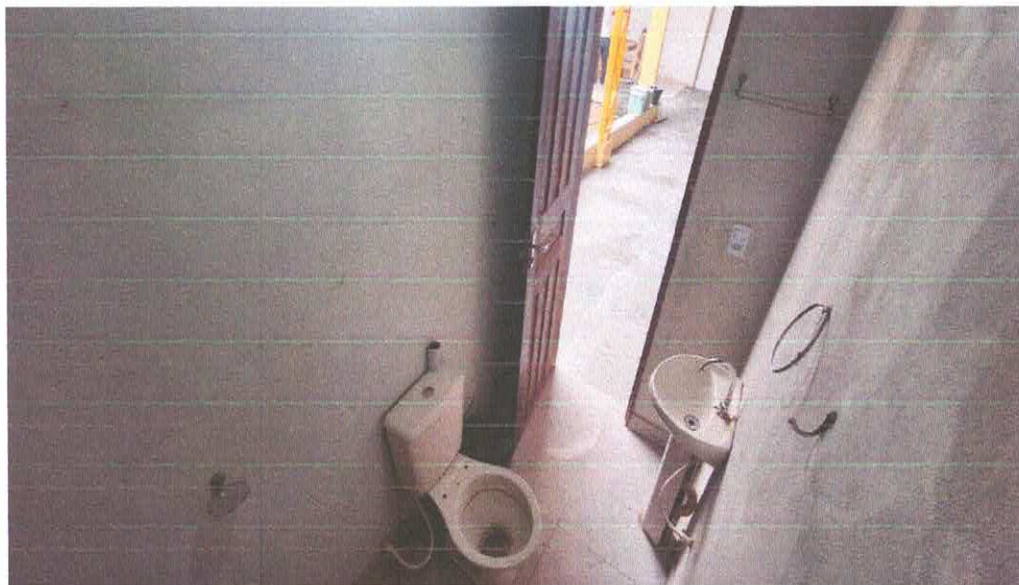


Foto 05: Banheiro feminino.

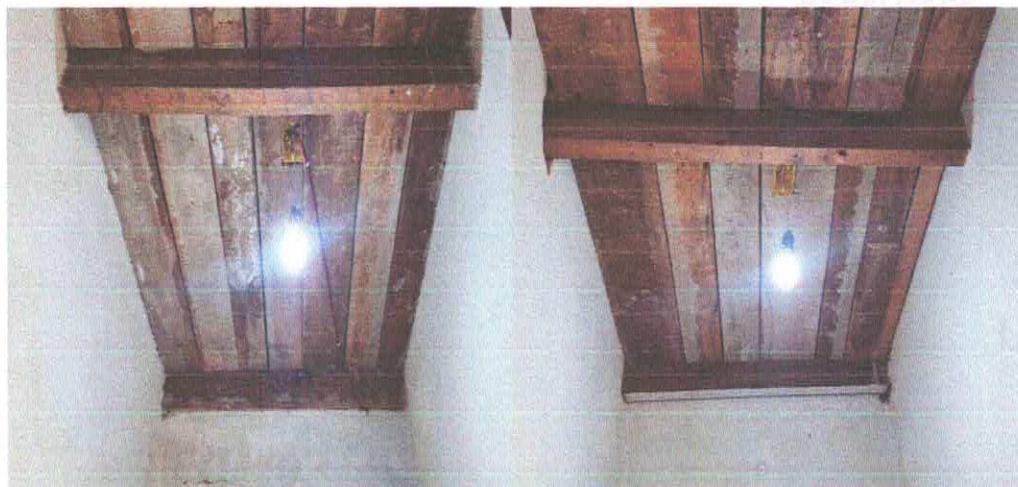


Foto 06: Teto dos banheiros.

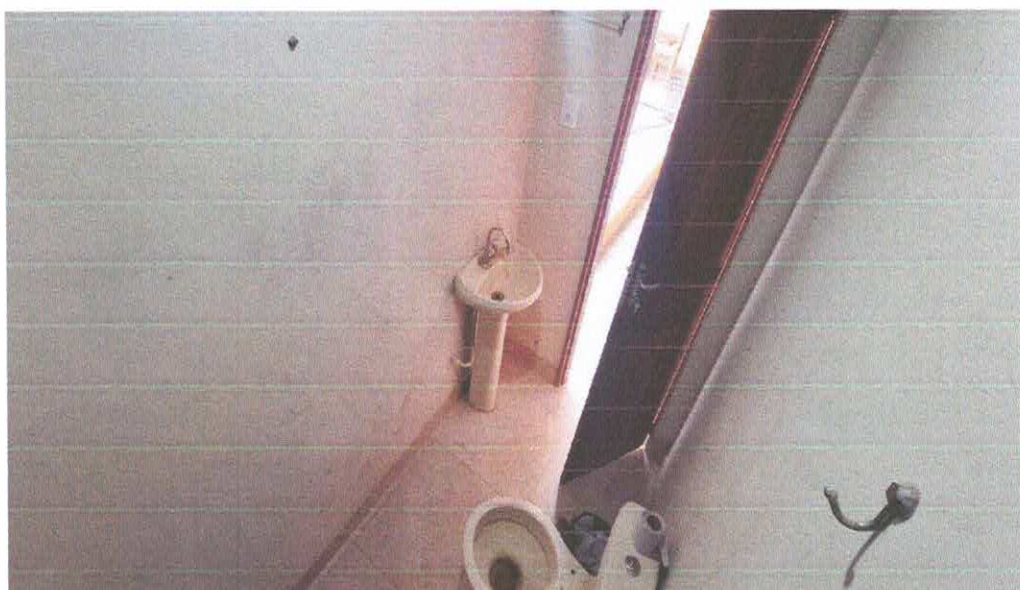


Foto 07: Banheiro masculino.

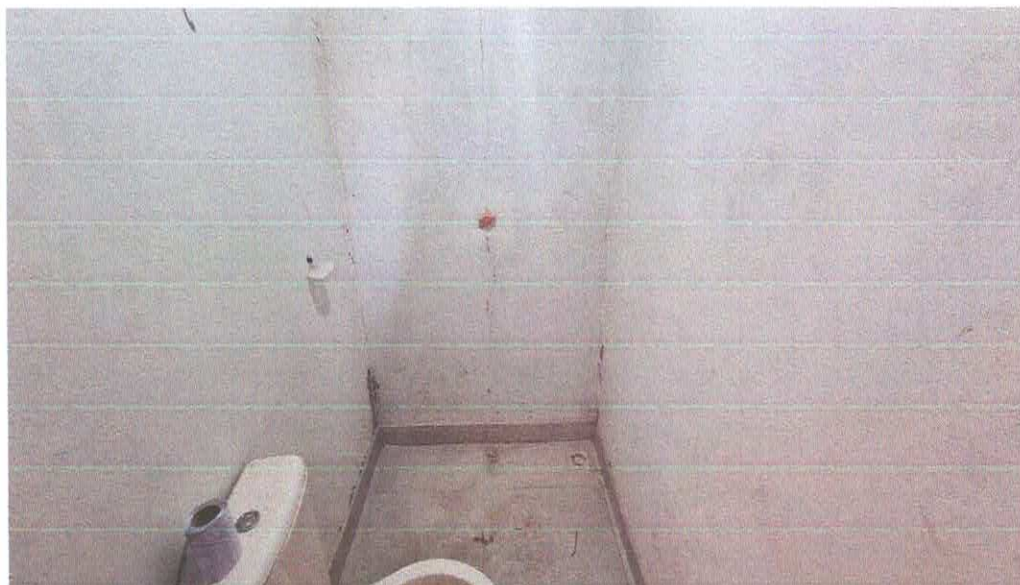


Foto 08: Banheiro masculino com mofo.



Foto 09: Área gourmet.



Foto 10: Cozinha com churrasqueira.



Foto 11: Área de lazer com piscina.



Foto 12: Piscina.

14. ENCERRAMENTO

Este laudo contém 11 (onze) páginas digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada pelo técnico responsável pela avaliação.

TUCUMÃ-PA, 06 de março de 2025.

Prefeitura de
TUCUMÃ
2025/2028

LETICIA SUELLEN
PARODO DA
SILVA:036430652
13
Assinado de forma
digital por LETICIA
SUELLEN PARODO DA
SILVA:03643065213
Dados: 2025.03.06
08:57:45 -03'00'
Leticia Suellen Parodo da Silva
CREA/PA: 151962671-1
Engenheira Civil