

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- 1.1 – Objeto:** Avaliação de Imóvel para procedimento de locação pela Secretaria de Meio Ambiente.
- 1.2 – Endereço do Imóvel:** Rua Mogno, S/N, Setor Monte Castelo | Av. Belém S/N, Setor Monte Castelo, Tucumã-PA.

2. - OBJETIVO

Este laudo tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel para fins de locação, visando acomodar a Secretaria de Meio Ambiente, assegurando sua viabilidade econômica e funcionalidade para o uso pretendido.

2.1 – Interessado: Secretaria de Meio Ambiente

2.2 – Proprietário: Jose Audivam de Sa, CPF: 84087188434

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 predominantemente comercial, incluindo 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 8 salas, 2 banheiros, 1 recepção e 1 copa, perfazendo uma área construída total de 1.042,90 m² (mil e quarenta e dois e noventa metros quadrados). O imóvel em questão apresenta características adequadas para a locação pela Secretaria de Meio Ambiente, atendendo aos requisitos necessários para seu pleno funcionamento. Além disso, sua localização estratégica favorece a logística e o atendimento ao público. Diante dessas condições, o imóvel se encontra apto para a locação, garantindo a viabilidade operacional da secretaria.

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)

$$VT = Vm \times AT$$

$Vm = R\$ 226,969$ (Valor médio por m^2 do terreno na área de interesse, conforme valor venal)

$AT = 1.042,90m^2$ (Área do terreno)

$$VT = 226,969 \times 1.042,90$$

$VT = R\$ 236.705,97$ (Duzentos e trinta e seis mil, setecentos e cinco reais e noventa e sete centavos.)

7. – CÁLCULO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

$$CE = AC \times Cm$$

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

$AC = 1.042,90 m^2$ (área construída)

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

$$CE = 1.042,90 \times 1.198,94$$

$CE = R\$ 1.250.374,52$ (um milhão, duzentos e cinquenta mil, trezentos e setenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos).

8. – MÉTODO DA IDADE APARENTE – DEPRECIÇÃO



D= percentual de depreciação

I= idade aparente da edificação (anos)

V= vida útil estimada da edificação (anos)

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

$$D = (6/50) \times 100$$

$$D = 12\% \text{ (depreciação)}$$

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)

$$VE = 1.250.374,52 \times (1 - 0,12)$$

$$VE = R\$ 1.100.329,57 \text{ (valor atual da edificação após depreciação).}$$

10.0 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VI= valor total do imóvel

VT= valor do terreno

VE= valor da edificação depreciada

$$VI = VT + VC$$

$$VI = 236.705,97 + 1.100.329,57$$

$$VI = R\$ 1.337.035,54$$

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:

$$T = VA / VI$$

$$T = 5.660,71 / 1.337.035,54$$

$$T = 0,004233776 \text{ (taxa de rentabilidade mensal considerada, 0,423\%)}$$

$$VA = 1.337.035,54 \times 0,004233776$$

$$VA = \text{R\$ } 5.660,71 \text{ (cinco mil, seiscentos sessenta reais e setenta e um centavos).}$$

Dessa forma, o valor de locação sugerido para o imóvel é de **R\$ 5.660,71 mensais**.

Esse cálculo demonstra que a taxa de rentabilidade efetiva do imóvel para esta locação é **0,423% 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\$ 5.660,71/mês**, utilizando a taxa de rentabilidade de **0,423% 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: Fachada lateral da edificação.





Foto 03: Fachada frontal vista 2.



Foto 04: Recepção.

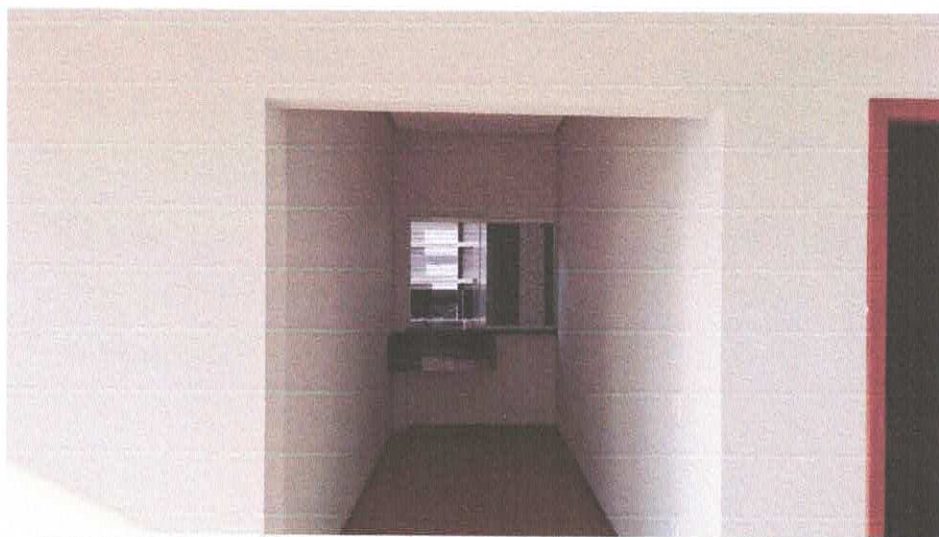


Foto 05: Copa.



Foto 06: Sala.

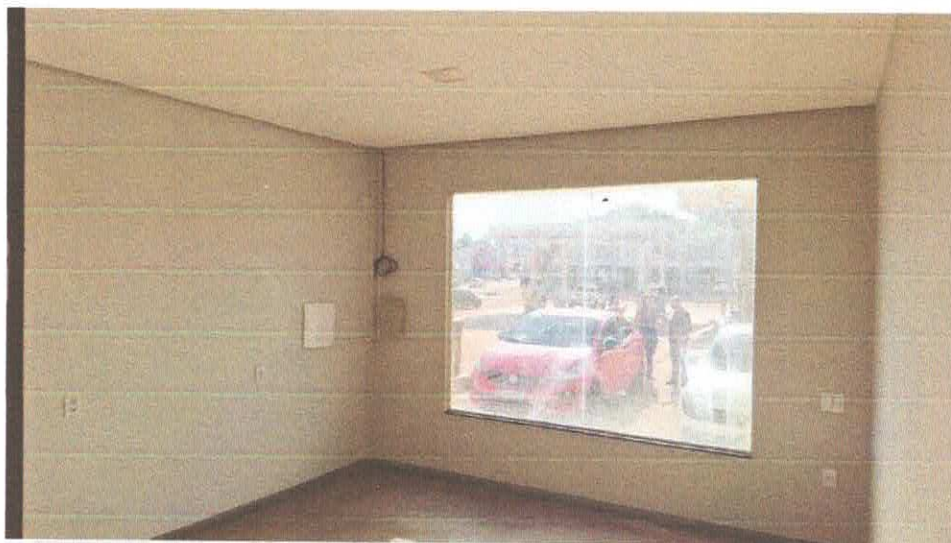


Foto 07: Sala.



Foto 08: Sala.



Foto 09: Sala.



Foto 10: Sala.



Foto 11: Sala.



Foto 12: Corredor de acesso.



Foto 13: Banheiro feminino.



Foto 14: Banheiro masculino.

14. ENCERRAMENTO

Este laudo contém 12 (doze) páginas digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada pelo técnico responsável pela avaliação.

TUCUMÃ-PA, 24 de fevereiro 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: 2025.02.24
14:09:35 -03'00'
Leticia Suellen Parodo da Silva
CREA/PA: 151962671-1
Engenheira Civil