



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

END: RUA BELÉM, Nº 33, PLANALTO - DOM ELISEU/PA

LOCADOR: LOJA SIMBÓLICA UNIÃO E FRATERNIDADE JOSÉ

BANDEIRA NETO Nº 48

CPF / CNPJ: 12.550.443/0001-35

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA E.
M. E. I. FUNDAÇÃO MAÇÔNICA LEONARDO LOURENÇO DE QUEIROZ**



1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- a. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- b. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“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 funcionamento 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.”



Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão I.

4. VALOR DA CONSTRUÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação, enquadrando-se no Grau I de Fundamentação, conforme NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias 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 depreciado, e o fator de comercialização.

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

VI = Valor do imóvel

VT = Valor do terreno

CB = Custo da reedificação da benfeitoria (com depreciação)

FC = Fator de comercialização

Para verificar o preço da reconstrução da residência usaremos o CUB (Custo Unitário Básico) do estado do Pará, extraído do site: <http://www.sindusconpa.org.br/site/cub.php>.

É calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Os salários e preços de materiais e mão-de-obra, despesas administrativas e equipamentos previstos na 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 custo é realizada em construtoras na capital paraense os valores acabam se distorcendo dos praticados em cidades do interior, estas distorções 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, outros;

Figura 1 – Projetos padrão residencial.

Padrão Normal				
R-1	2.530,69	0,09%	3,97%	4,64%
PP-4	2.399,36	0,04%	6,78%	6,52%
R-8	2.108,96	0,35%	5,85%	6,08%
R-16	2.059,98	0,08%	6,29%	5,98%

Fonte: [CUB](#) | [Sinduscon](#)

O imóvel possui um pavimento conforme, sendo sua classificação mais apropriada sendo de um imóvel comercial de padrão normal, o valor do CUB do estado do Pará, para o mês de setembro/2024 é de R\$ 2.399,57 reais por metro quadrado de área construída, considerando o valor não desonerado.

Pavimento Térreo - Sem depreciação	
Área construída (m²)	678,00
CUB - setembro/2024 (R\$)	R\$ 2.530,69
CB - Sem depreciação (R\$)	R\$ 1.715.807,82



Esse valor é referente ao custo de uma nova construção, por isto, se faz necessário considerar a depreciação sofrida pelo imóvel ao longo dos anos, e para isto usaremos a depreciação linear como referência.

$$DA = (CB - VR * CB) / VU$$

DA= Depreciação anual

VR= Valor residual

VU= Vida útil da construção

De maneira geral, vida útil consiste em mensurar a expectativa de duração de uma estrutura ou suas partes, dentro de limites de projeto admissíveis, durante seu ciclo de vida, sendo definida “como o período efetivo de tempo durante o qual uma estrutura ou qualquer de seus componentes satisfazem os requisitos de desempenho do projeto, sem ações imprevistas de manutenção ou reparo”. De forma mais simples a NBR 15575 (2013) define vida útil como “uma medida temporal da durabilidade de um edifício ou de suas partes”.

Depreciação do imóvel	
Vida Útil (Anos)	40,00
Valor residual (%)	20,00%
Depreciação anual	R\$ 34.316,16
Depreciação Mensal	R\$ 2.859,68
Tempo de Utilização (Meses)	12,00
Depreciação sofrida	R\$ 34.316,16

Valor do Imóvel - Com depreciação	
CB - Sem depreciação	R\$ 1.715.807,82
Depreciação sofrida	R\$ 34.316,16
CB - Com depreciação	R\$ 1.681.491,66

5. VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo método comparativo. Foi realizada uma pesquisa de campo, no qual foi obtido o preço de cinco lotes.

Descrição	Frete (m)	Lateral (m)	Área (m²)	Preço (R\$)	Preço (R\$)/ Área (m²)
Lote 01	50,00	100,00	5.000,00	R\$ 340.000,00	R\$ 68,00
Lote 02	50,00	50,00	2.500,00	R\$ 165.000,00	R\$ 66,00
Lote 03	100,00	75,00	7.500,00	R\$ 350.000,00	R\$ 46,67
Lote 04	43,00	110,00	4.730,00	R\$ 460.000,00	R\$ 97,25
Lote 05	35,00	85,00	2.975,00	R\$ 350.000,00	R\$ 117,65

Média	R\$ 79,11
Desvio padrão	R\$ 28,12
Variância	R\$ 790,52

A. lote (m²)	Preço médio/m²	Valor do lote (R\$)
1.275,00	R\$ 79,11	R\$ 100.869,15

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

O Fator de Comercialização, também chamado de Terceiro Componente ou Vantagem da Coisa Feita, é definido como “Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedificação ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

O IGP-M, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, é a base usada para calcular o reajuste anual dos contratos de aluguel. O cálculo considera a variação acumulada nos últimos 12 meses. E isso significa que o valor do aluguel pode aumentar



ou diminuir. O índice varia de acordo com o momento econômico. Divulgado no final de cada mês de referência, o IGP-M é utilizado para preservar as condições da locação diante das mudanças da economia, como a inflação ou deflação. Como mencionado anteriormente o valor do aluguel corresponde entre 0,5% e 1,0% do valor do imóvel, a seguir será colocado os valores recebidos por conta da locação.

% do imóvel para Aluguel	0,52%
Valor médio do aluguel	R\$ 5.282,92

6. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

7. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** V para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (V_{MM}) praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessitar de muitas alterações na estrutura e reforma) etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = 5.746,33$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	RUIM	BOA
1,00	0,75	1,20

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo



Ec = Estado de Conservação

LOc = Localização do Imóvel

$$V_M = 5.282,92 \times 1,00 \times 0,75 \times 1,20$$

$$V_M = 4.754,63$$



10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO.

Portanto:

$$R\$ 5.282,92 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 4.754,63$$

Dom Eliseu - PA, 03 de dezembro de 2024

Jardel Pereira da Silva

CREA-PA 152223880-8

MATRÍCULA 466242

Jardel Pereira da Silva

Jardel Pereira da Silva

Engenheiro Civil

CREA-PA: 152223880-8

Matrícula Municipal: 466242



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA E.M.E.I. FUNDAÇÃO MARÇONICA



Responsável Técnico: Jardel Pereira da Silva
Engenheiro Civil
Crea-PA: 152223880-8

Dom Eliseu (PA), 03 de dezembro de 2024.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



SUMÁRIO

1	CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO	3
1.1	LOCALIZAÇÃO	3
1.2	DATA DE INSPEÇÃO (VISITA TÉCNICA)	3
2	OBJETIVO DO RELATÓRIO	4
3	ANEXOS	5
4	CONCLUSÃO	24
5	REFERÊNCIAS	25





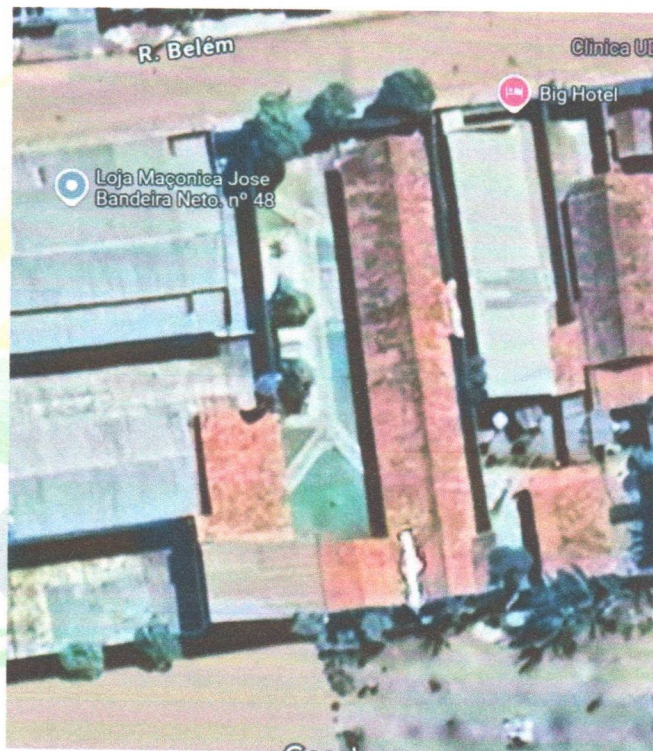
1 CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

A localização da edificação apresentada neste laudo (Figura 1-1) refere-se à escola municipal de ensino infantil fundação maçônica Leonardo Lourenço de Queiroz, no endereço, Rua Belém, nº 33, Bairro Planalto, Dom Eliseu - PA, CEP: 68633-000.



Figura 1-1 Localização da edificação.



Fonte: Google Maps (2024), acesso em 03/12/2024.

1.2 DATA DE INSPEÇÃO (VISITA TÉCNICA)

A coleta de informações foi realizada no dia 03/12/2024 no período da manhã.





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



2 OBJETIVO DO RELATÓRIO

O objetivo deste laudo consiste em avaliar, por meio da inspeção do local de forma qualitativa para determinar o estado de conservação do imóvel e apontar as responsabilidades e garantias legais quanto à existência de patologias.





3 ANEXOS

As seguintes fotos em anexos expõem a atual situação do imóvel.



Figura 3-1 – Entrada.



Fonte: Autor.

Podemos verificar na imagem acima que a escola não está identificada, com pintura antiga e desgastada.

Figura 3-2 – Estacionamento.



Fonte: Autor



Figura 3-3 – Playground.



Fonte: Autor.

Figura 3-4 – Reservatório.



Fonte: Autor.

Reservatório e casa de bomba desprotegidos, sendo necessário alguma proteção para que as crianças não tenham acesso ao local.



Handwritten signature in blue ink.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



Figura 3-5 – Lateral das salas.



Fonte: Autor.

Figura 3-6 – Playground.



Fonte: Autor.



Handwritten signature in blue ink.



Figura 3-7 – Calha do refeitório.



Fonte: Autor.



Problemas no sistema de drenagem, pintura e infiltrações.

Figura 3-8 – Sala dos Professores.



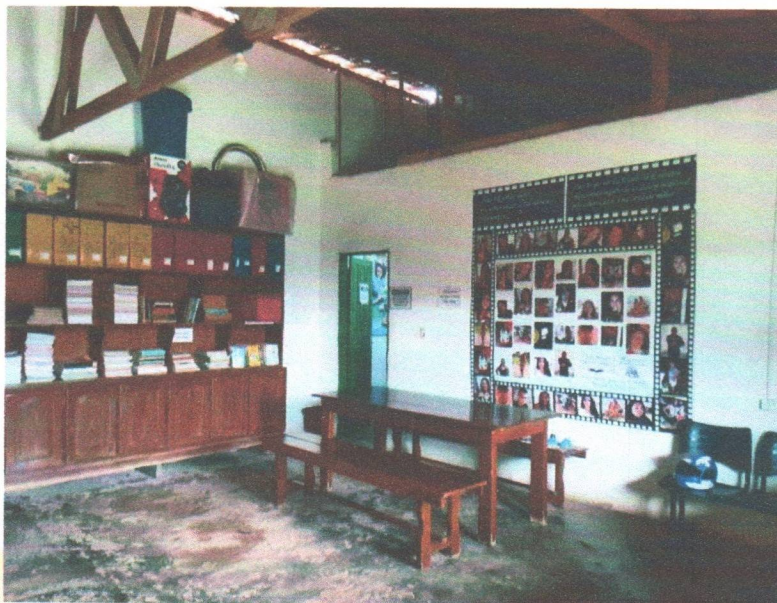
Fonte: Autor.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



Figura 3-9 – Sala dos professores.



Fonte: Autor.

Figura 3-10 – Sala 01.



Fonte: Autor.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



Figura 3-11 – Sala 01.



Fonte: Autor

Figura 3-12 – Sala 01.



Fonte: Autor.



8/29



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



Figura 3-13 – Sala 02.



Fonte: Autor.

Figura 3-14 – Sala 02.



Fonte: Autor.





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



Figura 3-15 – WC 01.



Fonte: Autor.

PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU
AGORA É A VEZ DO POVO

82



Figura 3-16 – WC 01.



Fonte: Autor.



Figura 3-17 – WC 02.



Fonte: Autor.



Figura 3-18 – WC 02.



Fonte: Autor.

Figura 3-19 – Lavatório infantil.



Fonte: Autor.



Handwritten signature or mark.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



Figura 3-20 – Diretória.



Fonte: Autor.

Figura 3-21 – Sala 03.



Fonte: Autor.



Figura 3-22 – Sala 03.



Fonte: Autor.

Figura 3-23 – Secretaria.

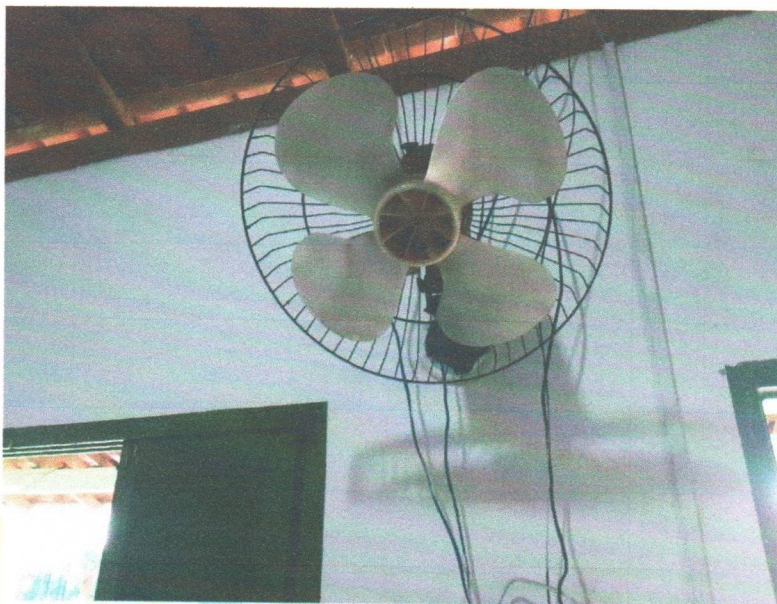


Fonte: Autor.

82



Figura 3-24 – Secretaria.



Fonte: Autor.



Figura 3-25 – Sala 04.



Fonte: Autor.

82



Figura 3-26 – Sala 04.



Fonte: Autor.

Figura 3-27 – Sala 04.



Fonte: Autor.

88



Figura 3-28 – Sala 04.



Fonte: Autor.



Figura 3-29 – Sala 04.



Fonte: Autor.



Figura 3-30 – Sala 05.



Fonte: Autor.

Figura 3-31 – Copa.



Fonte: Autor.

88



Figura 3-32 – Copa.



Fonte: Autor.

Figura 3-33 – Copa.



Fonte: Autor.



Figura 3-34 – Sala 06.



Fonte: Autor.

Figura 3-35 – Sala 06.



Fonte: Autor.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



Figura 3-36 – Copa e Refeitório.



Fonte: Autor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU
AGORA É A VEZ DO POVO



4 CONCLUSÃO

Podemos concluir que o imóvel, encontra-se em condições de uso, conforme relatório fotográfico, mas é necessárias algumas correções:

- Pintura;
- Infiltrações;
- Sistema de Incêndio;
- Salas não climatizadas;
- Aparelhos danificados (ventiladores)
- Sistema elétrico;
- Estrutura do telhado precisa de impermeabilização;

Além desses itens existem outros, conforme relatório fotográfico.





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



5 REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13752**: Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro, 1996.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 16747**: Inspeção pedial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos. Rio de Janeiro, 2020.



Dom Eliseu (PA), 03 de dezembro de 2024.



Jardel Pereira da Silva

CREA-PA 152223880-8

MATRÍCULA 466242

Jardel Pereira da Silva

Jardel Pereira da Silva

Engenheiro Civil

CREA-PA: 152223880-8

Matrícula: 466242