



LAUDO IMOBILIÁRIO ALUGUEL



1. CLIENTE

Prefeitura Municipal de Pacajá

2. SOLICITAÇÃO

Parecer técnico de valor de mercado que ofereça um balizador para locação.

3. METODOLOGIA

Os valores dos imóveis serão determinados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situação equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliado, de tal modo que a comparação seja possibilitada ponderada os atributos por homogeneização na formação de preços.

4. INTRODUÇÃO

A avaliação do imóvel se procedeu mediante solicitação e teve como metodologia aplicada a comparação de dados do mercado, relacionando o imóvel a outros de características semelhantes, observação as variáveis depreciativas, de qualidade de material aplicado, localização, distribuição de cômodos e outros; e adicionado ao valor presumido para aluguel do imóvel.

A avaliação foi constituída em pesquisa de preço local e pelo Custos Unitários Básicos de Construção janeiro 2023.

5. MEMORIAL DESCRITIVO

Trata-se de um Imóvel Residencial, construção em alvenaria, localizado na Rua São Jorge – s/n, Vila Bom Jardim, Pacajá-PA. Composta por um terreno amplo e uma casa combinada com varanda, garagem, cozinha, sala de estar e três quartos, banheiro social, área de serviço, forro em PVC e piso cerâmico em todos os espaços.

6. TERRENO

Imóvel medindo 9,80 metros de frente e sua maior medida em sua lateral é 18,75 metros, portanto, como o a área não é quadra, perfaz um total de 163,02 m² de área construída.



O lote situa-se no município de Pacajá, no Estado do Pará, na Rua São Jorge – s/n, Vila Bom Jardim.

Calculo geral:

De acordo com o CUB – janeiro de 20223, padrão residencial baixo (R-1), tem-se o valor do m² da área construída de R\$ 1.854,21.

Ac= Área construída = 163,02 m²

Ved= valor da edificação

Ved= p/m²CUBx Ac

Ved= R\$ 1.854,21 x 163,02 => Ved= R\$ 302.273,31

Vt= valor do terreno

Considerando que o valor do terreno é R\$ 10.000,00 (média praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de R\$ 302.273,31 teremos o seguinte resultado:

VG = Vt + Ved

VG = R\$ 10.000,00 + R\$ 302.273,31 => VG = R\$ 312.273,31

Portando conforme a Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação tende-se a 70,83%.

VG = R\$ 312.273,31 x 0,7083 = R\$ 211.183,19

VG = R\$ 312.273,31 - R\$ 211.183,19 = R\$ 91.090,12

O Imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 91.090,12 (oitenta e quatro mil, sessenta e sete reais, cinquenta e um centavos).

Tendo a base o valor de venda do imóvel, será considerado nestes cálculos um valor médio de 1,98% do valor do imóvel, como referência base para aluguel do referido imóvel.

Va= Valor do Aluguel

Va= VG x 2,79%



$Va = R\$ 91.090,12 \times 1,98\% \Rightarrow Va = R\$ 91.090,12 \times 0,0198 \Rightarrow Va = R\$ 1.803,58$ (hum mil, oitocentos e três reais e cinquenta e oito centavos).

Portanto o imóvel descrito poderá ser alugado até o limite máximo do Valor avaliado para o aluguel.

Avaliação registrada junto a Conselho Regional de Engenharia e Agricultura – CREA de registro **ART N° PA20230895242**.

7. Referências:

- Tabela de custos unitários básicos da construção (CUB) - estado de referência
- Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação
- Fotos do imóvel.

ANDRE AUGUSTO
SALGADO
FERREIRA:88938859215

Assinado de forma digital por
ANDRE AUGUSTO SALGADO
FERREIRA:88938859215
Dados: 2023.02.09 18:24:31
-03'00'

ENG. ANDRÉ AUGUSTO S. FERREIRA
CREA n° 1509577270
Pacajá-PA, 02 de Fevereiro de 2023

FOTOS DO IMÓVEL



Foto 1: Vista frontal do imóvel



Foto 1: Área da cozinha



Foto 3: Banheiro.

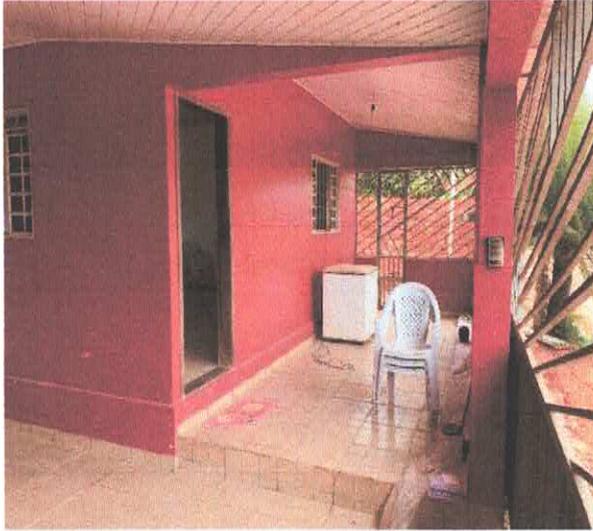


Foto 5: Área de Serviço.



Foto 6: Fundos



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PA 0028 ART OBRA / SERVIÇO
Nº PA20230895242



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Pará

INICIAL

1. Responsável Técnico

ANDRÉ AUGUSTO SALGADO FERREIRA
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 1509577270
Registro: 20288D PA PA

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
AVENIDA JOÃO MIRANDA DOS SANTOS
Complemento:
Cidade: PACAJÁ

Bairro: NOVO HORIZONTE
UF: PA

CPF/CNPJ: 22.981.427/0001-50
Nº: 67
CEP: 68485000

Contrato: Não especificado

Celebrado em: 02/02/2023

Valor: R\$ 1.800,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional: NENHUMA - NAO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA JOÃO MIRANDA DOS SANTOS

Nº: 67

Complemento:

Bairro: NOVO HORIZONTE

Cidade: PACAJÁ

UF: PA

CEP: 68485000

Data de Início: 02/02/2023

Previsão de término: 02/02/2024

Coordenadas Geográficas: -3.830343, -50.640619

Finalidade: Residencial

Código: Não Especificado

Proprietário: RAIMUNDA NONATA BARBOSA LAGO RAMOS

CPF/CNPJ: 794.883.233-53

4. Atividade Técnica

1 - DIRETA

Quantidade

Unidade

63 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #599 - IMOVEL URBANO

163,02

m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Lauda Imobiliário para aluguel. Levantamento das características do imóvel afim de definir, por amostragem, seu valor correspondente de aluguel.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Declaro que estou cumprindo as regras de colocação e manutenção de placa legível e visível ao público enquanto durar a execução da obra, instalação e serviços, conforme estabelecido no artigo 16 da lei federal 5.194/66.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PA, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Pacajá, 09 de fevereiro de 2023
Local data

ANDRÉ AUGUSTO SALGADO FERREIRA - CPF: 889.388.592-15

PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ - CNPJ: 22.981.427/0001-50

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: R\$ 96,62

Registrada em: 09/02/2023

Valor pago: R\$ 96,61

Nosso Número: 8629043

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pa.sitac.com.br/publico/>, com a chave: BzcbW
Impresso em: 09/02/2023 às 18:19:33 por: , ip: 186.211.161.5

