

**Prefeitura Municipal de Pacajá**  
**Setor de Engenharia**

**Laudos**  
**Imobiliário**  
• Aluguel

-  
10  
—

## Cliente

Prefeitura de Pacajá

## Solicitação

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

## 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.

## 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 a partir do Departamento Municipal de Tributos através do Boletim de Cadastro Imobiliário – 843, e pelo Custos Unitários Básicos de Construção fevereiro 2021.

## Memorial descritivo

Trata-se de um Imóvel Residencial, construído em alvenaria, localizado na Rua São Pedro – Nº 169, Centro, Pacajá-PA.

O laudo refere-se apenas ao pavimento térreo da edificação. Sendo todas as paredes são em alvenaria com pé direito de aproximadamente 2,85 e com esquadrias externas de folhas de aço e vidro e esquadrias internas de madeira, os cômodos são divididos em um banheiro, quatro quartos, uma sala e uma cozinha com copa, sendo o poço de água no piso da cozinha.

## Terreno

Imóvel medindo 9,45 metros de frente por 15,34 metros de fundo, perfazendo um total de 144,963 m<sup>2</sup> de área construída.

O lote situa-se na área urbana da cidade de Pacajá, no Estado do Pará, no Bairro: Centro, localizado na Rua São Pedro – Nº 169.

Calculo geral:

De acordo com o CUB- fevereiro de 2021, padrão residencial normal (R-1), tem-se o valor do m<sup>2</sup> da área construída de R\$/m<sup>2</sup> 1.559,79.

Ac= Área construída 144,963 m<sup>2</sup>

Ved= valor da edificação

Ved= p/m<sup>2</sup>CUBx Ac

Ved= R\$ 1.559,79 x 144,963 => Ved= R\$ 226.11



Vt= valor do terreno

Considerando que o valor do terreno é R\$ 96.508,80 (média praticada no mercado local e com alta liquidez – Fonte: Boletim de Cadastro Imobiliário 843) e sendo o valor da edificação de R\$ 226.111,84 teremos o seguinte resultado:

Vi= valor do imóvel

$$Vi = Vt + Ved$$

$$Vi = R\$ 96.508,80 + R\$ 226.111,84 \Rightarrow Vi = R\$ 322.620,64$$

O Imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 322.620,64 (trezentos e vinte e dois mil, seiscentos e vinte reais, sessenta e quatro centavos).

Tendo a base o valor de venda do imóvel, será considerado nestes cálculos um valor médio de 0,73% do valor do imóvel, como referência base para aluguel do referido imóvel.

Va= Valor do Aluguel

$$Va= Vi \times 0,72\%$$

$$Va= R\$ 322.620,64 \times 0,72 \% \Rightarrow Va= R\$ 322.620,64 \times 0,0072 \Rightarrow$$

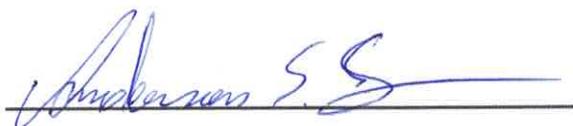
Va= R\$ 2.322,87 (Dois mil, trezentos e vinte e dois reais, oitenta e sete centavos). Portanto o imóvel descrito poderá ser alugado até o limite máximo do Valor avaliado para o aluguel.

Referências:

Tabela de custos unitários básicos da construção (CUB) - estado de referência

Boletim de Cadastro Imobiliário – 843

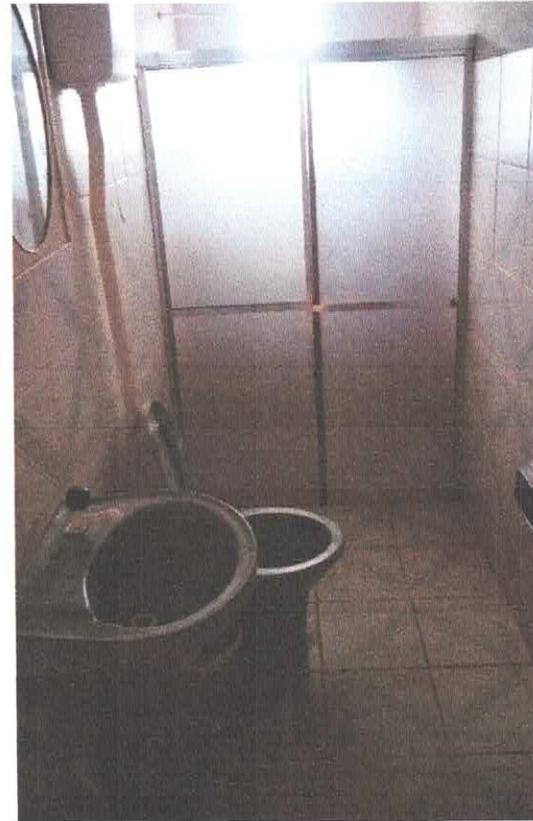
Pará; fotos do imóvel.



Eng. Civil: Anderson de Souza Severino  
Crea nº 151629411-4

Pacajá-Pa, 01 de março de 2021

**Anexo: Fotos do imóvel**



*[Handwritten signature]*



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

**CREA-PA**

ART OBRA / SERVIÇO  
Nº PA20210584557



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Pará

INICIAL

1. Responsável Técnico

**ANDERSON DE SOUZA SEVERINO**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 1516294114

Registro: 907247PA

2. Dados do Contrato

Contratante: **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**

**RUA CÂNDIDO MENDES**

Complemento:

Cidade: **PACAJÁ**

Bairro: **CENTRO**

UF: **PA**

CPF/CNPJ: **11.664.446/0001-37**

Nº: **S/N**

CEP: **68485000**

Contrato: **Não especificado**

Valor: **R\$ 2.291,00**

Ação Institucional: **Órgão Público**

Celebrado em: **01/03/2021**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

3. Dados da Obra/Serviço

**AVENIDA Magalhães Barata**

Complemento: **Conselho Tutelar**

Cidade: **Pacajá**

Data de Início: **05/03/2021**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Proprietário: **ROSALINA PEREIRA DA SILVA**

Nº: **129**

Bairro: **centro**

UF: **PA**

CEP: **68485000**

Previsão de término: **05/03/2021**

Coordenadas Geográficas: **-3.837771, -50.635828**

Código: **Não Especificado**

CPF/CNPJ: **430.412.302-59**

4. Atividade Técnica

1 - DIRETA

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

Quantidade

144,96

Unidade

m²

5. Observações

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

Laudo imobiliário aluguel. Levantamento das características do imóvel afim de definir por amostragem local, 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.

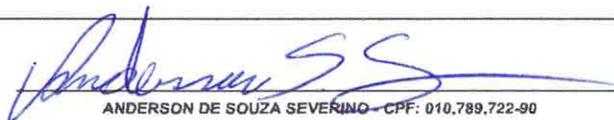
- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PA, nos termos do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

7. Entidade de Classe

ABENC-PA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

  
ANDERSON DE SOUZA SEVERINO - CPF: 010.789.722-90

Local \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
data

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - CNPJ: 11.664.446/0001-37

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\$ 88,78**

Registrada em: **05/03/2021**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nosso Número: **6695819**

Anderson de Souza Severino  
Engenheiro Civil  
CREA-PA-1516294114

