



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DESTINAÇÃO DO ALUGUEL: SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE.

Localização: Travessa Tertuliano Rodrigues, nº 54, CEP: 687774-000.

Bairro: Pantanal.

Município/ Estado: São João da Ponta/PA.

Técnico Responsável: Eng^a Cássia Cristina do Nascimento Marinho
CREA/Pa 151584277-0



1 SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA-PA

2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

MARLENE RAIMUNDA FERREIRA DAS NEVES.

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- **Tipo do Bem:** Imóvel particular.
- **Descrição Sumária do Bem:** Terreno urbano, em área predominantemente residencial, com vários pontos comerciais às proximidades e uma creche em construção. A edificação do terreno é em construção convencional, apresentando padrão bom de construção e bom estado de conservação.
- **Localização do Bem:** O imóvel se localiza na Travessa Tertuliano Rodrigues, nº 54, Bairro Pantanal, município de São João da Ponta, Estado do Pará.
 - **Área do Terreno:** 294,78 m², conforme levantamento por trena no local.
 - **Área Construída:** 131,69 m², conforme levantamento no local.
 - **Tipo de ocupação:** Para aluguel.

4 FINALIDADE DO LAUDO

Aluguel de imóvel

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do Justo Valor de Mercado para Aluguel

6 DESTINAÇÃO DO ALUGUEL

Utilização do imóvel que será utilizado para funcionamento da **Secretaria de Meio Ambiente.**



7 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

Todos os dados relativos à Área Construída foram obtidos com informação, levantamento no local e documentação entregue pelo proprietário.

Não há por parte deste Avaliador qualquer interesse quanto ao resultado obtido no presente trabalho.

Considera-se que o imóvel encontra-se regular, já que não foi feito o exame sobre a situação do imóvel junto aos órgãos competentes.

8 VISTORIA

O Município de São João da Ponta que fica aproximadamente a 134 km de Belém, Capital do Estado do Pará, por estrada e acessos por via marítima. Possui uma área de 196,9739 km², altitude de 34 m, com uma população estimada de 5 884 habitantes (IBGE/2016). A economia é fortemente baseada nos setores de pesca, comércio e serviços (principalmente público).

- **Região:** O imóvel avaliando está localizado na Travessa Tertuliano Rodrigues, n° 54, Bairro Pantanal, município de São João da Ponta, Estado do Pará. Esta área é caracterizada por apresentar predominância de uso residencial e atividades econômicas de comércio. A infraestrutura na área é composta de: pavimento viário em asfalto, água potável, energia elétrica, iluminação pública e serviço de coleta regular de resíduos sólidos.
- **Terreno:** Com área de **294,78 m²** (11,20 x 26,30 m), conforme levantamento com trena feito pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de São João da Ponta, o terreno tem formato regular, apresenta topografia plana, solo aparentemente seco e firme.
- **Dependências:** O imóvel para o aluguel possui 08 compartimentos divididos em garagem/pátio, 03 quartos, 02 banheiro, uma copa/cozinha e uma área coberta, totalizando a área construída de **131,69 m²** (conforme levantamento no local). A construção possui apenas pavimento térreo. A



edificação é em alvenaria de tijolo, toda em cobertura de telha de barro. As dependências do prédio são todas em forro PVC, exceto a área coberta e a copa cozinha. A edificação toda possui piso cerâmico, e a pintura está em bom estado de conservação, necessitando de alguns retoques. Os Banheiros possuem piso e revestimento nas paredes cerâmico, forro PVC. Todas as portas são de madeira.

- **Estado de Conservação do Imóvel**

No geral, a edificação considerada nesta avaliação está em bom estado de conservação e condições de uso.

- **Data da Vistoria:** 06/05/2022.

9 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário de São João da Ponta/PA apresenta um quadro de grande defasagem entre oferta e procura no que diz respeito a imóveis comerciais e residenciais, observando-se que alguns permanecem por um longo período em oferta no mercado.

Pode-se considerar desta forma, que o prazo para absorção do imóvel pelo mercado é médio – em torno de 06 (seis) meses, e a liquidez é baixa, em função principalmente de sua localização e do porte do imóvel.

10 METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

11 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Por não ser enquadrável no item 9.1.2 da NBR 14.653-2, este Laudo é considerado como PARECER TÉCNICO.

12 TRATAMENTO DOS DADOS

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor de construção da edificação,



considerando o custo do imóvel devidamente depreciado e com o fator de comercialização calculado.

12.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Por se tratar de um terreno 50% ocupado com a edificação existente, mas como a parte restante não será utilizada para fins lucrativos ou para outros fins, os valores referentes à porcentagem do terreno não serão considerados para o cálculo do valor final de aluguel.

12.2 CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para o cálculo do valor da edificação foi utilizado o custo de reedição da construção de acordo com os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB), obtido através levantamento de custos locais, para as benfeitorias existentes no imóvel avaliando, logo:

$$V_e = A_c \times CUB \times D, \text{ onde:}$$

V_e = Valor da edificação (R\$);

A_c = Área Construída do Imóvel (m^2);

CUB = Custo Unitário Básico de Construção (R\$/ m^2);

D = Fator de Depreciação

Valor das Edificações em Alvenaria

$$V_e = 131,69 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 500,00 / \text{m}^2 \times (1 - 25\%) = \text{R\$ } 49.383,75$$

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL DA EDIFICAÇÃO

$$V_a = V_e \times 1\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 49.383,75 \times 1\%$$

$$V_a = \text{R\$ } 493,84$$

V_a – Valor do aluguel do Imóvel sem comercialização = **R\$ 493,84**

12.4 CÁLCULO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

O fator de comercialização (FC) é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor



do que 1 (um). Devido às amostras de terreno na região em oferta, o fator de comercialização é de 1,43, logo:

$$V_{al} = R\$ 493,84 \times Fc$$

$$V_{al} = R\$ 493,84 \times 1,43$$

$$V_{al} = R\$ 706,19$$

V_{al} – Valor do Aluguel com Comercialização (R\$) = R\$ 706,19.

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

O valor do aluguel poderá sofrer variações de $\pm 20\%$.

14 CONCLUSÃO

Data do Laudo: 06/05/2022

Resultado da Avaliação: O valor calculado para alugar o imóvel é de **R\$ R\$ 706,19** (Setecentos e seis reais e dezenove centavos), que pode variar de R\$ 564,95 a R\$ 847,43.

CASSIA CRISTINA DO
NASCIMENTO

MARINHO:00296467235

Assinado de forma digital por
CASSIA CRISTINA DO NASCIMENTO
MARINHO:00296467235
Dados: 2022.05.09 15:19:53 -03'00'

Eng^a Cássia Cristina do Nascimento Marinho
CREA/Pa 151584277-0

Relatório Fotográfico



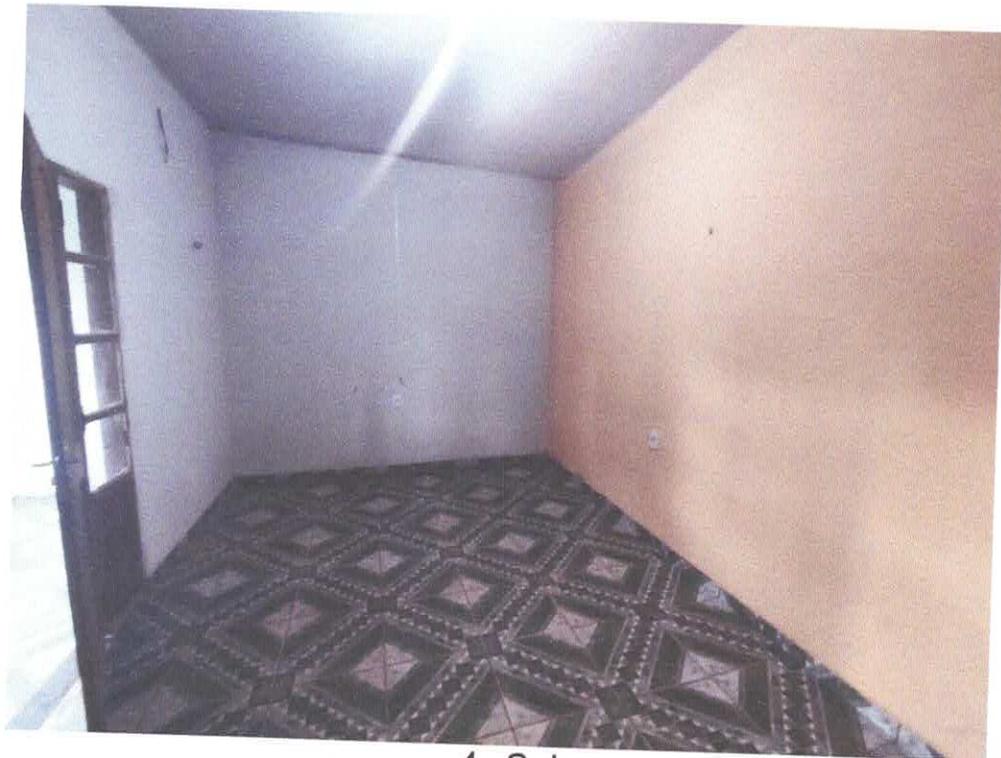
1. Fachada do prédio



2. Garagem



3. Pátio



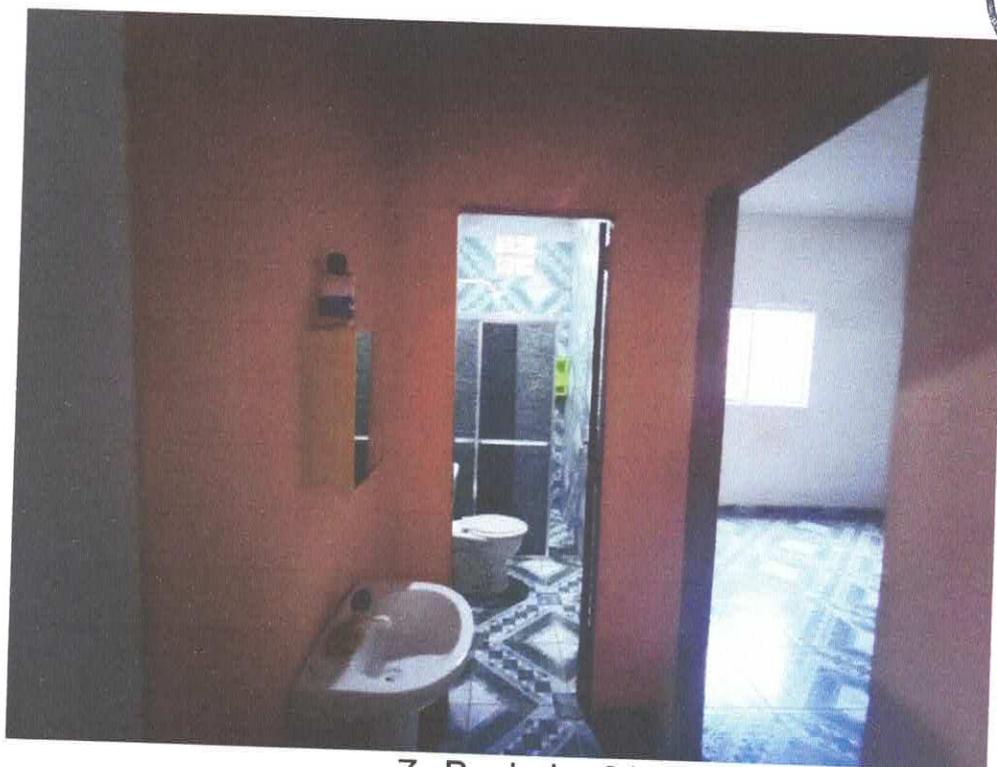
4. Sala



5. Corredor



6. Quarto 01



7. Banheiro 01



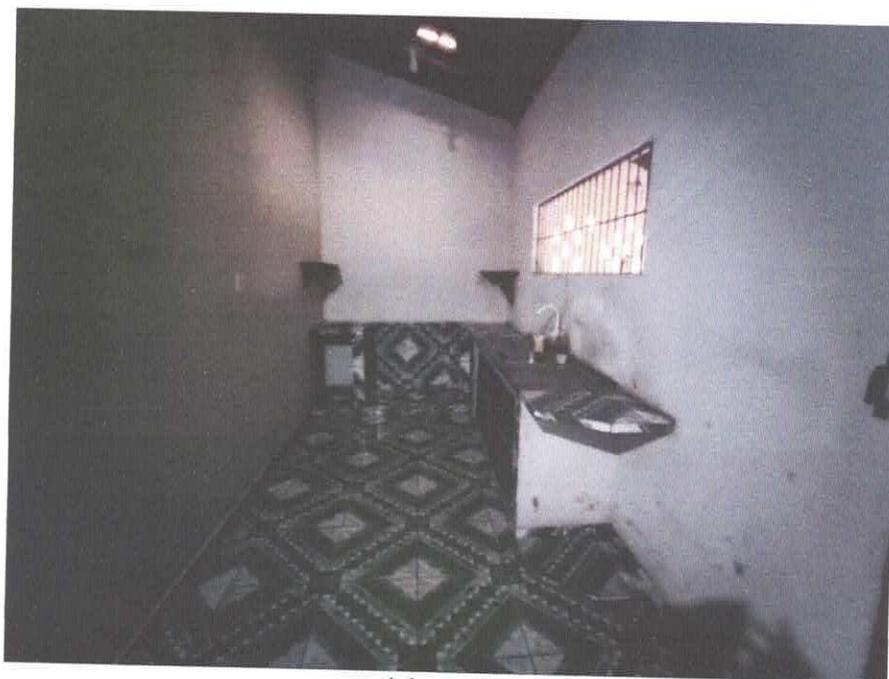
8. Quarto 02



9. Quarto 03



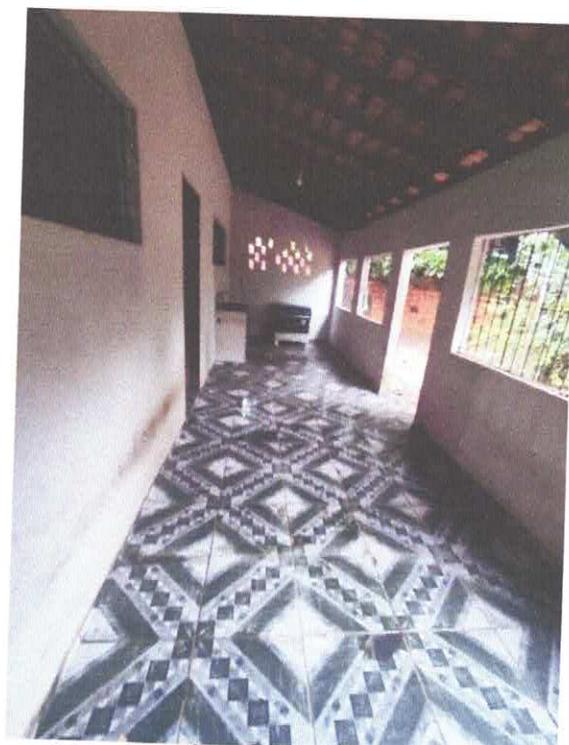
10. Banheiro 02



11. Cozinha



12. Copa



13. Área de serviço coberta



14. Quintal



15. Vista Posterior do Prédio