



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA



OBJETO: Imóvel sito a Rua Getúlio Vargas, S/N, Bairro Centro, Município de Jacundá – PA.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação para a destinação à abrigar a Secretaria Municipal de Educação – SEMED, deste Município.

RESPONSÁVEL PELA LOCAÇÃO: Prefeitura Municipal de Jacundá – PA, com sede situada à Rua Pinto Silva, s/n, Bairro Centro – CNPJ: 05.854.633/0001-80.

DATA BASE: dezembro de 2019.

PROPRIETÁRIO: Sra. Maria Sônia Bastos de Sousa, brasileira, casada, comerciante, portadora da cédula de identidade N°. 959.892/MA, e CPF N°. 251.491.483-34, residente e domiciliada à Rua Paulo Kall, n°. 483, nesta cidade de Jacundá, Estado do Pará.

1. OBJETO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor de locação para a edificação, imóvel sito a Rua Getúlio Vargas, S/N, Bairro Centro, Município de Jacundá – PA.

2. METODOLOGIA

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O referido imóvel possui uma área edificada de 2.198,96 m² (Dois mil, cento e noventa e oito, vírgula noventa e seis metros quadrados), sendo que 988 m² foram contabilizados em dois (02) pavimentos e 1075 m² é a área que abrange a quadra de esportes. Logo, tal área edificada está distribuída em dezoito (18) salas, duas (02) salas para escritório, um (01) almoxarifado, uma (01) cozinha c/cantina, cinco (05) banheiros, uma (01) recepção e uma (01) quadra de esportes.



A referida edificação está executada em um terreno de área de 2.153,96 m² (Dois mil, cento e cinquenta e três, vírgula noventa e seis metros quadrados).

Desta forma segue abaixo as características construtivas do imóvel:

- ✓ Vedações internas e externas em alvenaria – com tratamento de pintura;
- ✓ Sistema de esgotamento sanitário – fossa;
- ✓ Possui instalação hidráulica com captação advinda do sistema público e poço;
- ✓ Instalações elétricas se encontram em funcionamento;
- ✓ Cobertura em telhas cerâmicas e forro em gesso/pvc;
- ✓ Cobertura da quadra de esportes em estrutura metálica e telhas metálicas;
- ✓ Piso em cerâmico.

Obs.: Para maiores compreensão do real estado da edificação, segue anexo o registro fotográfico da referida edificação. Segue ainda como parte deste trabalho o Memorial de Cálculo de Depreciação e a Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – dezembro/2019.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado em uma área no Bairro Centro da cidade de Jacundá e próximo ao comércio local. Tal localidade não possui rede de tratamento de esgoto, Arruamento possui pavimentação, possui rede elétrica de energia e sistema hidráulico público.

5. MEMORIAL DE CÁLCULO

5.1 Determinação do valor da edificação

Para a determinação do valor do imóvel recém-construído foi baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil (NBR 12.721: 2006 - CUB 2006) – DEZEMBRO /2019. Cujo foi utilizada a referência R1-N – Residência de padrão normal e GI – Padrão Galpão Industrial para a quadra de esportes. Assim, a partir dos dados da tabela de Custos Unitários Básicos de Construção (Referência Dezembro/2019), cujos custos médios para a execução de uma obra no estado do Pará está em torno de R\$ 1.562,75/m² para a edificação e para a quadra de esportes foi



adotado o valor de R\$ 738,49/m² (em anexo). Assim, desta forma, o valor da referida edificação nova foi de R\$ 2.550.345,24 (Dois milhões, quinhentos e cinquenta mil e trezentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos).

Logo para a determinação da depreciação, conforme vistoria in loco, através do método de HEIDECKE, levou-se em consideração que o estado da edificação se encontra no seguinte item: ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES, com o percentual de depreciação de 8,09 %.

Para definir o valor da edificação foram realizados os cálculos de depreciação das edificações e benfeitorias existentes, obtivemos a idade aparente "in loco", levamos em conta a idade (definida em 20 anos) e as condições atuais da edificação, onde resumimos os resultados depreciados na tabela abaixo:

EDIFICAÇÃO	Superior	Inferior	Adotado
Prédio Residencial	R\$ 2.155.913,76	R\$ 1.689.615,71	R\$ 1.922.764,73

5.2 Determinação do valor do terreno

Para a realização do levantamento do valor do m² de terrenos na região foram levantadas informações *in loco* para que se obtivesse dados reais sobre a especulação imobiliária daquela localidade. Assim, considerando que o referido terreno se situa na área central desta cidade (próximo à bancos, comércio e órgãos), foi adotado o valor do m² de terreno para aquela região em torno de R\$ 200,00. Assim, o valor calculado para o referido terreno foi de **R\$ 430.792,00 (quatrocentos e trinta mil e setecentos e noventa e dois reais)**.

A composição do valor total do imóvel avaliado foi obtida através da conjugação de métodos, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

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


Diego Lucena de Sousa
Engenheiro Civil
CREA-PA 1515883191



Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Logo:

$$VI = (1.922.764,73 + 430.792,00) \cdot 0,95 = 2.235.878,89$$

Baseado nos itens anteriores, o valor total do imóvel após arredondamento é:

RS 2.236.000,00 (dois milhões e duzentos e trinta e seis mil reais)

Assim, com o objetivo de alcançar o valor de locação de uma edificação, é necessário levar em consideração um valor que gira em torno de 0,5% a 0,6% do valor de venda do imóvel.

6. AVALIAÇÃO FINAL

Levado em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário. Considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção ao seguinte valor para fins de locatícios, sendo o valor final arredondado de:

RS 13.416,00 (treze mil e quatrocentos e dezesseis reais)

Diego Lucena de Sousa
Engenheiro Civil
CREA-PA 1515883191



Diego Lucena de Sousa
Engenheiro Civil
CREA: 1515883191



REGISTRO FOTOGRÁFICO DA EDIFICAÇÃO



Figura 1 – Vista frontal da edificação



Figura 2 – Sala de entrada da edificação - recepção

Diego
Diego Lucena de Sousa
Engenheiro Civil
CREA-PA 1515883191

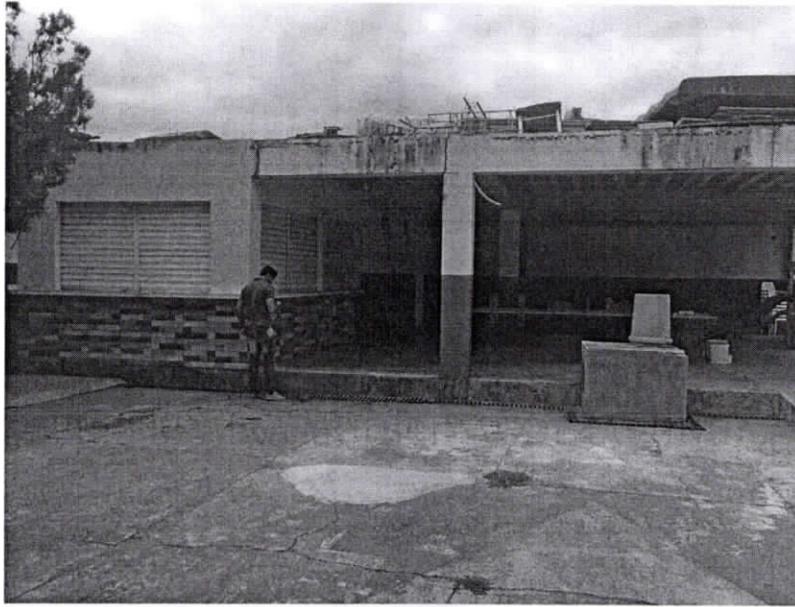


Figura 3 – Vista da cozinha/cantina



Figura 4 – Vista do banheiro

Diego Lucena de Sousa
Diego Lucena de Sousa
Engenheiro Civil
CREA-PA 1515883191



Figura 5 – Corredor de acesso às salas e fundos da edificação



Figura 6 – Vista de uma das salas

Diego
Diego Lucena de Sousa
Engenheiro Civil
CREA-PA 1515883191



Figura 7 – Escada de acesso ao pavimento superior

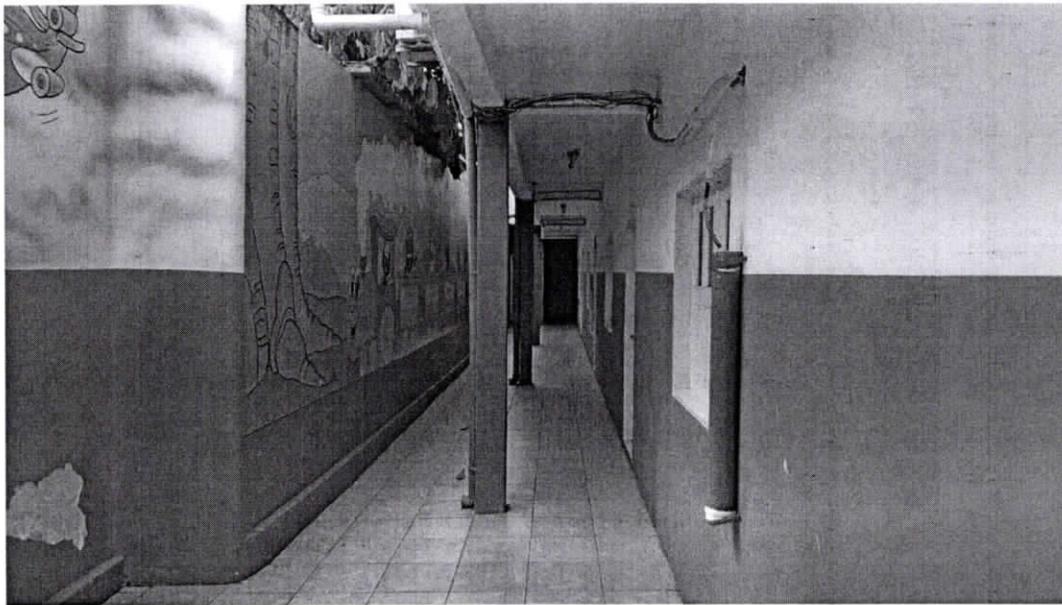


Figura 8 – Corredor de acesso/lateral esquerda

Diego
Diego Lucena de Sousa
Engenheiro Civil
CREA-PA 1515883191

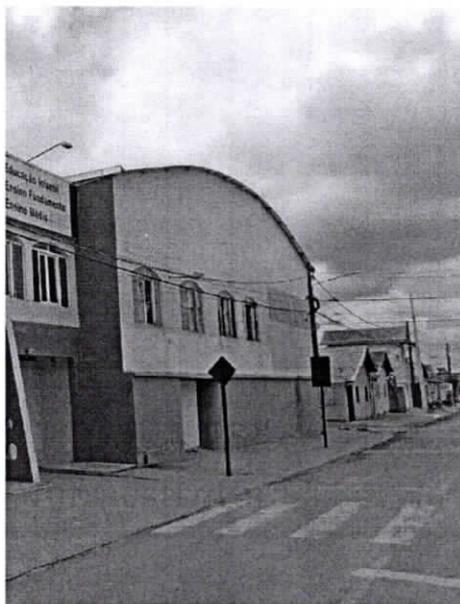
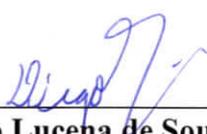


Figura 9 – Vista frontal da quadra de esportes

Jacundá – PA, 19 de dezembro de 2019.

Diego Lucena de Sousa
Engenheiro Civil
CREA-PA 15.15883191



Diego Lucena de Sousa
Engenheiro Civil
CREA: 1515883191

MEMORIAL DE CÁLCULO DE DEPRECIÇÃO

OBSERVAÇÃO: INSERIR OS VALORES EM VERMELHO

VALOR DO ORÇAMENTO: R\$ 2.550.345,24



PARÂMETROS DOS MÉTODOS UTILIZADOS

PARÁBOLA DE KUENTZLE (α): 0,089106705 IDADE DA EDIFICAÇÃO: 20LINHA RETA(α): 0,298507463 VIDA ÚTIL: 67MÉTODO DE ROSS(α): 0,193807084

ESTADO DE CONSERVAÇÃO(%): 8,09

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO

D_PARÁBOLA: 0,8372

D_LINHA RETA: 0,6447

D_ROSS: 0,7410

CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

V_MÁXIMO_PARÁBOLA: R\$ 2.155.913,76 95% DO IMÓVEL: R\$ 2.422.827,98

V_MÁXIMO_LINHA RETA: R\$ 1.689.615,71 5% DO IMÓVEL: R\$ 127.517,26

V_MÁXIMO_ROSS: R\$ 1.922.764,73

Diego
Diego Lucena de Sousa
 Engenheiro Civil
 CREA-PA 1515883191

**Custos Unitários Básicos de Construção
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) – DEZEMBRO/2019**



Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **DEZEMBRO/2019**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006". 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; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

Projetos - Padrão Residencial	DEZEMBRO/2019 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	1.312,65	1,17%	3,89%	3,89%
PP - 4	1.233,89	1,04%	3,61%	3,61%
R - 8	1.173,83	1,02%	3,42%	3,42%
PIS	873,80	1,25%	3,66%	3,66%
Padrão Normal				
R-1	1.562,75	1,32%	3,65%	3,65%
PP-4	1.463,46	1,22%	3,35%	3,35%
R-8	1.301,84	1,21%	3,16%	3,16%
R-16	1.261,96	1,21%	3,20%	3,20%
Padrão Alto				
R-1	1.921,31	1,23%	3,73%	3,73%
R-8	1.561,86	1,14%	3,31%	3,31%
R-16	1.646,87	1,15%	3,00%	3,00%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

Projetos - Padrão Comercial	DEZEMBRO/2019 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão normal				
CAL-8	1.493,28	1,13%	2,98%	2,98%
CSL-8	1.296,49	1,15%	2,77%	2,77%
CSL-16	1.735,62	1,15%	2,74%	2,74%
Padrão Alto				
CAL-8	1.589,34	1,10%	3,17%	3,17%
CSL-8	1.401,18	1,14%	2,95%	2,95%
CSL-16	1.873,00	1,13%	2,91%	2,91%



PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Projetos - Padrão Residência Popular	DEZEMBRO/2019 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
RP1Q	1.333,87	1,45%	3,58%	3,58%
Projetos - Padrão Galpão Industrial	DEZEMBRO/2019 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
GI	738,49	1,16%	2,76%	2,76%

CUB - Padrão do mês de DEZEMBRO/2019 (R\$/m ²)	No mês (R\$)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
R-8	1.301,84	1,21%	3,16%	3,16%