



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

**Lauda**  
**Imobiliário**  
• Aluguel



## **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 em pesquisa de preço local e pelo Custos Unitários Básicos de Construção janeiro 2021.

## **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.

## **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 m<sup>2</sup> 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 2021, padrão residencial baixo (R-1), tem-se o valor do m<sup>2</sup> da área construída de R\$ 1.490,30.

Ac= Área construída = 163,02 m<sup>2</sup>

Ved= valor da edificação

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

Ved= R\$ 1490,30 x 163,02 => Ved= R\$ 242.948,71



Vt= valor do terreno

Considerando que o valor do terreno é R\$ 4.000,00 (média praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de R\$ 242.948,71 teremos o seguinte resultado:

$$VG = Vt + Ved$$

$$VG = R\$ 6.000,00 + R\$ 242.948,71 \Rightarrow VG = R\$ 254.948,71$$

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

$$VG = R\$ 254.948,71 \times 0,7083 = R\$ 180.580,17$$

$$VG = R\$ 254.948,71 - R\$ 180.580,17 = R\$ 74.368,54$$

O Imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 74.368,54 (setenta e quatro mil, trezentos e sessenta e oito reais, cinquenta e quatro centavos).

Tendo a base o valor de venda do imóvel, será considerado nestes cálculos um valor médio de 1,25% do valor do imóvel, como referência base para aluguel do referido imóvel.

Va= Valor do Aluguel

$$Va = VG \times 1,25\%$$

$$Va = R\$ 74.368,54 \times 1,25\% \Rightarrow Va = R\$ 74.368,54 \times 0,0125 \Rightarrow Va = R\$ 929,61$$

(novecentos e vinte e nove reais, e sessenta e um 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

Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação

Pará; fotos do imóvel.

Eng. Civil: Anderson de Souza Severino  
Crea n° 151629411-4

Pacajá-PA, 11 de janeiro de 2021

**Anexo: Fotos do imóvel**

**Anderson de Souza Severino**  
Engenheiro Civil  
CREA-PA-1516294114





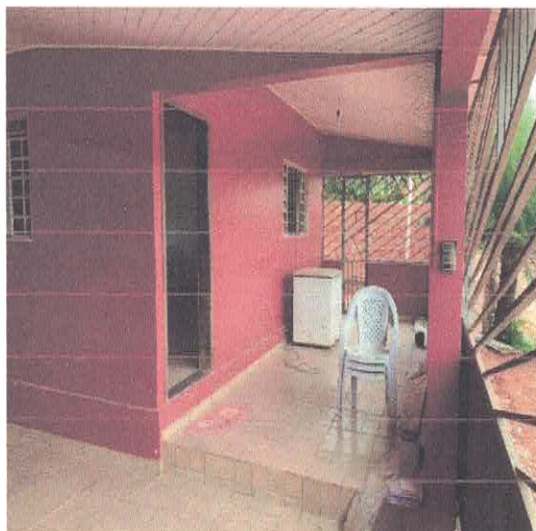
1° Figura: fachada frontal



2° Figura: cozinha



3° Figura: banheiro



4° Figura: varanda

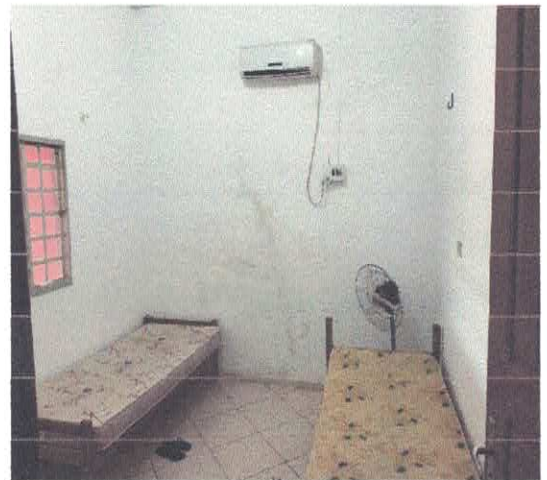


5° Figura: area de serviços





6° Figura: quarto 01



7° Figura: quarto 02



8° Figura: quarto 03



9° figura: sala de estar.







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

**CREA-PA**

ART OBRA / SERVIÇO  
Nº PA20210580014

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: PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ PARÁ

AVENIDA JOÃO MIRANDA DOS SANTOS

CPF/CNPJ: 22.981.427/0001-50

Nº: 67

Complemento:

Bairro: NOVO HORIZONTE

Cidade: PACAJÁ

UF: PA

CEP: 68485000

Contrato: Não especificado

Celebrado em: 11/01/2021

Valor: R\$ 900,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional: Órgão Público

3. Dados da Obra/Serviço

RODOVIA Transamazônica

Nº: S/N

Complemento:

Bairro: VILA BOM JARDIM

Cidade: Pacajá

UF: PA

CEP: 68485000

Data de Início: 11/01/2021

Previsão de término: 23/02/2021

Coordenadas Geográficas: -3.664263, -50.958024

Finalidade: SEM DEFINIÇÃO

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 - IMÓVEL URBANO

163,02

m²

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

5. Observações

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 n. 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

data

PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ PARÁ - 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\$ 88,78

Registrada em: 25/02/2021

Valor pago: R\$ 88,78

Nosso Número: 6672821

