

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 a partir do Departamento Municipal de Tributos através do Boletim de Cadastro Imobiliário – 2672, e pelo Custos Unitários Básicos de Construção fevereiro 2021.

Memorial descritivo

Trata-se de um Imóvel comercial, construído em alvenaria, localizado na avenida Transamazônica – S/Nº, bairro Colinas, Pacajá-PA. O laudo refere-se ao prédio, pavimento térreo e 1º pavimento da edificação. Sendo todas as paredes são em alvenaria com pé direito de aproximadamente três metros e com esquadrias externas de folhas de madeira e vidro e esquadrias internas de madeira, piso cerâmico, forro de madeira na edificação e com muro de divisa nas laterais. Os cômodos são divididos em recepção, banheiro social, trinta e oito suítes, salas de teve e uma cozinha e refeitório, um amplo jardim no centro da edificação, área de lazer com piscina, churrasqueira, banheiro e cobertura em quase todo entorno da edificação.



Terreno

Imóvel medindo 30 metros de frente por 122,97 metros de fundo, perfazendo um total de 3689,03 m² de área.

Calculo geral:

De acordo com o CUB - fevereiro de 2021, padrão comercial normal (CSL), tem-se o valor do m² da área construída de R\$/m² 1.502,27.

Ac= Área construída 1024,93 m²

Ved= valor da edificação

Ved= p/m²CUBx Ac

Ved= R\$ 1.502,27 x 1024,93 => Ved= R\$ 1.539.721,59

Vt= valor do terreno

Considerando as dimensões do terreno de 3689,03 m² e valor médio do m² do terreno de R\$ 775,00. Temos o valor do terreno é R\$ 2.858.998,25 (média praticada no mercado local e com alta liquidez – Fonte: Boletim de Cadastro Imobiliário 210) e sendo o valor da edificação de R\$ 1.539.721,59 teremos o seguinte resultado:

Vi= valor do imóvel

Vi = Vt + Ved

Vi = R\$ 2.858.998,25 + R\$ 1.539.721,59 => Vi = R\$ 4.398.719,84. O Imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 4.398.719,84 (quatro milhões, trezentos e noventa e oito mil, setecentos e dezenove reais, oitenta e quatro centavos).

Tendo a base o valor de venda do imóvel, será considerado nestes cálculos um valor médio de 0,85 % do valor do imóvel, como referência base para aluguel do referido imóvel.

Va= Valor do Aluguel

$Va = Vi \times 0,85 \%$

$Va = R\$ 4.398.719,84 \times 0,85\% \Rightarrow Va = R\$ 4.398.719,84 \times 0,0085 \Rightarrow$

Va= R\$ 37.398,12 (Trinta e sete mil, trezentos e noventa e oito reais, e doze centavos).

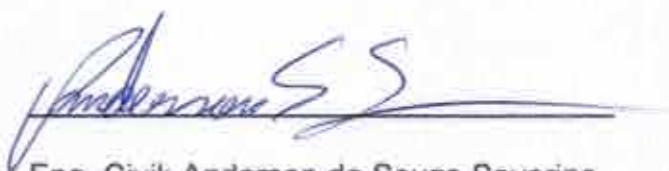
Portanto o imóvel descrito poderá ser alugado até o limite máximo do Valor avaliado para o aluguel.

Referências:

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

Boletim de Cadastro Imobiliário – 2672

Pará; fotos do imóvel.



Eng. Civil: Anderson de Souza Severino

Crea n° 151629411-4

Anderson de Souza Severino
Engenheiro Civil
CREA-PA-1516294114

Pacajá-PA, 10 de março de 2021

Anexo: Fotos do imóvel





1ª figura; fachada frontal.



2ª Figura: fachada lateral.



3ª Figura: garagem com portão de ferro duas folhas



4° Figura: recepção



5° Figura: hall de entrada



6° Figura: suíte padrão pavimento térreo



7° Figura: banheiro da suíte.



8° Figura; corredor.



9° Figura; escada de assessor 1° pav.



10° Figura; sala de administração.



11° figura: suíte



12ª Figura; refeitório



13ª Figura; cozinha.



14ª Figura; circula externa jardins.



15ª Figura: jardins no centro da edificação.



16ª Figura; área de lazer piscina.



17ª Figura; prédio lateral área jardins.



18ª Figura; terreno ao fundo da edificação.



19ª Figura; vista frontal do jardim



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

CREA-PA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PA20210595730

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 PARA**

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: **10/03/2021**

Valor: **R\$ 37.000,00**

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

Ação Institucional: **Órgão Público**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA João Miranda dos Santos

Complemento:

Cidade: **Pacajá**

Data de início: **10/03/2021**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Proprietário: **W. N RESENDE HOTEL EIRELI**

Nº: 870

Bairro: **COLINAS**

UF: **PA**

CEP: 68485000

Previsão de término: **06/04/2021**

Coordenadas Geográficas: **-3.834662, -50.641812**

Código: **Não Especificado**

CPF/CNPJ: 23.876.533/0001-37

4. Atividade Técnica

1 - DIRETA

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

Quantidade:

1.024,93

Unidade

m²

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

5. Observações

Lauda imobiliário aluguel. Levantamento das características do imóvel a fim 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 15 da lei federal 5.194/56.

- 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

PACAJÁ-PA 06 de **ABRIL** de **2021**

Local

data

Anderson de Souza Severino
ANDERSON DE SOUZA SEVERINO - CPF: 910.789.722-00

PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ PARA - 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.

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 233,94**

Registrada em: **06/04/2021**

Valor pago: **R\$ 233,94**

Nosso Número: **6782690**

Anderson de Souza Severino
Engenheiro Civil
CREA-PA-1516294114

