

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
IMÓVEL URBANO

END: RUA FERNANDO GUILHON, 441 - SÃO FRANCISCO
LOCADOR: FRANCISCO EDVALDO BRAGA DE ANDRADE
CPF: 840.468.052-36
DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO - SEMED


Francisco Márcio
Engenheiro
Prefeitura Municipal de Mãe Dório - PA
CPF: 844.504.512-15

1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel de um Pavimento em alvenaria de tijolo de barro, com estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica, piso em lajota cerâmica PEI IV, Revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros e cozinha, forro em PVC, pintura PVA interior e exterior, acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento; utilizado para fins de armazenamento e distribuição da merenda escolar de toda a rede municipal de ensino, administrado pelo Sr. Manoel Reis, e que contém 1 depósito de alimentos, 1 sala de armazenamento de alimentos congelados (freezers), 1 sala com 2 nutricionistas, 2 banheiros, 1 área de apoio, 1 garagem para veículo de distribuição da merenda

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Mãe do Rio, sendo sua via de acesso principal a Rua Fernando Guilhon. A Via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14653-2 : 2011 em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 - A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Francisco Márcio Crispim
Engenheiro Civil
Prefeitura Municipal de Mãe do Rio - PA
CPF: 844.587.512-15

PLANEJAMENTO E CONVÊNIO

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III

5. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

6. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliando, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 900,00$$

Francisco Márcio Crispim
Engenheiro Civil
Prefeitura Municipal de Mãe do Rio - PA
CPF: 840.581.512-15

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{OC}$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{OC} = Localização do Imóvel

$$V_M = 800 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.428,30$$

9. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (Item 6.0) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (Item 8.0)

Portanto:

$$R\$ 900,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.428,30$$

Encerra-se o presente trabalho composto por 4 (quatro) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Mãe do Rio, 28 de Março de 2018


Francisco Márcio Crispim
Engenheiro Civil
Prefeitura Municipal de Mãe do Rio - PA
CPF: 044.581.512-15

Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
Crea: 21221D PA