



PREFEITURA DE
MÃE DORIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA LOTE RURAL

END: RODOVI PA 252, BAIRRO: HABITAR BRASIL

LOCADOR: ARIBERTO SCHMIDT

CPF: 574.816.019-68

DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE- SEMMA

Eng. Civil: Márcio Crispim
CREA: 21721-D-PA
CPF: 844.581.512-15
Fone: (91) 3194-0845



PREFEITURA DE
MÃE DORIO

#RenovaçãoDesenvolvimento

Complexo Administrativo, nº 998 – Santo Antônio – 68.675-000 – Mãe do Rio, Pará. Brasil.

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 Lote avaliado.

2. DESCRIÇÃO DO LOTE:

A área citada é composta de pasto formado por capins Quicuia e Braquearão, com cercas de arames farpados e lisos, estacas em madeira com boa condição de uso, água de fonte em abundância e bastante sombreamento nativo e exóticos.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Mãe do Rio, sendo sua via de acesso principal a RODOVIA PA 252. A Via é contemplada com imóveis residenciais e Lotes rurais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública

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.”

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.

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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

São eles:

a. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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

b. 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 avaliado, 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 homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 860,00$$

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BOM	BOA
1,15	1,20

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times E_C \times Lo_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

E_C = Estado de Conservação

Lo_C = Localização do Imóvel

Eng. Civil: Márcio Crispim
CREA: 21221/D-PA
CPF: 844.581.512-15
Fone: (91) 8134-0845



PREFEITURA DE
MÃE DORIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

$$V_M = 860 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.186,80$$

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:

$$R\$ 860,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.186,80$$

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, 04 de Setembro de 2017

Eng. Civil Márcio Crispim
CREA: 21221D-PA
CPF: 844.581.512-15
Fone: (91) 8194-0845

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

