



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: RUA FRANCISCO PEDRO DE LIMA, Nº 478

LOCADOR: MARIA DO SOCORRO QUEIROZ DOS SANTOS

CPF: 423.369.612-53

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO – SEMED


Francisco Márcio Crispim
Engenheiro Civil
Prefeitura Municipal de Mãe do Rio - PA
CPF: 844.581.512-15





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 SITUADO À RUA FRANCISCO PEDRO DE LIMA , Nº 478, BAIRRO: CENTRO, DESTINADO À ATENDER A SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ADMINISTRADO PELA SRA. ISABEL RAINHA DA S. GONZAGA; CONTENDO 1 PAVIMENTO DISTRIBUIDOS ASSIM : 1 SALA DE PROTOCOLOS/OFIÇOS/MEMORANDOS, 1 SALA DA SECRETÁRIA MUNICIPAL, 1 SALA PARA A COORDENAÇÃO DO PDDE , 1 SALA DO SENSO, 1 SALA PARA O FINANCEIRO, 1 BANHEIRO, 1 SALA DE COORDENAÇÃO PEDAGÓGICA, 1 SALA PARA O RH, 1 BANHEIRO DO RH, 1 COZINHA/REFEITÓRIO, 1 DEPOSITO, 1 QUINTAL

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 Francisco Pedro de Lima. 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
- Vias Asfaltadas

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: 844.581.512-15



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

$$V_{MM} = R\$ 1.500,00$$

Marcos Márcio Crispim
Engenheiro Civil
Prefeitura Municipal de Mãe do Rio - PA
CPF: 844.381.512-15

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

$$V_M = 1.500 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.380,50$$

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:

$$R\$ 1.500,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.380,50$$

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, 09 de Abril 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