



## **PLANEJAMENTO E CONVÊNIO**

### **LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO**

**END: AV. CASTELO BRANCO, Nº 734.**

**LOCADOR: RAMIRO GONÇALVES ROSA**

**CPF: 124.698.152-15**

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

## PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

### 1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade 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, pilares e vigas em concreto armado convencional, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica. Piso interno em cerâmica, piso externo em concreto. Revestimento cerâmico até  $\frac{3}{4}$  da altura do forro na parede do banheiro da secretária, e revestido completamente na parede do banheiro de acesso ao público. Forro em madeira e PVC, pintura PVA interna e externa, acabamento em padrão popular, instalações hidrosanitárias e elétricas em conformidade com o uso da edificação.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Mãe do Rio, sendo sua via de acesso principal a Av. Castelo Branco. 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 14.653-2:2011, 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

## PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento 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 avaliado 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

## PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

### 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 avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS 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).

$$V_{MM} = R\$ 1.160,00$$

### 7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	ÓTIMO	EXCELENTE
1,15	1,40	1,50

### 8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

$V_M$  = Valor Máximo

$V_{MM}$  = Valor Médio de Mercado

$P_C$  = Padrão Construtivo

$E_C$  = Estado de Conservação

$LO_C$  = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.160,00 \times 1,15 \times 1,40 \times 1,50$$

## PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

$$V_M = R\$ 2.801,40$$

### 9. ENCERRAMENTO


O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 6) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 8).

Portanto:

$$R\$ 1.160,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.801,40$$

Encerra-se o trabalho composto 5 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Mãe do Rio (PA), 13 de Dezembro de 2021



Antonio F. Santana de C. Júnior  
Engenheiro Civil  
CREA-PA 1518445489

---

ANTÔNIO FRANCISCO SANTANA DE CARVALHO JUNIOR  
Engenheiro Civil  
CREA-PA 151844548-9



PLANEJAMENTO DE SERVIÇOS

VM = R\$ 2.801,40

9. ENCERRAMENTO

O valor deitado ao alíquot do imóvel objeto desta obra não está incluído no valor determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 8) e o valor avaliado PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 8).

Portanto:

R\$ 1.160,00 = VALOR DIFERENÇA = R\$ 2.801,40

Entende-se a rubrica composta e (mes) folhas, todas impressas em branco sendo esta toda datada e assinada pelo autor do presente relatório e as demais rubricadas.

Fls. de 02 (duas) de 02 (duas) de 02 (duas)

Antonio F. Santana de C. Junior  
Engenheiro Civil  
CREA-PA 121448-3

ANTÔNIO FRANCISCO SANTANA DE CARVALHO JUNIOR  
Engenheiro Civil  
CREA-PA 121448-3