



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: RUA BOM SOSSEGO, N° 37. SANTA ANA DO PERIPINDEUA, MÃE DO RIO - PA
LOCADOR: OMECIAS SOARES RIBEIRO
DESTINAÇÃO: CASA DE APOIO AOS PROFESSORES

- **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.

- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Imóvel térreo, construído em alvenaria de tijolos de barro, com pilares e vigas em concreto armado convencional. A estrutura do telhado é composta por madeira de lei, e a cobertura é revestida com telhas cerâmicas. O piso interno é em cerâmica, e os revestimentos dos banheiros atingem a altura do chuveiro. A edificação não possui forro, e contem reboco interno e externo está presente apenas na fachada frontal. O acabamento segue padrão popular. As instalações elétricas estão em condições de uso, e as instalações hidráulicas

- **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

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



- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Coleta de Lixo

- **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

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.

- **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:

VICTORIA ALVES
MENDES:017574
64271

Assinado de forma digital por VICTORIA ALVES
MENDES:01757464271



- **PADRÃO CONSTRUTIVO**

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

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

- **LOCALIZAÇÃO**

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

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

- **FATORES DO IMÓVEL AVALIADO**

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	MÉDIO	BOA
1,00	0,90	1,20

VICTORIA ALVES Assinado de forma
MENDES:01757 digital por VICTORIA
464271 ALVES
MENDES:01757464271



- **VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO**

$$V_M = V_{MM} \times P_c \times E_c \times L O_c$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado P_c =

Padrão Construtivo

E_c = Estado de Conservação $L O_c$ =

Localização do Imóvel

$$V_M = 1.000,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = R \$ 1.080,00$$

- **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:

$$R \$ 1.000,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R \$ 1.080,00$$

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), 28 de fevereiro de 2025.

VICTORIA ALVES Assinado de forma
MENDES:017574 digital por VICTORIA
64271 ALVES
MENDES:01757464271

VICTORIA ALVES MENDES
FISCAL DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA
PORTARIA Nº 223/2025



PARECER TÉCNICO DE VISTORIA
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL URBANO

END: RUA BOM SOSSEGO , Nº 37, SANTA ANA DO PERIPINDEUA

LOCADOR: OMECIAS SOARES RIBEIRO

DESTINAÇÃO: CASA DE APOIO AOS PROFESSORES

- **OBJETIVO**

O parecer técnico de vistoria visa determinar o estado de conservação do imóvel para apontar as responsabilidades e garantias legais quanto à existência de patologias construtivas.

- **RELAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:**

IMPLANTAÇÃO: Imóvel rural situado a Rua Bom Sossego, nº 37

ESTRUTURA: fundações superficiais do tipo sapata isolada.

ALVENARIA: em blocos cerâmicos rebocados no interior e externa apenas na fachada frontal.

ESQUADRIAS:

As esquadrias do prédio em sua maioria estão bem conservadas.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso de todos os ambientes internos em cerâmica. As parede do banheiro revestida até da altura do choveiro com cerâmica padrão e juntas alinhadas.

INSTALAÇÕES ELETRICAS: Em condições ideais para uso.

VICTORIA ALVES Assinado de forma
MENDES:017574 digital por VICTORIA
ALVES
64271 MENDES:01757464271



INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Instalações hidráulicas em conformidade com o uso da edificação. Instalação de esgoto com ligação a fossa séptica.

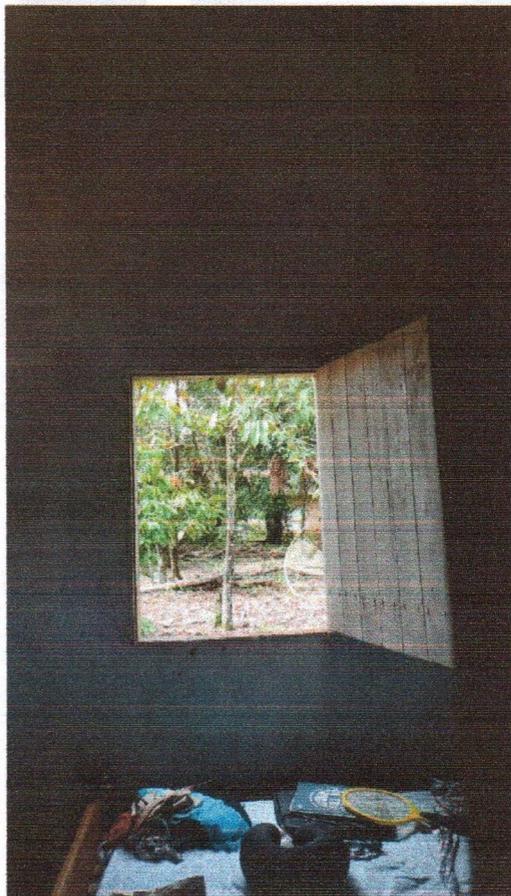
COBERTURA: Estrutura de telhado em madeira de lei e telhas de barro tipo Plan.

FORRO: Não contem forro.

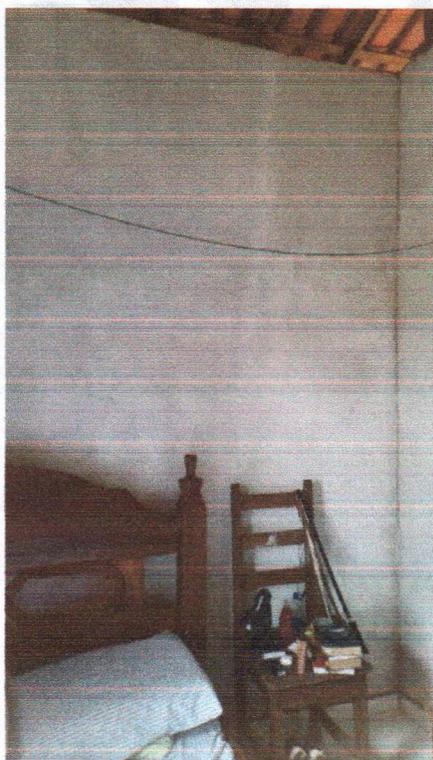
PINTURA: Não contem pintura.

- **ANEXOS**

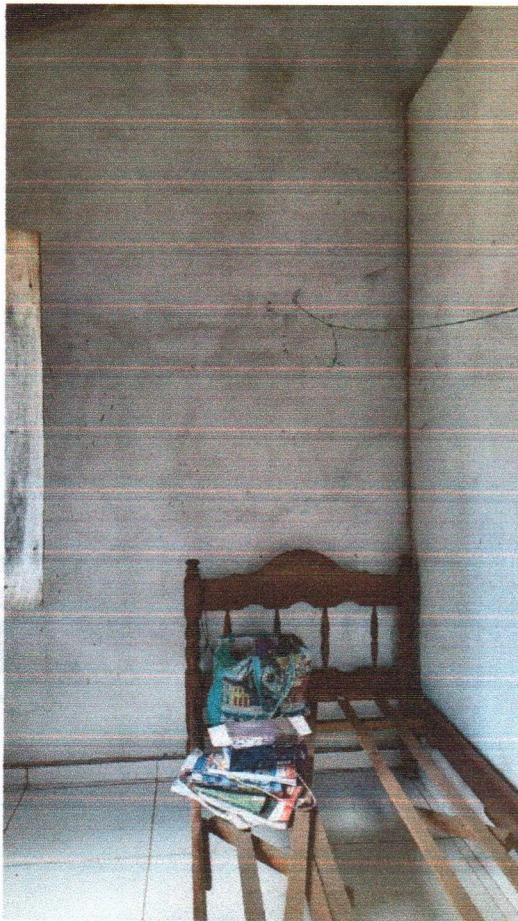
Os seguintes fotos em anexos expõem a atual situação do imóvel :



VICTORIA ALVES Assinado de forma
MENDES:017574 digital por VICTORIA
ALVES
64271 MENDES:01757464271



VICTORIA ALVES Assinado de forma
digital por VICTORIA
MENDES:017574 ALVES
64271 MENDES:017574642
71



VICTORIA ALVES Assinado de forma
MENDES:017574 digital por VICTORIA
ALVES
64271 MENDES:01757464271



Mãe do Rio - Pará, 28 fevereiro de 2025.

VICTORIA ALVES
MENDES:0175746
4271

Assinado de forma
digital por VICTORIA
ALVES
MENDES:01757464271

VICTORIA ALVES MENDES
FISCAL DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA
PORTARIA Nº 223/2025