



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO

END: RUA SÃO CRISTOVÃO, Nº 79

VENDEDOR: KELLY ANNE BRAGA FARIAS

CPF: 770.157.202-30

DESTINAÇÃO: IMÓVEL PARA AQUISIÇÃO DA PREFEITURA DE MÃE DO RIO.

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 fica situado em um terreno urbano com as seguintes metragem e confrontações: alinhamento frontal 12,80mts com a Rua São Cristóvão, lateral direito delimitando 19,20mts com a Escola Municipal Manoel Barata, lateral esquerdo delimitando 19,80 com imóvel de nº 87 do Sr. Onaldinho Gomes, pelos fundos delimitando 13,80mts com terreno da Prefeitura Municipal de Mãe do Rio. Área Total 252,52m². (Duzentos e cinquenta e dois metros e cinquenta e dois centímetros quadrados)

O Imóvel e compreendido 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 cerâmico interno, piso da calçada externo em cimentado, revestimento cerâmico em meia parede nos banheiros e cozinha, forro em PVC, pintura PVA interna e externa, acabamento em padrão popular, instalações elétricas e hidrossanitárias precisando de reparos. Medindo 9,00mts de frente e 9,34mts nas laterais. Área construída 84,06m². (Oitenta e quatro metros e seis centímetros quadrados)

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 São Cristóvão. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

- 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 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:

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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 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).

$$V_{MM} = R\$ 46.380,00$$

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	RUIM	EXCELENTE

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

1,15	0,75	1,20
------	------	------

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

$$V_M = 46.380,00 \times 1,15 \times 0,75 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 48.003,30$$

9. ENCERRAMENTO

O valor destinado a venda 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:

$$R\$ 46.380,00 \geq \text{VALOR DA COMPRA} \leq R\$ 48.003,30$$

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), 05 de setembro de 2019


Renan Soares Miranda
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 151660072-0
RENAN SOARES DE MIRANDA
Engenheiro Civil
CREA-PA 151660072-0