



PREFEITURA DE
CACHOEIRA DO PIRIÁ
GOVERNANDO PARA TODOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

OBJETO:

**ALOJAMENTO DA POLÍCIA MILITAR NA VILA ENCHE CONCHA,
ZONA RURAL, CACHOEIRA DO PIRIÁ/PA**

**ENDEREÇO: VILA DO ENCHE CONCHA, ZONA RURAL, CACHOEIRA DO
PIRIÁ/PA**

LOCADOR: FRANCISCA DOS SANTOS

CPF: 804.279.522-04



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. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na zona rural de Cachoeira do Piriá-PA, sendo sua via de acesso principal a **BR 316 (sentido Cachoeira do Piriá / Santa Luzia do Pará), Ramal do Enche Concha**, Município De Cachoeira Do Piriá. A via é contemplada com imóveis residenciais, a vila possui infraestrutura e é servida pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica;
- Iluminação Pública;
- Coleta de lixo; e
- Abastecimento de Água.

3. 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 o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avalia tório, mas não representa Garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quando 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.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Imóvel comercial, construída em terreno de topografia plana, com estrutura de concreto armado e alvenaria de vedação, cobertura em telhas cerâmicas. Tendo uma área construída de 50,00 m².

5. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrando por meio de pesquisa de mercado.

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

A. PADRÃO CONSTRUTIVO:

BAIXO	1
MÉDIO	1,15
ALTO	1,2

B. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	1,15
BOM	1,15
ÓTIMO	1,4

C. LOCALIZAÇÃO

ZONA RURAL	1,2
MÉDIA	1,15
BOA	1,2
EXCELENTE	1,4

6. VALOR MÉDIO DO 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.)

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
1,15	1,15	1,15

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$VM = VMM \times PC \times EC \times LOC$$

VM = Valor Máximo

VM = Valor Médio de Mercado

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

Loc = Localização do Imóvel

$$VM = 1.000,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,15$$

$$VM = 1.520,87$$

9. CONCLUSÃO.

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:

$$R\$ 1.000,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.520,87$$



PREFEITURA DE
CACHOEIRA DO PIRIÁ
GOVERNANDO PARA TODOS

Considerando todos os parâmetros avaliados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado **R\$ 1.500,00 (UM MIL E QUINHENTOS REAIS)**, para locação do mesmo.

Vale ressaltar que, os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das oscilações do mercado nos dias atuais. Após vencimento da vigência do contrato, deverá ser realizado um novo laudo locatício.

Cachoeira do Piriá, 16 de Janeiro de 2025




MATEUS MEDEIROS CARVALHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PA 1520676409

PREFEITURA DE
CACHOEIRA DO PIRIÁ
GOVERNANDO PARA TODOS



PREFEITURA DE
CACHOEIRA DO PIRIÁ
GOVERNANDO PARA TODOS

SITUAÇÃO

FACHADA:



AMBIENTE 01:



AMBIENTE 02:





PREFEITURA DE
CACHOEIRA DO PIRIÁ
GOVERNANDO PARA TODOS

AMBIENTE 03:



AMBIENTE 04



PREFEITURA DE
CACHOEIRA DO PIRIÁ
GOVERNANDO PARA TODOS


MATEUS MEDEIROS CARVALHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PA 1520676409