

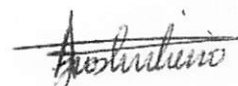
LAUDO DE AVALIAÇÃO

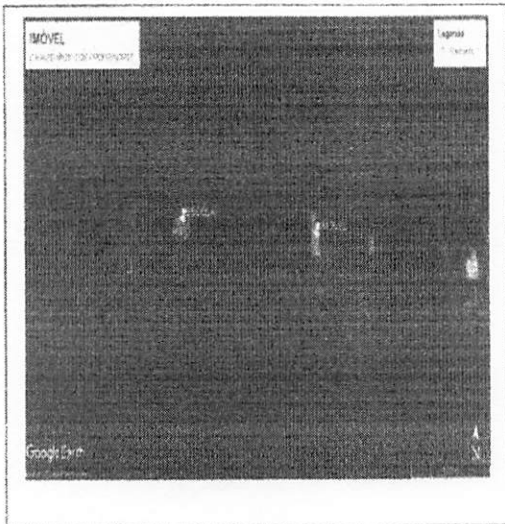
VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL

ANA CRISTINA CARNEIRO MARTINS

LAUDO Nº 48/2023

DEZEMBRO 2023





Data Base:

Dezembro de 2023

Solicitante:

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru

Finalidade da avaliação:

Determinação do Valor de Aluguel

Localização do imóvel:

Rio Cupijó - Ilha Conceição, Limoeiro do Ajuru - PA. CEP - 68.415-000

Método utilizado:

Por comparação Direta

Grau de Fundamentação:

Não se aplica

Grau de Precisão:

Não se aplica

Assinatura
José A. C. Pinheiro
Arquiteto e Urbanista
CAU/PA 174630-7

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1

SUMÁRIO

Erro! Indicador não definido.

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. IDENTIFICAÇÕES.....	4
1.1. Solicitante.....	4
1.2. Proprietário (a).....	4
2.1. Responsável Técnico pela elaboração.....	4
3. FINALIDADE DO LAUDO:.....	4
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:.....	4
1.3. Identificação.....	5
1.4. Classificação atual do imóvel.....	5
5. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:.....	5
5.1. Vistoria.....	5
5.2. Pressupostos.....	5
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.....	6
7. MÉTODO UTILIZADO:.....	6
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:.....	8
9. CONCLUSÃO:.....	8
10. RELAÇÃO DE ANEXOS:.....	8



1. INTRODUÇÃO.

A norma define Avaliação como a Análise Técnica, realizada por Engenheiros de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

A norma NBR 14.653-2 /2011 no item 11.4 define os procedimentos específicos para avaliação de aluguéis, sendo estes:

Por comparação direta	Pela remuneração do capital
-----------------------	-----------------------------

2. IDENTIFICAÇÕES.

1.1. Solicitante.

Nome: Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
CNPJ: 05.105168/0001-85.

1.2. Proprietário (a).

Nome: Ana Cristina Carneiro Martins
C.P.F: 032.781.892-13

2.1. Responsável Técnico pela elaboração

Nome: José Antônio Costa Pinheiro
Formação: Arquitetura e Urbanismo
CAU: A174930-7
Contato: 91 – 992404758
E-Mail: arquitetojosepinheiro@gmail.com

3. FINALIDADE DO LAUDO:

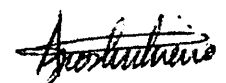
Apresentação do valor de mercado atual de aluguel do referido imóvel.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Este Trabalho tem por objetivo fornecer ao solicitante do serviço, subsídio para a conceituação desses imóveis sob a ótica do mercado imobiliário através da indicação de seus valores de mercado para a finalidade de locação.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro marinha, CEP 68415-000
Página 4 de 11



1.3. Identificação.

Endereço: Rio Cupijó- Ilha Conceição, Limoeiro do Ajuru - PA, CEP - 68.415-000.

Caracterização do local do imóvel.

Abastecimento de Água: Existente (POÇO ARTESIANO).

Telefonia/Energia elétrica: Existente.

Rede de Esgoto: Inexistente.

Rede de Águas Pluviais: Inexistente.

Iluminação Pública: Inexistente.

Meio Fio e Sarjeta: Inexistente.

Pavimentação da Rua: Inexistente.

Limites e confrontações.

Frente: não se aplica.

Fundo: não se aplica.

Lateral Direita: não se aplica.

Lateral Esquerda: não se aplica.

(Planta esquemática de Localização em anexo)

1.4. Classificação atual do imóvel

Quanto ao uso: Residencial.

Quanto ao tipo de imóvel: Térreo.

5. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:

5.1. Vistoria.

Data da vistoria.

A vistoria foi realizada no dia 11 de Dezembro de 2023.

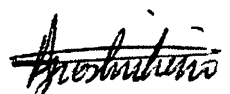
Acompanhamento da Vistoria.

A vistoria foi acompanhada pela Sra. Ana Cristina Carneiro Martins.

5.2. Pressupostos.

Para avaliação da propriedade, obtivemos do contratante a documentação mencionada no item 6.1, considerando estas, corretas, bem como as informações prestadas pelo acompanhante da vistoria e pelos funcionários da propriedade.

Quanto a documentação de propriedade, presume-se como sendo regular e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação



junto ao mercado imobiliário. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

As informações verbais utilizadas na elaboração desse trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade.

Não foram elaborados estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.

O imóvel possui atualmente dois pavimentos: pavimento térreo.

Pavimento Térreo:

Uso: **Residencial.**

Ocupação: **Desocupado**

Ambientes úteis:

Pátio	Sala de estar	Quarto 01	Área de serviço
Quarto 02	Quarto 03	Sala de Jantar	Cozinha

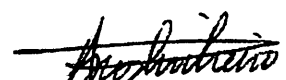
Características: Piso cerâmico na sala, quartos, sala de jantar, cozinha, os restantes do imóvel tem piso de madeira, estrutura mista concreto e madeira, fechamento em concreto e madeira, o banheiro tem fechamento em alvenaria de tijolo cerâmico, paredes pintadas (área molhada com revestimento cerâmico), teto forrado com folha de PVC, esquadrias em madeira e alumínio, instalações elétricas e hidrossanitárias, em ótimo estado de conservação.

7. MÉTODO UTILIZADO:

VALOR ATUAL DO ALUGUEL

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O



valor final tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos

Para a avaliação do imóvel utilizamos o seguinte método:

Por comparação direta

"Trata-se do procedimento preferencial, usualmente empregado em ações renovatórias e revisionais. Para a sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes.

Especial atenção deve ser dada quando forem comparados aluguéis com distintos períodos de reajuste ou estágios do contrato, admitindo-se os seguintes procedimentos:

a) tornar os dados homogêneos, com o auxílio de modelos que levem em conta a previsão inflacionária;

b) utilizar modelos de regressão com variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato."

As unidades amostrais foram tratadas através de fatores, que tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa.

Fator de localização (Fl) - Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.

Fator de padrão de acabamento (Fd) - É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas

Fator de oferta (Fo) - Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados

Fator de frente ou testada (Ff) - Aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação à outro possuidor de uma frente de referência. Aceita-se que o imóvel de maior frente seja mais valorizado.



8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:

Intervalo	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
Valor Mínimo (-30%)	R\$ 4,30	R\$ 1.130,90
Valor Médio	R\$ 8,05	R\$ 2.117,15
Valor Máximo (+30%)	R\$ 11,27	R\$ 2.964,01

9. CONCLUSÃO:

Com base nos levantamentos e dados comparativos, concluiu-se que para efeitos de valor de mercado o imóvel localizado no Rio Cupijó – Ilha Conceição S/n . Limoeiro do Ajuru – PA. 68.415-000, Coordenadas geográficas Lat.: 01°50'13 4"S, Long.: 49°34'13.4" W, com área útil total de 263,00 m², encontra-se avaliada para fins de aluguel com intervalos de valores conforme exposto no item 9.

Limoeiro do Ajuru, 11 de Dezembro de 2023

Jose A. C. Pinheiro
 José A. C. Pinheiro
 Arquiteto e Urbanista
 CAU/PA 174930-7

10. RELAÇÃO DE ANEXOS:

- 1 – Relatório fotográfico.
- 2 – Mapa de Localização.
- 3 – Plantas arquitetônicas atual do imóvel.

1 – Relatório Fotográfico.

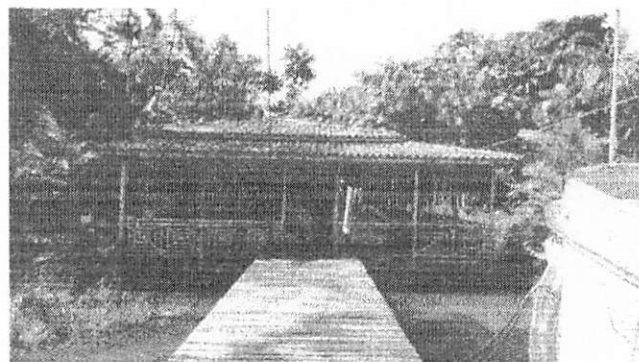


Foto 01 – fachada



Foto 02 – ponte de acesso

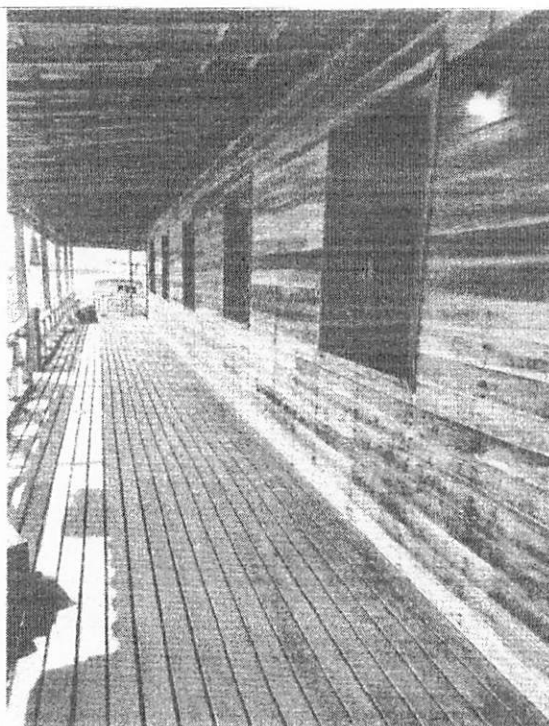


Foto 03 – corredor externo

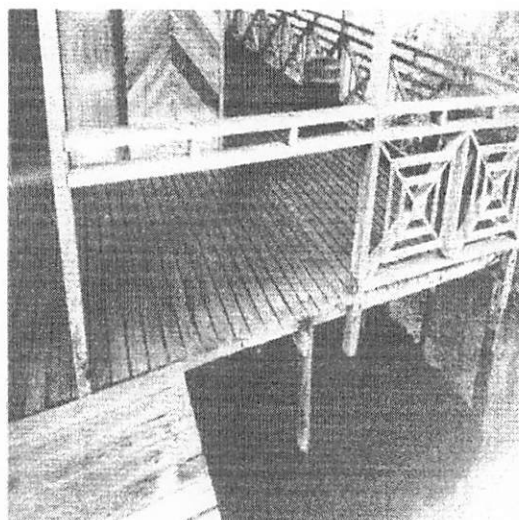


Foto 04 – guarda corpo



Foto 05 – cozinha 01



Foto 06 – cozinha 02

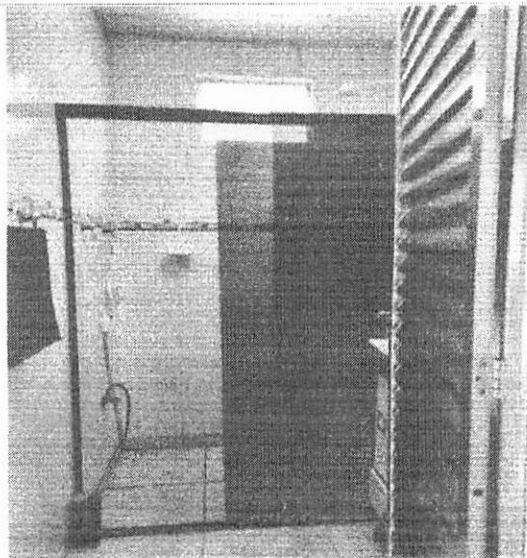


Foto 07 - banheiro

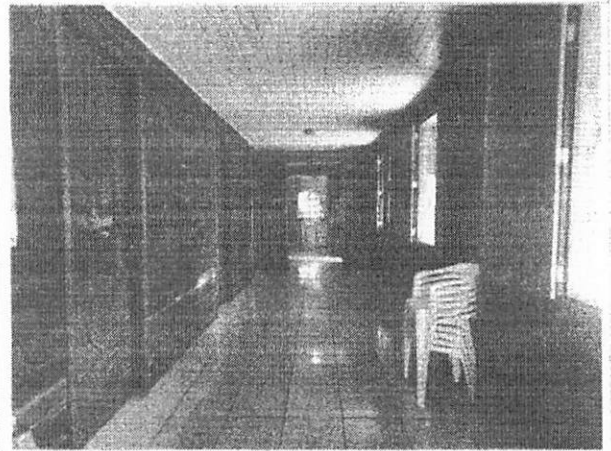
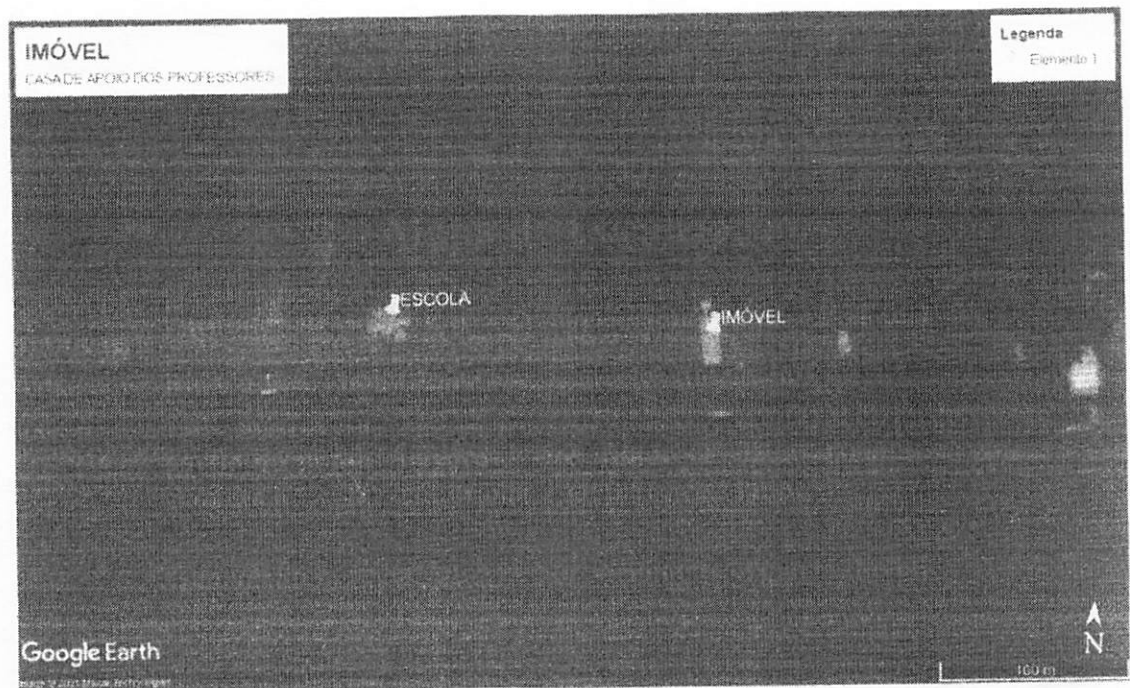


Foto 08 – corredor interno

Assinatura

2 – Mapa de Localização.

Coordenadas Geográficas:	Latitude: 01°50'13.4"S	Longitude: 49°34'13.4" W
Endereço:	Rio Cupijó – Ilha Conceição, Limoeiro do Ajuru/PA.	
Área do Terreno:	500 metros a partir do ponto geodésico	Medidas da área construída: 9,30 (nove e trinta) metros de frente e fundo e 35,00 (trinta e cinco) metros pelos lados.
Acesso:	O imóvel tem acesso apenas por meio de transporte fluvial	



Assessoria