LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMOVEL ZONA RURAL

END: **PRIMEIRO DE MAIO S/N,DISTRITO DE**

NOVO HORIZONTE-IPIXUNA DO PARÁ

LOCADOR: **MARIA FERREIRA DOS SANTOS**

CPF: **487.729.682-49**

END: DO RESPONSÁVEL: **RUA PRIMEIRO DE MAIO Nº 33,DISTRITO DE NOVO HORIZONTE**

DESTINAÇÃO: **IMOVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

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 IMOVEL

Um Predio Comercial, em um terreno zona rural regular,topografia plana.
Área do imovel: 70,00 m²
Área do terreno total: 360,00 m²

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no Distrito de Novo Horizonte (km 88) S/n, em região rural da cidade de Ipixuna do Pará,, CEP-68637-000.

residenciais e comerciais, a comunidade possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Energia Publica
- Coleta de lixo
- Rua Asfaltada

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:

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

$$V_{MM} = R\$\ 756{,}14$$

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MEDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	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

$$V_M = 756{,}14 \times 1{,}15 \times 1{,}15 \times 1{,}20\ V_M =$$

$$R\$\ 1.200$$

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:

$$R\$\ 756{,}14 \leq \boldsymbol{VALOR\ DO\ ALUGUEL} \leq R\$\ 1.200$$

VALOR DO ALUGUEL = 1.200,00

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

Ipixuna do Pará, (PA),19 de Dezembro de 2023

gov.br Documento assinado digitalmente
MADALENO FREITAS FILIPE
Data: 16/01/2024 18:50:39-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MADALENO FREITAS FILIPE
Engenheiro Civil
CREA PA 150154034-3