

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL TIPO COMERCIAL/RESIDENCIAL, PARA FINS DE LOCAÇÃO.

CORRETOR RESPONSÁVEL: - ESTRUTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, neste ato representada por ELIANE MACHADO LIMA CHAVES, CRECI nº 2429.

PROPRIETÁRIO: - RAIMUNDO SOARES MACÊDO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da RG nº. 3767820- 2ª. Via - SSP/PA e do CPF nº. 004.368.522-68, residente e domiciliado na cidade de Belém (PA), na Travessa 14 de Abril, 1186, apto. 101 bairro de Fátima.

1 – HISTÓRICO:

1.1 – O método utilizado no presente laudo foi o do comparativo que define o valor do aluguel através da comparação com dados de mercado de imóvel semelhantes, recém-alugados e ou ofertados, respaldado ainda em consultas e amostras do valor dos aluguéis dos imóveis periféricos ao imóvel avaliado.

2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em apreço localiza-se na Travessa Dom amando, nº. 697 - Bairro Santa Clara, perímetro compreendido entre as avenidas Mendonça Furtado e Presidente Vargas, dentro da área urbana da cidade de Santarém, conforme verificação in loco e documentação apresentada.

O imóvel tem excelente situação geográfica e isográfica, de fácil acesso, em uma área comercial/residencial já consolidada e de muito movimento, tendo ao seu redor outros imóveis comerciais e residenciais, de grande valor comercial, e é dotado de todas as infraestruturas urbanísticas básicas.

Trata-se de imóvel localizado em terreno de topografia plana dentro da malha urbana de Santarém, dotada de coletas de resíduos sólidos, água encanada, energia elétrica e via pavimentada, construído em alvenaria, com dois pavimentos, com laje e reboco, piso em lajota cerâmica, forro em laje e PVC, portas principais da entrada, em ferro (rolo), portas e janelas confeccionadas em esquadrias de madeira, e em metal; as esquadrias externas do pavimento superior todas são em ferro, as do térreo todas em madeira com exceção na sala de entrada ou sala de espera os



balancins são de metal, conforme relatório sucinto e fotográfico anexo, o qual passa a fazer parte integrante deste.

3 - VALOR DA AVALIAÇÃO:

O valor apurado nesta avaliação é de R\$ 5.500,00(CINCO MIL E QUINHENTOS REAIS), considerando o exposto acima.

Santarém (PA), 02 de Janeiro de 2015.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOÓGICA -2015

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL.
LOCALIZADO NA TRAV. DOM AMANDO, Nº 697
BAIRRO CENTRO SANTARÉM – PARÁ



1- INTERESSADO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTAREM-PA

CNPJ: 05.182.233/0030-00

TRAVESSA DOM AMANDO,697

2 – OBJETIVO DO TRABALHO

Determinar através desta avaliação, o valor locatício do imóvel objeto do presente laudo. Sendo considerada a situação atual de mercado, as características do mesmo e as diretrizes de avaliação fixadas na NBR-14653-2/2004 da ABNT.

3 - SUBSIDIOS:

Para o presente estudo, foram considerados dados provenientes das seguintes fontes;

-Visita ao imóvel: em 15/12/2014;

-Pesquisa de preço na praça, considerando as condições físicas, técnicas e mercadológicas do imóvel.

4 – Para fins de norma, avaliação de imóveis e a análise técnica do valor de um imóvel, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica dentro de uma visão macro no mercado .

Quanto aos métodos de avaliação, a NBR- 146532/2004 os classifica em comparativo direto de dados de mercado, involutivo, evolutivo, capitalização de renda , comparativo direto de custo, quantificação de custo, identificação de indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento. No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados seguros optamos pelo MÉTODO COMPARATIVO para a definição do valor de locação do imóvel. O nível de precisão é de Grau II e o Grau de fundamentação é Grau II, conforme NBR- 14653-2/ 2004.

5 – USO DA ÁREA OCUPADA :

O setor onde esta localizado o imóvel é comercial e residencial.

As áreas circunvizinhas são também ocupadas por comércios, escritórios, prestadores de serviços e residências e não existem áreas sem benfeitorias.

6- SERVIÇOS PÚBLICOS E INFRA-ESTRUTURA :

Além da pavimentação asfáltica o setor é beneficiado com os seguintes serviços públicos:



- rede de energia elétrica trifásica;
- Rede telefônica;
- Rede de distribuição de água;
- Coleta de lixo;
- Sarjetas
- Parada de ônibus com horários regulares;
- Escolas;
- Hospitais;
- Iluminação pública.

7 – ACESSIBILIDADE:

Imóvel de fácil acesso e interligado por diversas vias, promovendo assim uma logística favorável a transportes públicos e privados. O setor é atendido por transporte urbano regular.

8- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

- Térreo
- Ponto N.01 com salão e banheiro social.
- Ponto N.02 com 02 salas e wc social.
- Ponto N.03 com 02 salas grandes e 01 wc social, Ponto 04 ,com 01 salão e 01 wc social.
- ALTOS :
- Ponto N.05 com 2 salas e 01 wc
- Ponto N .06 com 04 salas e 01 wc social

9 – CONSIDERAÇÕES:

O imóvel fica localizado em um setor já consolidado, possui toda infraestrutura urbana.

10 - AVALIAÇÃO:

Para a avaliação foi usado o método comparativo direto de dados de mercado, baseado no processo de estatística inferencial, com adoção de modelo de regressão múltipla.

10.1 – DESCRIÇÃO DA VARIÁVEIS: Na regressão as seguintes variações mostram-se consistente e significativas:



10.2 – Valores para os intervalos de confiança a campos de arbítrio para os valores totais e unitários obtidos através do modelo estatístico (R\$/ m2)

10.3 - VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL:

O valor locatício mensal do imóvel exposto o mesmo no mercado em tempo razoável para achar um locatário e de :

R\$ 5.500,00 (Cinco mil e quinhentos reais).

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, de 2015, que se compõe de 4 (quatro) folhas, transcritas somente no anverso, sendo esta ultima datada e por nos assinada.

Santarém, 02 de Janeiro de 2015.

ESTRUTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CRECI nº 2429.