



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAGALHÃES BARATA
CNPJ: 05.171.947/0001-89
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO, PROJETOS E CONVÊNIOS



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: RUA VERÍSSIMO PINTO, Nº S/N.

LOCADOR: PAROQUIA NOSSA SENHORA DE NAZARÉ

CNPJ: 07.258.455/0003-12

RESPONSÁVEL: PADRE EDERSON LOUREIRO VIEIRA

CPF: 751.075.622-72

DESTINAÇÃO: IMÓVEL 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 IMÓVEL

Imóvel 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 tipo plan. Piso cerâmico interno e piso cimentado, piso da entrada em calçada de concreto, sem forro, janelas e portas em madeira, pintura PVA externa e interna, alguns ambientes possui pintura interna com a utilização de cal, acabamento em padrão popular, instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com o uso da edificação.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Magalhães Barata, sendo sua via de acesso principal é a Rua Veríssimo Pinto. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- 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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAGALHÃES BARATA
CNPJ: 05.171.947/0001-89
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO, PROJETOS E CONVÊNIOS



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).

$$V_{MM} = R\$ 280,00$$

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	MEDIO	EXCELENTE
1,00	0,90	1,50

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

$$V_M = 280,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,50$$

$$V_M = R\$ 378,00$$

9. ENCERRAMENTO

End.: Rua Lauro Sodré, s/n - Centro - CEP: 68.722-000

CNPJ. 05.171.947/0001-89

E-mail: pmagalhaesbarata@gmail.com



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAGALHÃES BARATA
CNPJ: 05.171.947/0001-89
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO, PROJETOS E CONVÊNIOS



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:

$$R\$ 280,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 378,00$$

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

Magalhães Barata, (PA), 30 de setembro de 2022



VICTÓRIA ALVES MENDES
Engenheira Civil
CREA PA 151727906-2