



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.

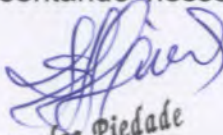
I- HISTÓRICO

Aos Quinze de Janeiro de 2018, a Avaliadora **SANDRA PIEDADE**, CRECI nº 2456, foi contratado para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer o valor real de Aluguel da Sala Comercial, Nº 205, com suas Benfeitorias, localizado na Av. Nazaré 532, Bairro Nazaré-Município de Belém, Estado do Pará.

II- CARACTERISTICAS DOS EXAMES.

O objetivo da avaliação é evidenciar o valor de ALUGUEL do imóvel, conforme os métodos comparativos avaliativos de mercado, apresentando nesse laudo.

III- DOS EXAMES.


Sandra Piedade
CRECI/PA 2456

Foi realizada a vistoria nas Sala Comercial, Nº 205, localizado na Av. Nazaré 532, localizada no Município de Belém - Estado do Pará, visando Facilitar a negociação futura do Aluguel sobre o valor do Terreno Edificado com suas Benfeitorias.

Na vistoria foi feita a medição da Sala Comercial verificado a idade do mesmo, foi analisado o estado de conservação, as avarias, benfeitorias, a qualidade do material utilizado no imóvel. Também foi levado em Consideração o valor do m² da região, o estado de conservação da via pública, a vizinhança, comercio, condução, localização, no qual levaram esta Avaliadora as conclusões.



IV- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

A sala comercial, nº 205 localizada no edifício **ROYAL TRADE CENTER**, localizado na Av. Nazaré 532, localizada no Município de Belém - Estado do Pará, com área de 60 m2, possui as seguintes descrições de serviços inclusos para fins locatários:

- Aluguel do imóvel
- Condomínio
- 1 vaga de garagem
- IPTU
- Energia
- Internet + Telefone Fixo

- Na vistoria foi detectado 01 (uma) Sala de Gabinete: com as seguintes descrições:
 - 2,80 X 1,35

- Na vistoria foi detectado 01 (uma) Sala de Gabinete: com as seguintes descrições:
 - 2,85 x 2,17

- Na vistoria foi detectado 01 (uma) Sala de Recepção: com as seguintes descrições:
 - 3,20 X 2,55

- Na vistoria foi detectado 01 (um) Salão: com as seguintes descrições:
 - 6,00 X 4,50

Sandra Piedade
Sandra Piedade
CRECI/PA 2456



- Na vistoria foi detectado 01 (uma) Copa: com as seguintes descrições:

2,20 X 2,9

- Na vistoria foi detectado 01 (um) WC: com as seguintes descrições:

2,0 X 2,37

- Na vistoria foi detectado 01 (um) WC: com as seguintes descrições:

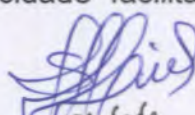
2,0 X 2,0

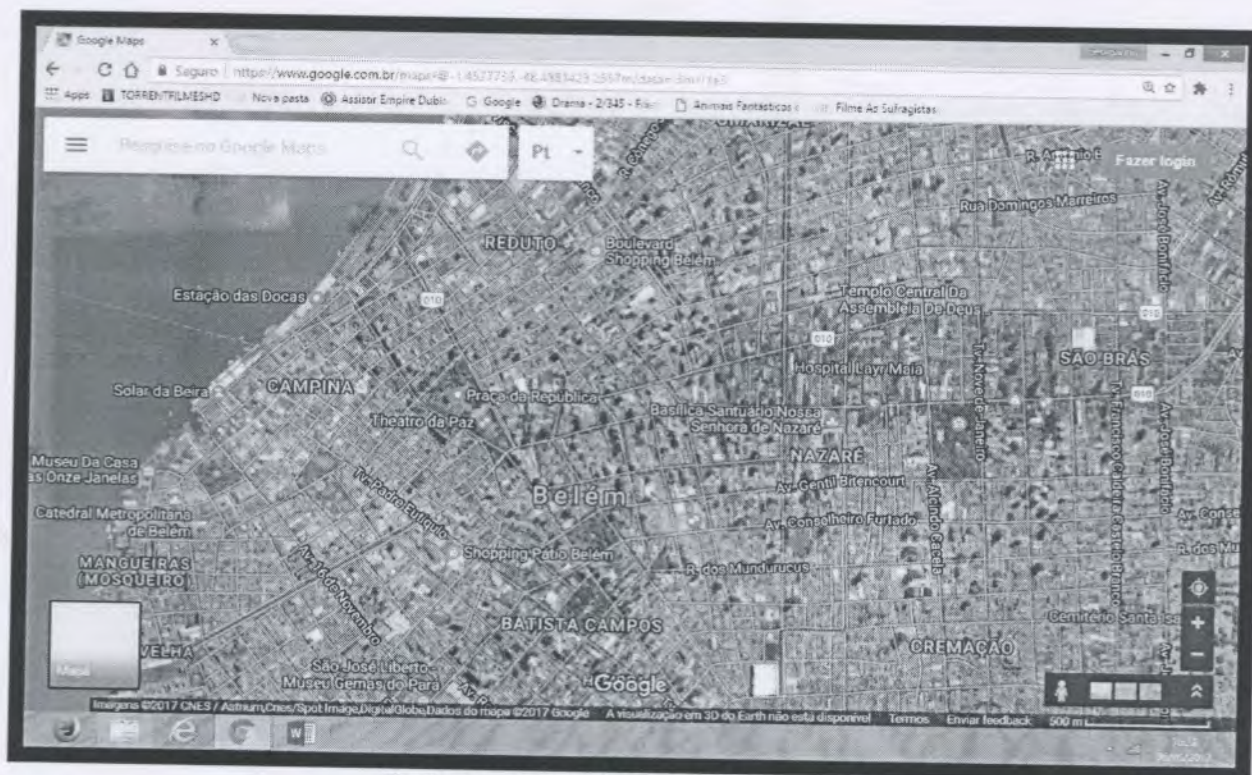
A área total da sala vistoriada e de 60 m²

As Sala comercial 205 , localizada no edifício Royal Trade Center, situado na Av. Nazaré 532. O edifício possui vagas de garagem para clientes, inquilinos e proprietários que frequentam o estabelecimento.

V- DA LOCALIZAÇÃO.

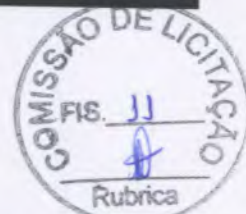
O Imóvel será utilizado para fins do **TIPO COMERCIAL** ,Está localizado numa área comercial de maior Frequência populacional, a área comercial da capital com vários tipos de comércio, a rua é pavimentada, com iluminação pública e sistema de esgoto O Imovel é localizado em um bairro do Município de Bém Estado do Pará onde faz com que a sua valorização de mercado seja bastante considerado na hora da venda ou do aluguel, pois dentro do mercado imobiliário da cidade facilita qualquer tipo de atividade que futuramente venha a se estabelecer.


Sandra Piedade
CRECI/PA 2456



Fonte: www.google.com.br/maps.

VI- ESCLARECIMENTOS.



A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda ou aluguel.

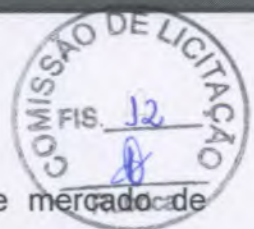
Quando avalio um imóvel sendo comercial ou residencial, considero vários fatores que afetam o mercado imobiliário, como localização, vizinhança, tipo de construção utilizada, benfeitorias, depreciação, imóveis parecidos com seus preços atuais e diversos outros fatores locais.

Temos também que considerar o aquecimento na construção civil do local (Belém), que nos últimos 2 anos vem crescendo muito, alcançando um dos maiores índices que o estado já teve, inúmeras construções de prédios comerciais.

Não devemos nos basear somente nas prescrições da NBR-14653-2/04 e NBR 12.721/93 da ABNT e pelo método Direto Comparativo de dados de Mercado.

Hoje em meus laudos não coloco mais um monte de formulas, métodos ou normas, tento demonstrar com clareza o valor real estimado dentro de pesquisas e comparações do mercado local.

Sandra Piedade
Sandra Piedade
CRECI/PA 2456



VII- METODOLOGIA.

Pesquisa de caráter empírico, com métodos comparativos de mercado de imóveis comercializados na circunvizinhança, levando-se em consideração, localização, materiais de acabamento, dependências, valor praticado em alugueis realizadas em valores de alugueis pretendidos, divididos pelo tamanho das áreas para formação do preço unitário em m² praticado na região do referido imóvel, objeto desta avaliação. Foram Coletadas 10 amostras de imóveis, número este considerado satisfatório para composição de valores, levantamento fotográfico de fachada e dependências e vistoria de constatação in loco do estado de conservação do imóvel.

1- METODOLOGIA EMPREGADA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.

1.1. Método Empregado: Comparativos Diretos de Dados de Mercado.

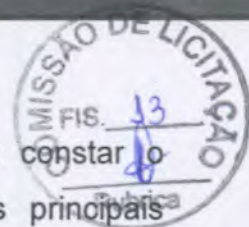
Para elaboração deste laudo foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamentos técnicos aos dados com a utilização da inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT-NBR 14.653, partes 1 e 2. Ao utilizar inferência estatística, são requisitos mínimos estabelecidos para a utilização de tratamento de fatores de localização da área.

1.2. Avaliação de Grau Normal.

Define o trabalho avaliatório desenvolvido através de metodologia adequada e que atende aos seguintes requisitos:

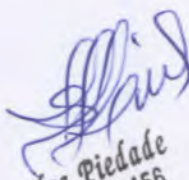
- Coleta de dados deve trazer todas as informações disponíveis que permitiram ao avaliador formar sua convicção de valor.
- Qualidade da amostra deve estar assegurada quanto:
-

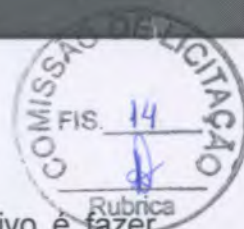
Sandra P.
Sandra Piedade
CRECI/PA 2456



- à correta identificação dos elementos comparativos, devendo constar o endereço completo e a especificação e quantificação das principais variáveis levantada, mesmo aquelas que não utilizadas no modelo.
- à isenção e identificação das fontes de informações de forma a permitir sua conferência. ao número de elementos efetivamente utilizados maior ou igual a 5(cinco)
- à sua semelhança com o imóvel objeto de avaliação, no que diz respeito a sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas;
- à sua contemporaneidade.

Não serão elementos válidos para comparação, aqueles que não estejam na mesma região geoeconômica ou não possuam característica dimensionais e de aproveitamento similares às do avaliando. Neste grau de rigor, o tratamento dispensado aos elementos para serem levados à formação do valor pode ser feito através de estatística descritiva, homogeneizando-se elementos observados, quando não perfeitamente comparáveis, admitindo-se a utilização de ponderações ou fatores empíricos, se consagrados ou resultantes de levantamentos estatísticos de mercado, estes desde que plenamente justificados.


Sandra Piedade
CRECI/PA 2456



2- METODO DE AVALIAÇÃO: INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.

Inferência Estatística é um ramo da Estatística cujo objetivo é fazer afirmações a partir de um conjunto de valores representativos (amostra) sobre um universo.

Analisar elementos semelhantes, com objetivo de encontrar formação de preço de imóvel avaliado, com objetivo de encontrar tendência do preço através da homogeneização, efetuada com uso de procedimentos, dentro os quais destaca a inferência estatística.

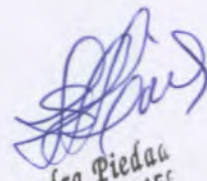
2.1 Fatores de Homogeneização.

Os fatores de homogeneização são extraídos das diversas características encontradas nos elementos pesquisados, tais como: Frente, Área, Profundidade, etc.

As características destes fatores, podem ser quantitativas, quando seu valor pode ser medido efetivamente (área, frente, profundidade, coeficiente de aproveitamento, etc.), quando são arbitradas determinadas pontuações para as diversas situações encontradas.

2.2. Fator pelo Coeficiente de Localização.

Esse coeficiente é aplicado sobre os valores unitários, ou valores por metro quadrado, dos elementos pesquisados, no sentido de se obter valores homogeneizados.


Sandra Piedade
CRECI/PA 2456



Fotos do Imovel Avaliado



Wc 01 – 2,00 X 2,00

Sandra Piedade
Sandra Piedade
CRECI/PA 2456





SALA DE GABINETE – 2,80 X 1,35

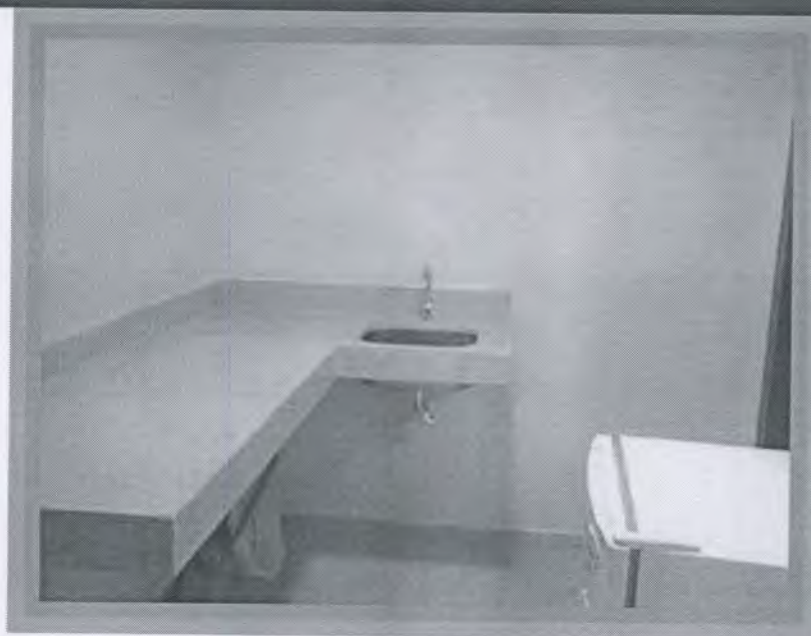


SALA DE GABINETE 02 – 2,85 X 2,87



WC 02- 2,00 X 2,87

Sandra Piedade
Sandra Piedade
CRECI/PA 2456



COPA 2,20 X 2,96



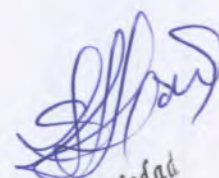
SALA DE RECEPÇÃO 3,20 X 2,55

Sandra Piedade
Sandra Piedad
CRECI/PA 2456



SALÃO 6,00 X 4,50




Sandra Piedade
CRECIPA 2456