



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

END: AVENIDA JK DE OLIVEIRA, 1401.

LOCADOR: JOSELIAS DEPRÁ

DESTINAÇÃO: IMÓVEL DESTINADO PARA A SECRETARIA DE AGRICULTURA.



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. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- a. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- b. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total no imóvel referente ao aluguel contém uma casa residencial de um pavimento com vários compartimentos, sendo esses: cômodo 1, cômodo 2, cômodo 3, cômodo 4, cômodo 5, cômodo 6, cômodo 7, cômodo 8, uma despensa, banheiro social externo, cozinha interna, área externa com pias e área externa ampla. Parte interna toda em laje, forro externo de madeira e pvc, cobertura com telha cerâmica, piso cerâmico, revestimento cerâmico na parede do banheiro. Pintura interna, instalações elétrica e hidráulica sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura.



4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na Avenida JK de Oliveira, 1401 na cidade de Dom Eliseu sendo sua via de acesso principal a BR-010. A via é contemplada com imóveis residenciais, comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Coleta de Lixo

5. 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.



6. 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



7. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (V_{MM}) 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, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessitar de muitas alterações na estrutura e reforma) etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 1.720,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
ALTO	ÓTIMO	BOA
1,40	1,40	1,20

9. 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

$$V_M = 1.000,00 \times 1,40 \times 1,40 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 4.045,44$$



10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto:

$$R\$ 1.720,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 4.045,44$$

Encerra-se o trabalho composto 6 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Dom Eliseu (PA), 19 de novembro de 2021

Ana Paula de Souza Campos
Engenheiro Civil
CREA 939105PA – VISTO
CREA-MA 111980199-0



PARECER TÉCNICO DE VISTORIA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL URBANO

END: AVENIDA JK DE OLIVEIRA, 1401.

LOCADOR: JOSELIAS DEPRÁ

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL DESTINADO PARA A SECRETÁRIA DE
AGRICULTURA.**



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. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- a. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- b. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total no imóvel referente ao aluguel contém uma casa residencial de um pavimento com vários compartimentos, sendo esses: cômodo 1, cômodo 2, cômodo 3, cômodo 4, cômodo 5, cômodo 6, cômodo 7, cômodo 8, uma despensa, banheiro social externo, cozinha interna, área externa com pias e área externa ampla. Parte interna toda em laje, forro externo de madeira e pvc, cobertura com telha cerâmica, piso cerâmico, revestimento cerâmico na parede do banheiro. Pintura interna, instalações elétrica e hidráulica sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura.



REVESTIMENTOS EXTERNO: Massa corrida.

ACABAMENTO INTERNO: Pintura simples.

ACABAMENTO EXTERNO: Pintura Parcial

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

FORRO: Em PVC, laje e madeira.

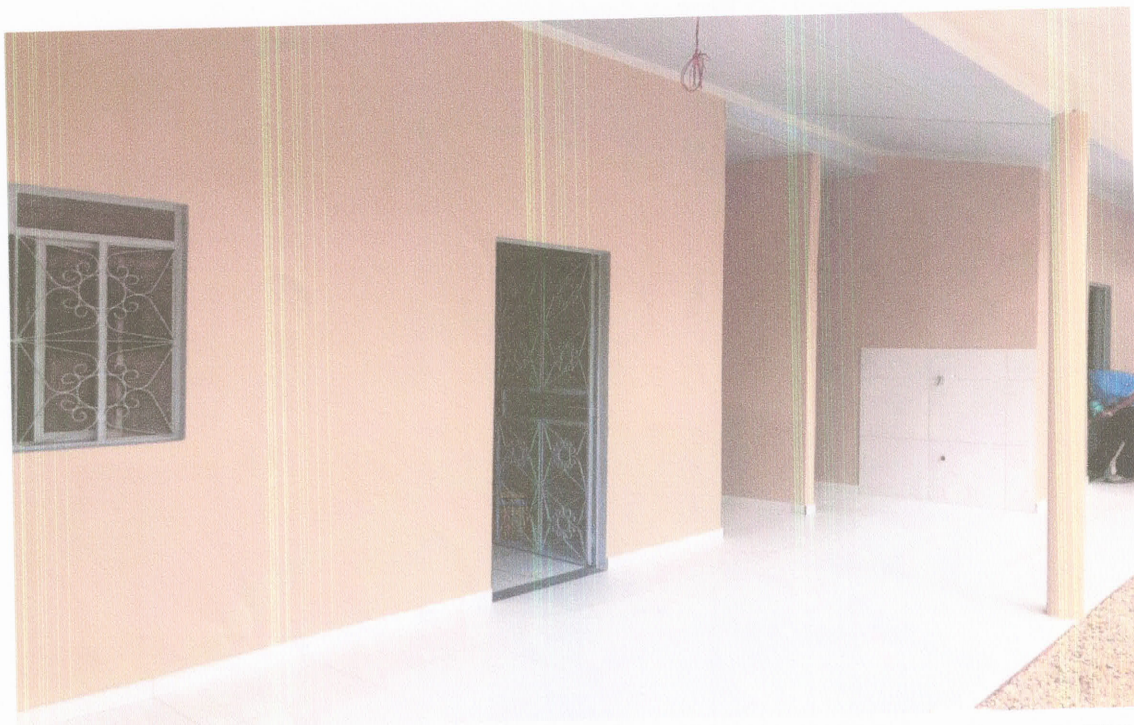
COBERTURA: Telha cerâmica.

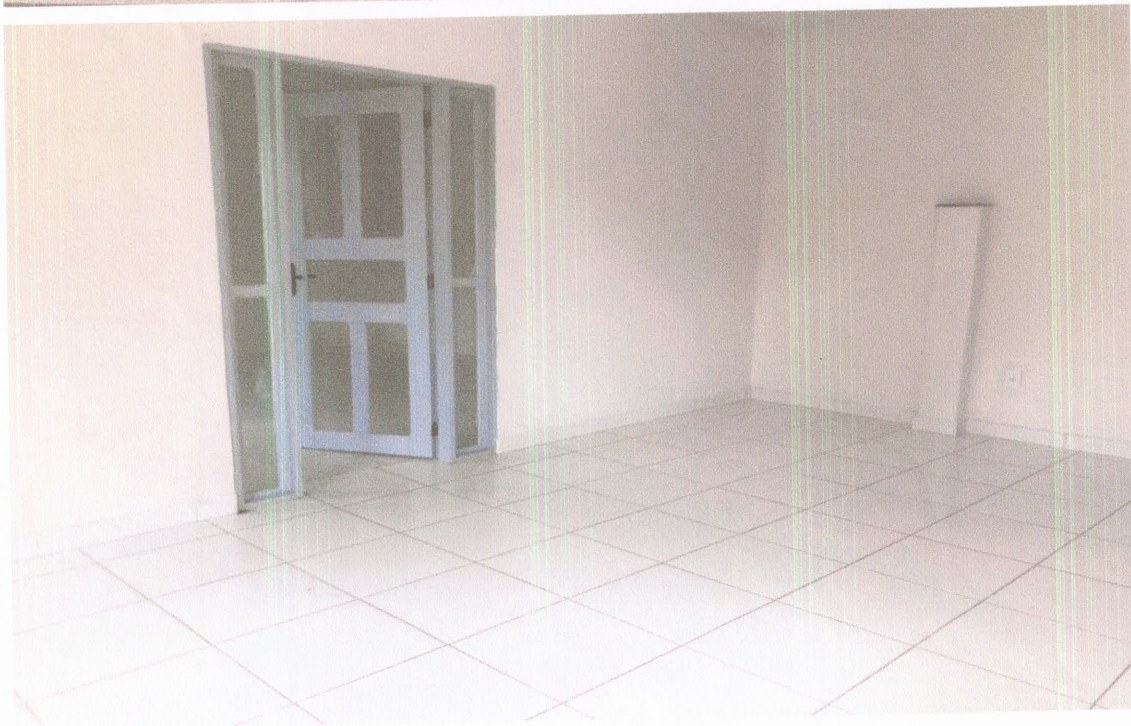
4. ANEXOS

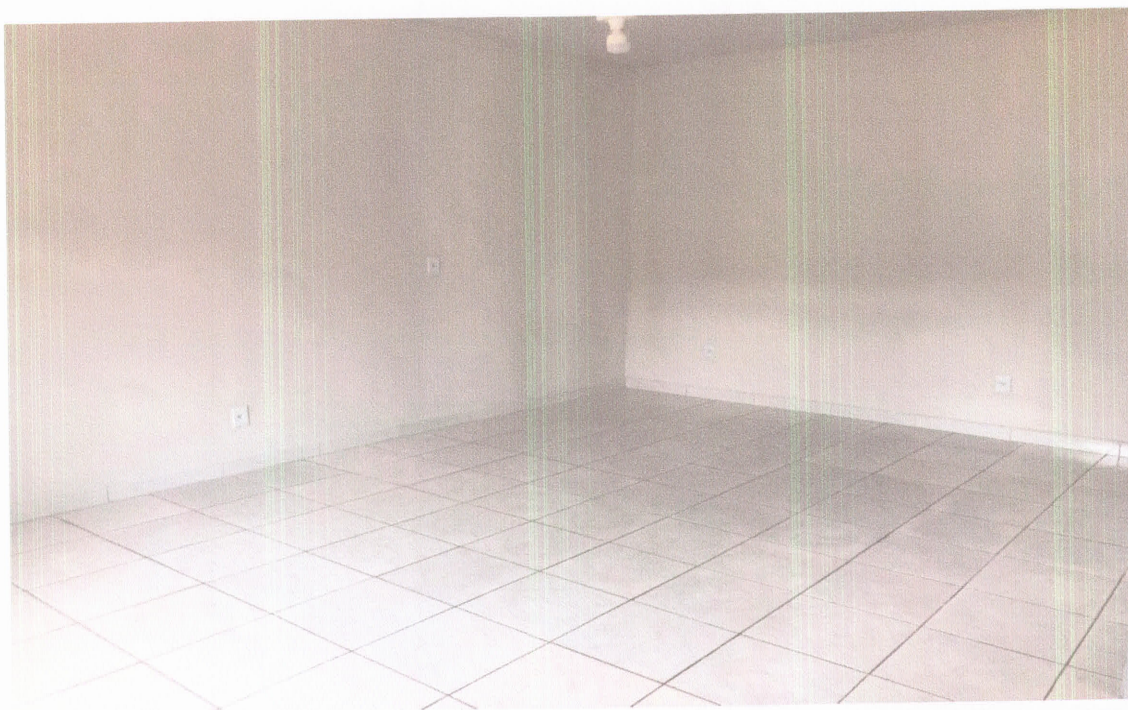
As seguintes fotos em anexos expõem a atual situação do imóvel.





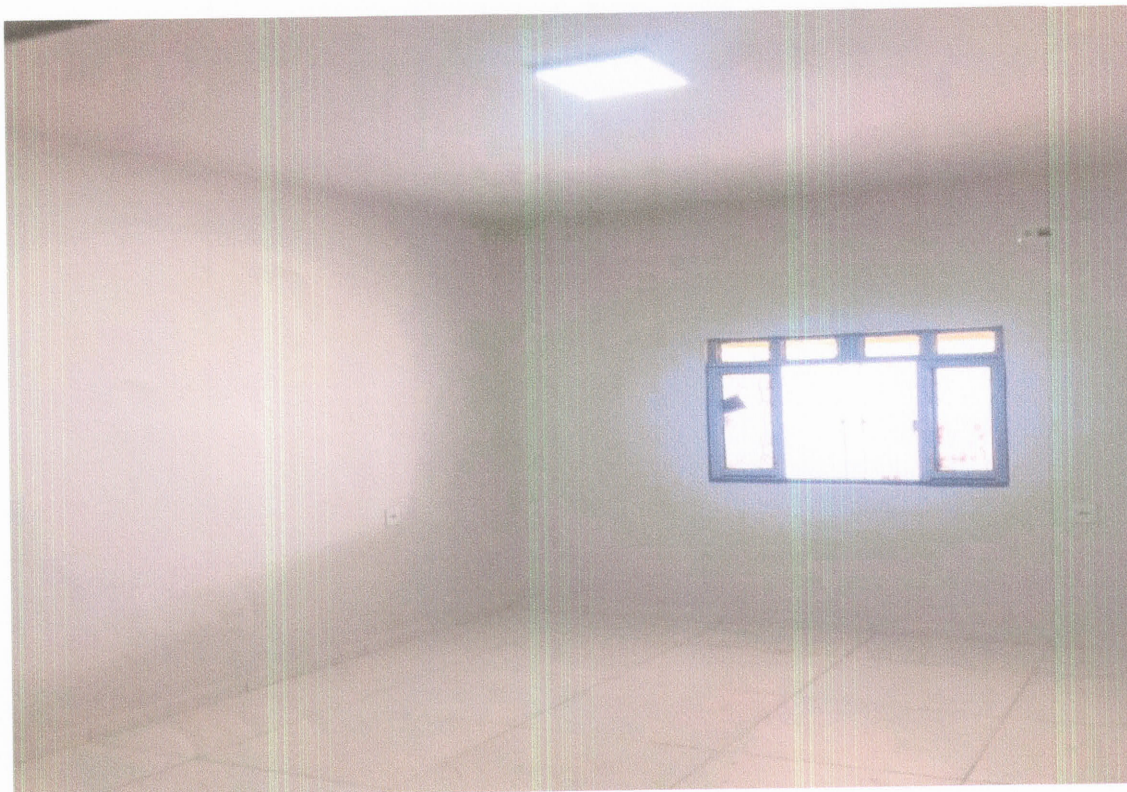
















Conclusão: Conclui-se que o imóvel, encontra-se em boas condições de uso, conforme relatório fotográfico.

Declaramos que o imóvel descrito em conformidade com LAUDO acima e fotos em anexadas, atende as condições abaixo:

- I. Não está localizado em área de risco;
- II. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
- III. Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
- IV. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
- V. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
- VI. Não se trata de ÁREA PÚBLICA;

Dom Eliseu (PA), 19 de novembro de 2021

Ana Paula de Souza Campos
Engenheiro Civil
CREA 939105PA – VISTO
CREA-MA 111980199-0