



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

END: RUA HAVAI, Nº 316, LT 11B, QD 31 – Bairro: Centro – Dom Eliseu/PA.

LOCADOR: PEDRO JOSÉ DE MESQUITA NETO

CPF: 756.884.503-63

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DO SETOR DE IDENTIFICAÇÃO
CIVIL E MILITAR.

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:

- 2.1. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- 2.2. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- 2.3. 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

Imóvel mede 195,51m² e contém uma casa residencial de dois pavimentos com vários compartimentos, sendo esses: PAVIMENTO TÉRREO – garagem, hall, sala 1, sala 2, escritório, banheiro social 1, cozinha 1, sala 3, área de serviço, banheiro social 2, lavanderia e piscina e ao PAVIMENTO SUPERIOR – mezanino, cômodo 1, banheiro social 1, cômodo 2, cômodo 3 com banheiro e varanda. O presente imóvel contém um total de 195,51m² e para área total construída possui 170,70 m².



4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Dom Eliseu sendo sua via de acesso principal a Rua Duque de Caxias. 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 Pavimentadas com Bloquetes



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 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).

$$V_{MM} = R\$ 2.000,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	EXCELENTE
1,15	1,15	1,50



9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{O_C}$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{O_C} = Localização do Imóvel

$$V_M = 2.000,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,50$$

$$V_M = R\$ 3.967,00$$

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).

fargos



Portanto:

$R\$ 2.000,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 3.967,00$

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

Dom Eliseu (PA), 13 de janeiro de 2020



Iza Eduarda Oliveira Vargas
Engenheira Civil
CREA Nº 241604372-2

