

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

NOME: HEIDER DE JESUS MONTEIRO LEÃO

LAUDO Nº: 18/2024

DEZEMBRO 2024





Data Base:

DEZEMBRO DE 2024

Solicitante:

PREFEITURA MUN. DE LIMOEIRO DO AJURU

Finalidade da avaliação:

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL

Localização do imóvel:

TV JOÃO BAMBA, CUBA, S/N, LIMOEIRO DO AJURU-PA. 68.415-000.

Método utilizado:

Por comparação Direta

Grau de Fundamentação:

Não se aplica

Grau de Precisão:

Não se aplica


José A. C. Pinheiro
Arquitetura e Urbanismo
CAU:A174830-7

SUMÁRIO

SUMÁRIO	3
1. INTRODUÇÃO.....	4
2. IDENTIFICAÇÕES.....	4
2.1. Solicitante.	4
2.2. Proprietário.	4
2.3. Responsável Técnico pela elaboração	4
3. FINALIDADE DO LAUDO:.....	4
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:.....	4
5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	5
5.1. Identificação.	5
5.2. Classificação atual do imóvel	5
6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:.....	5
6.1. Vistoria.	5
6.2. Pressupostos.	6
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.	6
8. MÉTODO UTILIZADO:.....	7
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:	8
10. CONCLUSÃO:	8
11. RELAÇÃO DE ANEXOS:.....	9



1. INTRODUÇÃO.

A norma define Avaliação como a Análise Técnica, realizada por Engenheiros de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

A norma NBR 14.653-2 /2011 no item 11.4 define os procedimentos específicos para avaliação de aluguéis, sendo estes:

- 1- **Por comparação direta**
- 2- **Pela remuneração do capital**

2. IDENTIFICAÇÕES.

2.1. Solicitante.

Nome: Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru

CNPJ: 05.105168/0001-85.

2.2. Proprietário.

Nome: HEIDER DE JESUS MONTEIRO LEÃO

C.P.F: 837.780.202-34

2.3. Responsável Técnico pela elaboração

Nome: José Antônio Costa Pinheiro

Formação: Arquiteto e Urbanista

CAU:A174930-7

Contato: 91 – 992404758

E-Mail: arquitetojosepinheiro@gmail.com

3. FINALIDADE DO LAUDO:

Apresentação do valor de mercado atual de aluguel do referido imóvel.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Este Trabalho tem por objetivo fornecer ao solicitante do serviço, subsídio para a conceituação desses imóveis sob a ótica do mercado imobiliário através da indicação de seus valores de mercado para a finalidade de locação.

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro matinha, CEP: 68415-000
Página 4 de 9



5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

5.1. Identificação.

Endereço: TRAVESSA ONEZINHO RODRIGUES, MATINHA, S/N, LIMOEIRO DO AJURU-PA. 68.415-00.

Caracterização do local do imóvel.

Abastecimento de Água: Existente (COSANPA).

Telefonia/Energia elétrica: Existente (EQUATORIAL).

Rede de Esgoto: Existente.

Rede de Águas Pluviais: Existente.

Iluminação Pública: Existente.

Meio Fio e Sarjeta: Existente.

Pavimentação da Rua: Existente.

Limites e confrontações.

Frente: DE QUEM É POR DIREITO

Fundo: DE QUEM É POR DIREITO

Lateral Direita: DE QUEM É POR DIREITO

Lateral Esquerda: DE QUEM É POR DIREITO

(Planta esquemática de Localização em anexo)

5.2. Classificação atual do imóvel

Quanto ao uso: Comercial.

Quanto ao tipo de imóvel: Sobrado.

6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:

6.1. Vistoria.

Data da vistoria.

A vistoria foi realizada no dia 10 de dezembro de 2024.

Acompanhamento da Vistoria.

A vistoria foi acompanhada pelo Ednilson Santana Pinheiro - Secretário Municipal de Obras, Elizeu Moraes Sousa – Engenheiro Civil, José Antônio Costa Pinheiro – Arquiteto e Urbanista, HEIDER DE JESUS MONTEIRO LEÃO – Proprietário.

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro matinha, CEP: 68415-000
Página 5 de 9



6.2. Pressupostos.

Para avaliação da propriedade, obtivemos do contratante a documentação mencionada no item 6.1, considerando estas, corretas, bem como as informações prestadas pelo acompanhante da vistoria e pelos funcionários da propriedade.

Quanto a documentação de propriedade, presume-se como sendo regular e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

As informações verbais utilizadas na elaboração desse trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade.

Não foram elaborados estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.

O imóvel possui atualmente dois pavimentos: pavimento térreo e 1º pavimento.

Pavimento térreo:

Uso: **Comercial.**

Ocupação: **Desocupado.**

Ambientes e áreas úteis: **PROJETO EM ANEXO**

Características: Piso cerâmico, estrutura em concreto armado, fechamento em alvenaria de tijolo cerâmico, paredes rebocadas e pintadas (áreas molhadas com revestimento cerâmico), teto sob laje convencional, rebocada e pintada, esquadrias em aço e madeira, instalações elétricas e hidrossanitárias.

Pavimento superior:

Uso: **Residencial.**

Ocupação: **Desocupado.**

Ambientes e áreas úteis: **PROJETO EM ANEXO**

Características: Piso cerâmico, estrutura em concreto armado, fechamento em alvenaria de tijolo cerâmico, paredes rebocadas e pintadas (áreas



molhadas com revestimento cerâmico), teto sob laje convencional, rebocada e pintada, esquadrias em aço e madeira, instalações elétricas e hidrossanitárias.

8. MÉTODO UTILIZADO:

VALOR ATUAL DO ALUGUEL

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Para a avaliação do imóvel utilizamos o seguinte método:

Por comparação direta

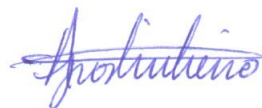
“Trata-se do procedimento preferencial, usualmente empregado em ações renovatórias e revisionais. Para a sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes.

Especial atenção deve ser dada quando forem comparados aluguéis com distintos períodos de reajuste ou estágios do contrato, admitindo-se os seguintes procedimentos:

- a) tornar os dados homogêneos, com o auxílio de modelos que levem em conta a previsão inflacionária;*
- b) utilizar modelos de regressão com variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato.”*

As unidades amostrais foram tratadas através de fatores, que tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa.

Fator de localização (FI) - Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.



Fator de padrão de acabamento (Fd) - É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas

Fator de oferta (Fo) - Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados.

Fator de frente ou testada (Ff) - Aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação à outro possuidor de uma frente de referência. Aceita-se que o imóvel de maior frente seja mais valorizado.

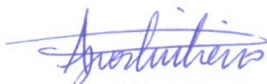
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:

Intervalo	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
Valor Mínimo (-30%)	R\$ 10,17	R\$ 4.015,91
Valor Médio	R\$ 14,52	R\$ 5.737,02
Valor Máximo (+30%)	R\$ 18,88	R\$ 7.458,12

10. CONCLUSÃO:

Com base nos levantamentos e dados comparativos, concluiu-se que para efeitos de valor de mercado o imóvel localizado na TRAVESSA JOÃO BAMBA, CUBA S/N, LIMOEIRO DO AJURU-PA. 68.415-00. Encontra-se avaliada para fins de aluguel com intervalos de valores conforme exposto no item 9.

Limoeiro do Ajuru, 10 de Dezembro de 2024


José A. C. Pinheiro
Arquitetura e Urbanismo
CAU/A174930-7

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro matinha, CEP: 68415-000
Página 8 de 9

11. RELAÇÃO DE ANEXOS:

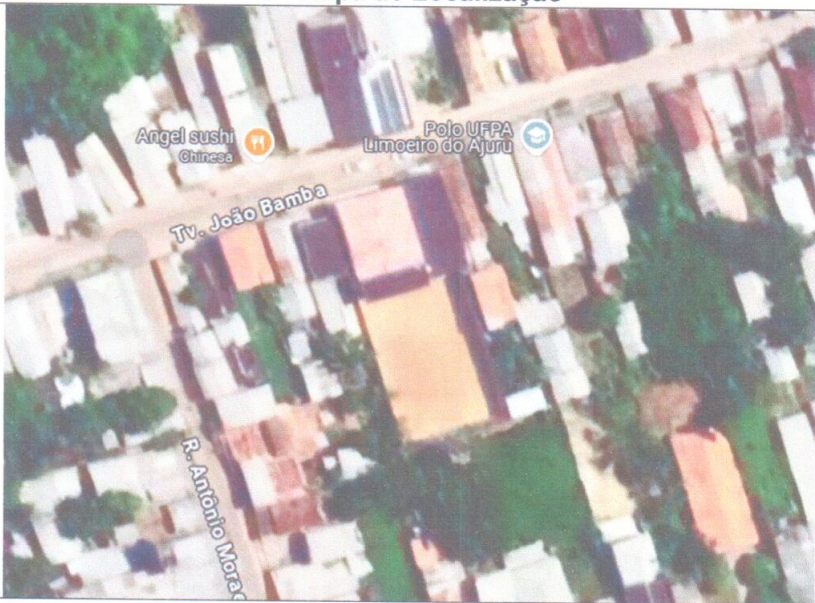
- 1 – Relatório fotográfico.
- 2 – Mapa de Localização.
- 3 – Plantas arquitetônicas atual do imóvel.
- 4 – Planilha valor de aluguel

1 – Relatório Fotográfico.

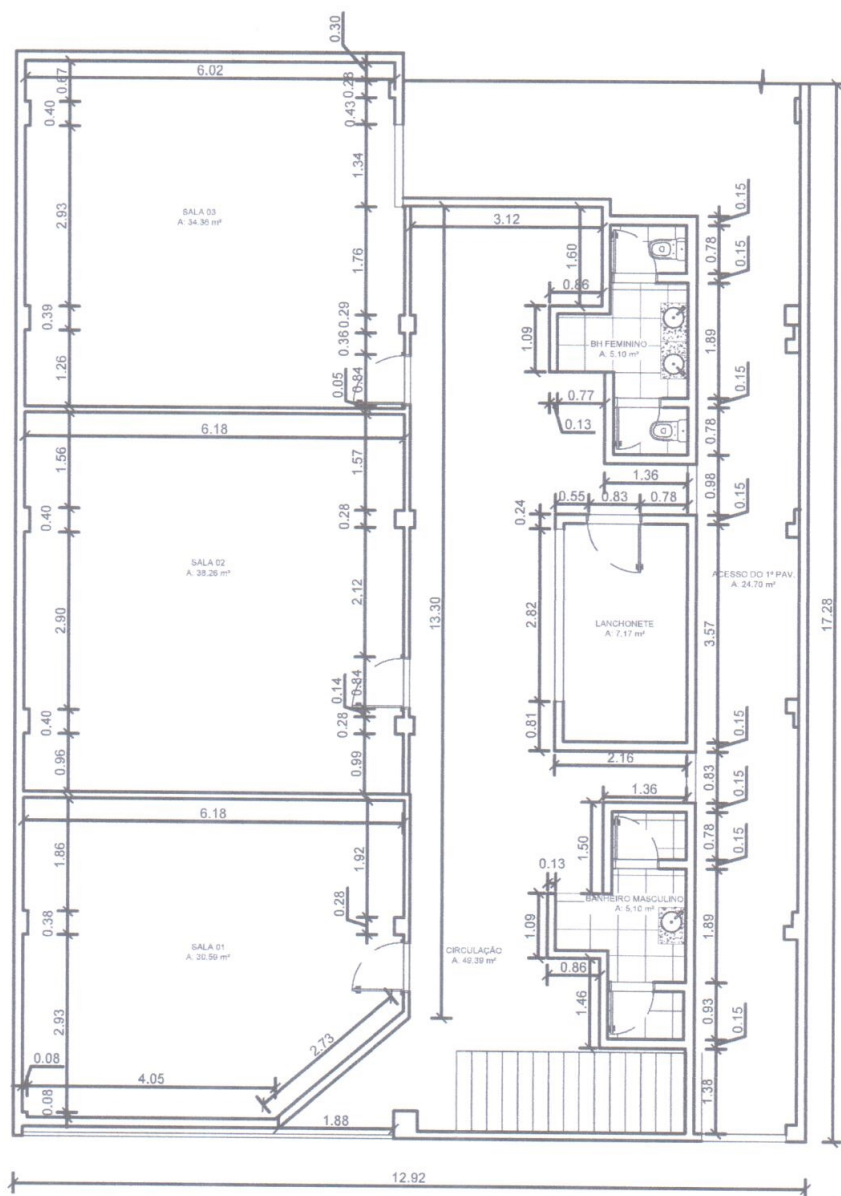


Foto: 01

2– Mapa de Localização



Arquiteto



PLANTA BAIXA - TÉRREO

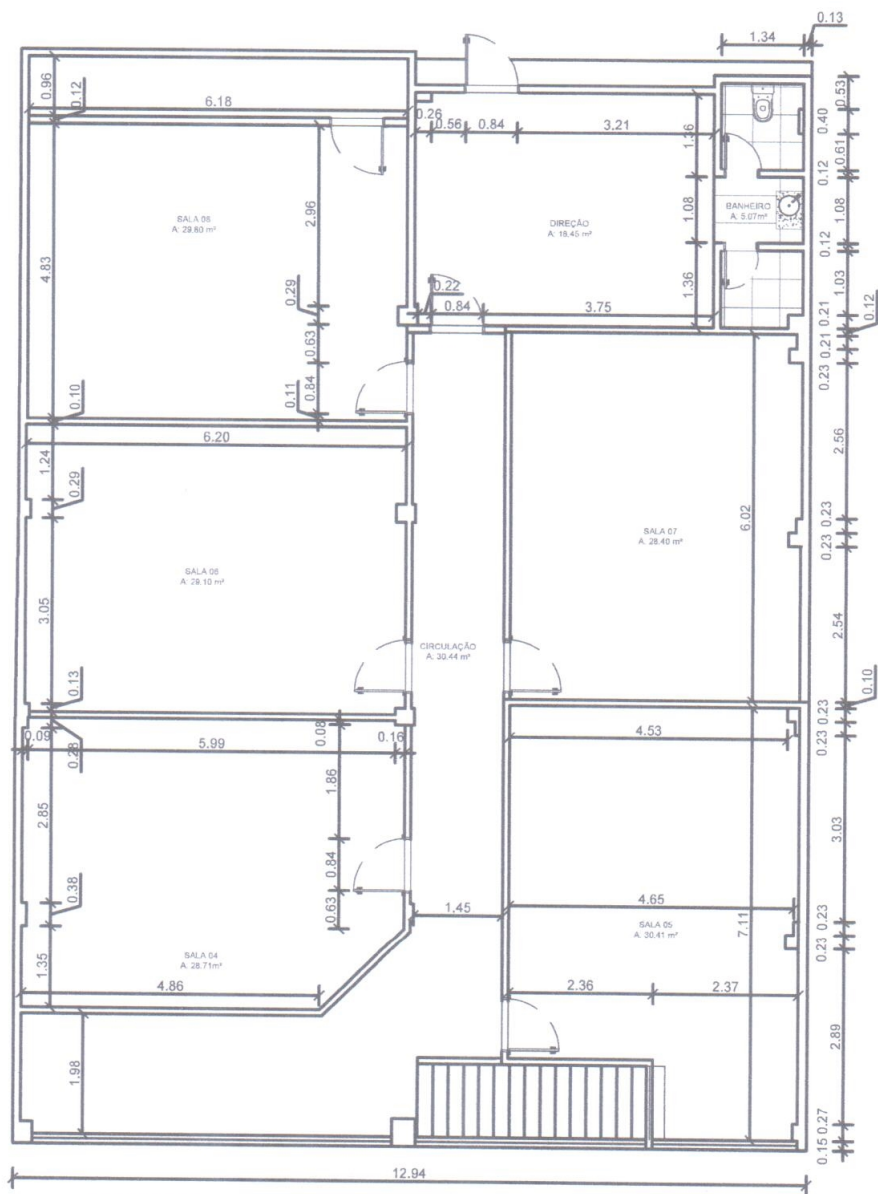
ESC. 1-100

Arquiteto
Jose A.C. Pinheiro
Arquiteto e Urbanista
CAU:A174930-7



CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DO AJURU - PA		AUTOR DE PROJETO: GLEYTON PANTOJA LEÃO LIANDRA DA COSTA TAVARES		REVISÃO: REV 00
CLIENTE: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO	DATA: DEZ / 2024	ÁREA TOTAL: 395,05m²	PLANTA BAIXA - POLO UFPA LIMOEIRO DO AJURU, PA.	ESCALA: 1/100
ENDEREÇO: TRAVESSA JOÃO BAMBA - CUBA, LIMOEIRO DO AJURU -PA. 68.415000	DESENHISTA: JOSE PINHEIRO	DEPARTAMENTO: SECRETARIA DE OBRAS		PRANCHA: 01/02

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI 9610 (18/02/1998) A REPRODUÇÃO OU EXECUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTA PROJETO, SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO, SUJEITA SEU AUTOR ÀS MEDIDAS LEGAIS CABÍVEIS.



PLANTA BAIXA - 1º PAVIMENTO

ESC. 1-100

Arquiteto
José A. C. Pinheiro
Arquiteto e Urbanista
CAU: A174930-7



CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DO AJURU - PA		AUTOR DE PROJETO: CLEYTON PANTOJA LEÃO LIANDRA DA COSTA TAVARES		REVISÃO: REV 00
CLIENTE: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO	DATA: DEZ/ 2024	ÁREA TOTAL: 395.05m²	PLANTA BAIXA 1º PAVIMENTO - POLO UFPA LIMOEIRO DO AJURU, PA.	ESCALA: 1/100
ENDEREÇO: TRAVESSA JOÃO BAMBA - CUBA, LIMOEIRO DO AJURU -PA. 68.415000	DESENHISTA: JOSE PINHEIRO	DEPARTAMENTO: SECRETARIA DE OBRAS		PRANCHA: 02/02

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI 9610 (19/02/1998) A REPRODUÇÃO OU EXECUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTES PROJETOS, SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO, SUJEITA SEU AUTOR ÀS MEDIDAS LEGAIS CABÍVEIS.

MEMÓRIA DE CÁLCULO

MEMÓRIA DE CÁLCULO											
UNIDADES AMOSTRAIS											
			Valores amostrados				Fatores			Resultado do tratamento	
Amostra	Localização		Área (m²)	Valor do Aluguel	Valor/m²	Localização	Padrão	Oferta	Fator de testada	Valor fatorado	Valor/m²
1	TV SEVERINO LEÃO		176,96	R\$ 3.050,00	R\$ 17,24	0,9	1	0,9	0,9	R\$ 3.388,89	R\$ 19,15
2	BR 422		156,00	R\$ 2.050,00	R\$ 13,14	0,9	1	0,9	0,9	R\$ 2.277,78	R\$ 14,60
3	RUA NILO FAYAL		120,00	R\$ 2.050,00	R\$ 17,08	1,1	1	0,9	0,9	R\$ 1.863,64	R\$ 15,53
4	RUA MAL RONDON		115,00	R\$ 1.500,00	R\$ 13,04	1,1	0,9	0,9	0,9	R\$ 1.515,15	R\$ 13,18
5	TV ONEZINHO RODRIGUES		206,00	R\$ 3.500,00	R\$ 16,99	1	1	0,9	0,9	R\$ 3.500,00	R\$ 16,99
6	TV GENUINO GOMES		111,70	R\$ 1.265,00	R\$ 11,32	0,9	1	0,9	0,9	R\$ 1.405,56	R\$ 12,58
7	RUA MAL RONDON		115,40	R\$ 1.650,00	R\$ 14,30	1,1	0,9	0,9	0,9	R\$ 1.666,67	R\$ 14,44
8	TV NILO FAYAL		65,68	R\$ 1.300,00	R\$ 19,79	1,1	0,9	0,9	0,9	R\$ 1.313,13	R\$ 19,99
9	TV ONEZINHO RODRIGUES		86,67	R\$ 1.250,00	R\$ 14,42	1,1	0,9	0,9	0,9	R\$ 1.262,63	R\$ 14,57
10	BRR 422		210,00	R\$ 2.200,00	R\$ 10,48	1	1	0,9	0,9	R\$ 2.200,00	R\$ 10,48
11	RUA NOVA II		190,00	R\$ 2.200,00	R\$ 11,58	1	0,9	0,9	0,9	R\$ 2.444,44	R\$ 12,87
12	TV JOÃO BAMBA		122,85	R\$ 1.740,00	R\$ 14,16	1	0,9	0,9	0,9	R\$ 1.933,33	R\$ 15,74
13	TV SANTA CRUZ		398,44	R\$ 2.800,00	R\$ 7,03	0,9	0,9	0,9	0,9	R\$ 3.456,79	R\$ 8,68
Valor Médio				R\$ 2.042,69	R\$ 13,89					R\$ 2.171,38	R\$ 14,52

IMÓVEL AVALIANDO			
Localização	Área (m²)	Valor do Aluguel	Valor/m²
HEIDER DE JESUS MONTEIRO LEÃO	395,05	R\$ 5.737,02	R\$ 14,52

RESULTADO			
		Valor do Aluguel	Valor/m²
Valor inferior	-30%	R\$ 4.015,91	R\$ 10,17
Valor Médio		R\$ 5.737,02	R\$ 14,52
Valor Superior	30%	R\$ 7.458,12	R\$ 18,88


José A. C. P. Monteiro
Arquiteta e Urbanista
CAU: A174930-7