

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

END: RUA LUIZ BATISTA NONATO, S/Nº., CENTRO , IPIXUNA DO PARÁ, CEP: 68637-000.

LOCADOR: PAULO ROBERTO BRITO RODRIGUES.

CPF: 866.538.902-44.

END: DO RESPONSÁVEL: RUA NICODEMOS, Nº 268., BAIRRO: PARAIBA IPIXUNA DO PARÁ, CEP: 68637-000.

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DO GABINETE DO PREFEITO (FUNCIONARÁ COMO ALMOXARIFADO DA PREFEITURA).

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 estrutura metálica, cobertura com telha de zinco. Piso cimentado, sem forro, porta externa em aço tipo esteira de enrolar, pintura PVA externa e interna, 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 IPIXUNA DO PARÁ, sendo sua via de acesso principal é RUA LUIZ BATISTA NONATO, S/Nº., CENTRO, IPIXUNA DO PARÁ. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- 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 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

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO

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).

$$V_{MM} = R\$ 756,15$$

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

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

8. 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

$$V_M = 756,15 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,50 V_M$$

$$= R\$ 1.517,56$$

9. ENCERRAMENTO

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:

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO

$R\$ 756,15 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.517,56$

VALOR DO ALUGUEL = 1.500,00

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

Ipixuna do Pará, (PA), 19 de fevereiro de 2024



Documento assinado digitalmente

MADALENO FREITAS FILIPE

Data: 19/01/2024 10:48:08-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

MADALENO FREITAS FILIPE
Engenheiro Civil
CREA PA 150154034-3