

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**  
**VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL DE**  
**IMÓVEL – MAIK STANLEY L. FREIRE**

**LAUDO N° 001/2023**

Janeiro / 2023



**Data Base:**

Janeiro de 2023

**Solicitante:**

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru

**Finalidade da avaliação:**

Determinação do Valor de Aluguel

**Localização do imóvel:**

Rua Santana Gomes, S/n, Matinha, entre R. Antônio Moraes e Tv Onezinho Rodrigues.  
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 Antônio Costa Pinheiro  
Arquiteto e Urbanista  
CAU: A174930-7

**Sumário**

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. IDENTIFICAÇÕES.....	5
2.1. Solicitante.....	5
2.2. Proprietário.....	5
2.3. Responsável Técnico pela elaboração.....	5
3. FINALIDADE DO LAUDO:.....	6
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:.....	6
5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:.....	7
5.1. Identificação.....	7
5.2. Classificação atual do imóvel.....	7
6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:.....	8
6.1. Vistoria.....	8
6.2. Pressupostos.....	8
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.....	9
8. MÉTODO UTILIZADO:.....	9
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:.....	10
10. CONCLUSÃO:.....	11
11. RELAÇÃO DE ANEXOS:.....	12

**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:

**Por comparação direta**

**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:** Maik Staley L. Freire  
**C.P.F:** 035.929.702-16

### 2.3. Responsável Técnico pela elaboração

**Nome:** José Antônio Costa Pinheiro  
**Formação:** Arquitetura e Urbanismo  
**CAU:**A174930-7  
**MATRICULA:** 1229275  
**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.

**5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

**5.1. Identificação.**

**Endereço:** Rua Santana Gomes, S/n, Matinha, entre R. Antônio Moraes e Tv Onezinho Rodrigues. Limoeiro do Ajuru – PA. 68.415-000.

**Caracterização do local do imóvel.**

**Abastecimento de Água:** Existente (COSANPA).

**Telefonia/Energia elétrica:** Existente.

**Rede de Esgoto:** Não existente.

**Rede de Águas Pluviais:** Existente.

**Iluminação Pública:** Existente.

**Meio Fio e Sarjeta:** Existente.

**Pavimentação da Rua:** Existente.

(Planta esquemática de Localização em anexo)

**5.2. Classificação atual do imóvel**

**Quanto ao uso:** Comercial.

**Quanto ao tipo de imóvel:** casa.

**6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:**

**6.1. Vistoria.**

**Data da vistoria.**

A vistoria foi realizada no dia 06 de janeiro de 2023.

**Acompanhamento da Vistoria.**

A vistoria foi acompanhada pelo Maik Freire.

**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 à 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 deste trabalho são consideradas 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 pavimento térreo.

**Pavimento térreo:**

Uso: **Comercial.**

Ocupação: **Desocupado.**

Ambientes e áreas úteis:

Área descoberta: **244,00m<sup>2</sup>**

Área coberta: **45,50m<sup>2</sup>**

Circulação: **77,00m<sup>2</sup>**

Área dos banheiros: **17,44 m<sup>2</sup>**

Sala 01: **31,63 m<sup>2</sup>**

Sala 02: **36,12 m<sup>2</sup>**

Sala 03: **30,00 m<sup>2</sup>**

Sala 04: **30,33 m<sup>2</sup>**

Sala 05: **13,00 m<sup>2</sup>.**

Sala 06: **13,00 m<sup>2</sup>.**

Copa: **21,19 m<sup>2</sup>.**

Refeitório: **44,55 m<sup>2</sup>.**

Características: Piso cerâmico, estrutura em concreto armado, fechamento em alvenaria de tijolo cerâmico, paredes rebocadas e pintadas, forro de PVC, esquadrias em aço e madeira, instalações elétricas e hidrossanitários.

**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 segunda 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 (Fl)** - 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 a 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\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
Valor Mínimo (-30%)	R\$ 7,08	R\$ 2.819,29
<b>Valor Médio</b>	<b>R\$ 10,11</b>	<b>R\$ 4.027,55</b>
Valor Máximo (+30%)	R\$ 13,14	R\$ 5.235,85

**10. CONCLUSÃO:**

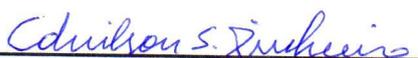
Com base nos levantamentos e dados comparativos, concluiu-se que para efeitos de valor de mercado o imóvel localizado na Tv. Santana Gomes S/n, Cuba. Limoeiro do Ajuru – PA. 68.415-000, Coordenadas geográficas Lat.: -1,8959162, Long.: -49,3844744, com área útil total de 398,44 m<sup>2</sup>, encontra-se avaliada para fins de aluguel com intervalos de valores conforme exposto no item 9.

Limoeiro do Ajuru, 06 de janeiro de 2023.



---

José Antônio Costa pinheiro  
CAU A174930-7



---

Ednilson Santana Pinheiro  
Sec. Mun. De Obras  
Dec. N 031/2021



**11. RELAÇÃO DE ANEXOS:**

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

## 1 – Relatório Fotográfico.



Foto: 01



Foto: 02



Foto: 03



Foto: 04

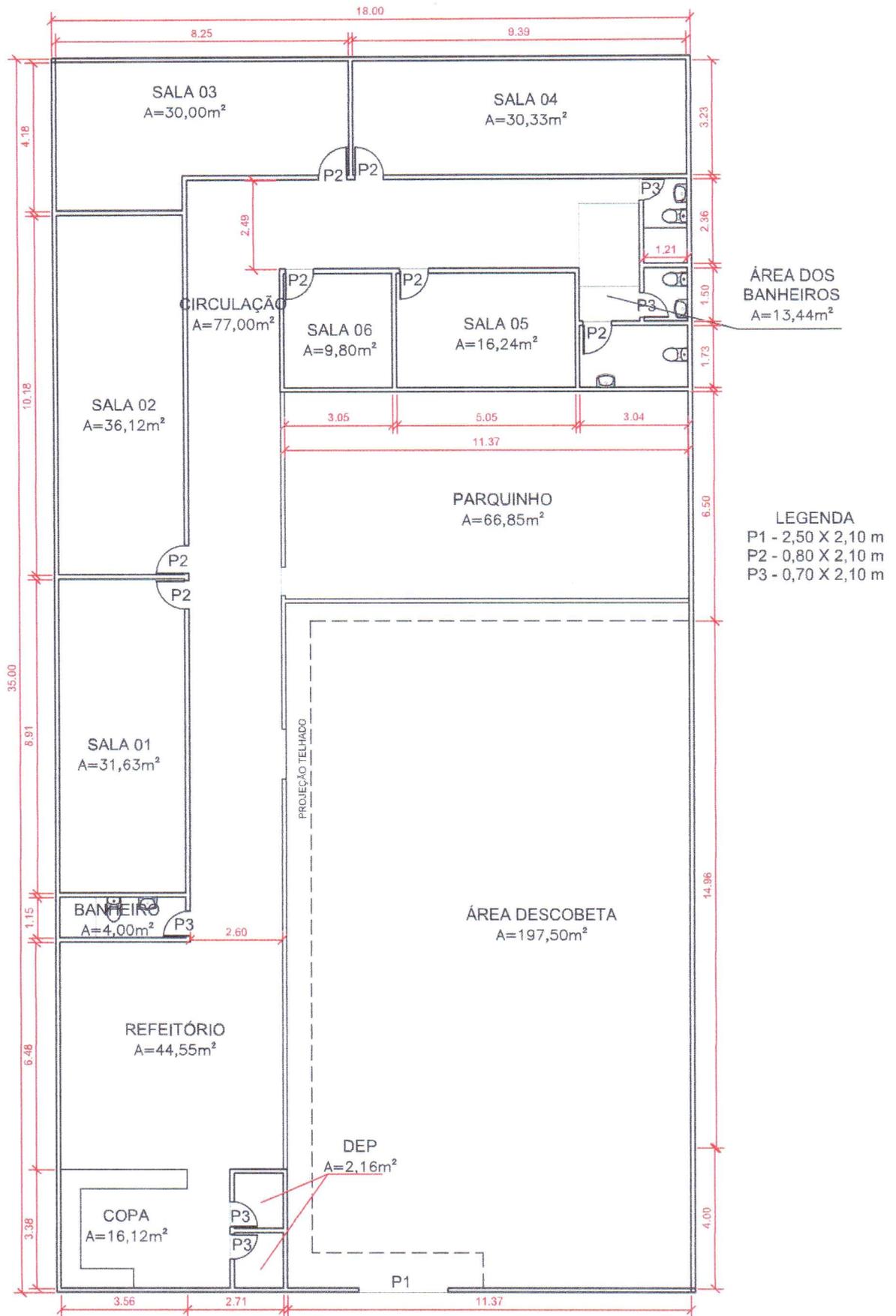


Foto: 05

## 2 – Mapa de Localização.

Coordenadas Geográficas:	Latitude: -1,8959162		Longitude: -49,3844744	
Endereço:	Tv. Santana Gomes, Matinha, Limoeiro do Ajuru/PA.			
Área do Terreno:	600,00 m <sup>2</sup>	Área construída:	398,44m <sup>2</sup>	
Acesso:	O imóvel tem acesso principal pela Tv. Santana Gomes, no Bairro da Cuba em Limoeiro do Ajuru.			





### PLANTA BAIXA

ESC.: SEM

*Arquiteto*

	<b>CONTRATANTE:</b> PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DO AJURU - PA		<b>RESPONSÁVEL:</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS		<b>REVISÃO:</b> REV 00
	<b>CLIENTE:</b> SECRETARIA MUN. DE EDUCAÇÃO		<b>DATA:</b> JAN/2023	<b>ÁREA CONS.:</b> 398,44m <sup>2</sup>	<b>ESCALA:</b> SEM
	<b>ENDEREÇO:</b> TV. SANTANA GOMES		<b>AUTOR DO PROJETO:</b> JOSÉ ANTÔNIO COSTA PINHEIRO		<b>IMÓVEL COMERCIAL</b>
					<b>PRANCHA:</b> 01/01