

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

NOME: ELIAS PINHEIRO TENORIO

LAUDO Nº: 36/2025

JUNHO 2025

Assinatura

Data Base:

25 de junho de 2025

Solicitante:

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru

Finalidade da avaliação:

Determinação do Valor de Aluguel

Localização do imóvel:

Rua Nova I s/n , Bairro matinha – Limoeiro do Ajuru/PA

Método utilizado:

Por comparação Direta

Grau de Fundamentação:

Não se aplica

Grau de Precisão:

Não se aplica


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

SUMÁRIO

SUMÁRIO	3
1. INTRODUÇÃO.....	4
3. FINALIDADE DO LAUDO:.....	4
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:.....	4
5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	4
5.1. Classificação atual do imóvel	5
6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:.....	5
6.1. Vistoria.	5
6.2. Pressupostos.	5
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.	6
8. MÉTODO UTILIZADO:.....	6
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:	7
10. CONCLUSÃO:.....	8
11. RELAÇÃO DE ANEXOS:.....	8



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** ou **Pela remuneração do capital**.

2. IDENTIFICAÇÕES

Solicitante: Prefeitura Mun. de Limoeiro do Ajuru		CNPJ: 05.105168/0001-85
Proprietário: Elias Pinheiro Ternorio		C.P.F: 792.632.322-53
Responsável Técnico pela elaboração: José Antônio Costa Pinheiro		
Formação: Arquiteto	CAU: A174930-7	Portaria nº: 1233150

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:

Endereço: Rua Nova I		Bairro: Matinha
CEP: 68145-000	Cidade: Limoeiro do Ajuru	



Caracterização do local do imóvel	- Abastecimento de Água	sim	não
	- Telefonia/Energia elétrica	[x]	[]
	- Rede de Esgoto	[]	[x]
	- Rede de Águas Pluviais	[]	[x]
	- Iluminação Pública	[x]	[]
	- Meio Fio e Sarjeta	[x]	[]
	- Pavimentação da Rua	[x]	[]
Limites e confrontações (Planta esquemática de Localização em anexo)	- 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		
Classificação atual do imóvel	Quanto ao uso: Residencial [x] Misto [] Comercial []		

6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:

6.1. Vistoria.

Data da vistoria.

A vistoria foi realizada no dia 02 de junho de 2025.

Acompanhamento da Vistoria.

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Elias Pinheiro Tenorio.

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 pavimento superior.

Pavimento térreo		
Uso: Comercial.		Ocupação: Desocupado.
Ambientes:		
Salão sem divisória	Banheiro	
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:			
Circulação	6 quartos	3 banheiros	3 cozinhas
2 áreas de serviço	Escada	patio	
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.(todos os revestimentos novos, nunca usado.)			

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 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\$/m ²)	Valor Total (R\$)
Valor Mínimo (-30%)	R\$ 10,68	R\$ 3.246,47
Valor Médio	R\$ 15,26	R\$ 4.637,82
Valor Máximo (+30%)	R\$ 19,83	R\$ 6.029,16

10. CONCLUSÃO:

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliado multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras. Assim o valor total **304,00 m² x 19,83R\$/m² = R\$ 6.029,16.**

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexos, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total **R\$ 6,000,00 (Seis mil reais)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89. E nada mais tendo a acrescentar, encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

Limoeiro do Ajuru/PA, 25 de junho de 2025.


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

11. RELAÇÃO DE ANEXOS:

- Relatório fotográfico.
- Mapa de Localização.
- Plantas arquitetônicas atual do imóvel.
- Memória de Cálculo.

1 – Relatório Fotográfico



Foto: 01



Foto: 02



Foto: 03



Foto: 04

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the official responsible for the report.



Foto: 05



Foto 06

Assinatura



Foto 07



Foto 08



Foto 09

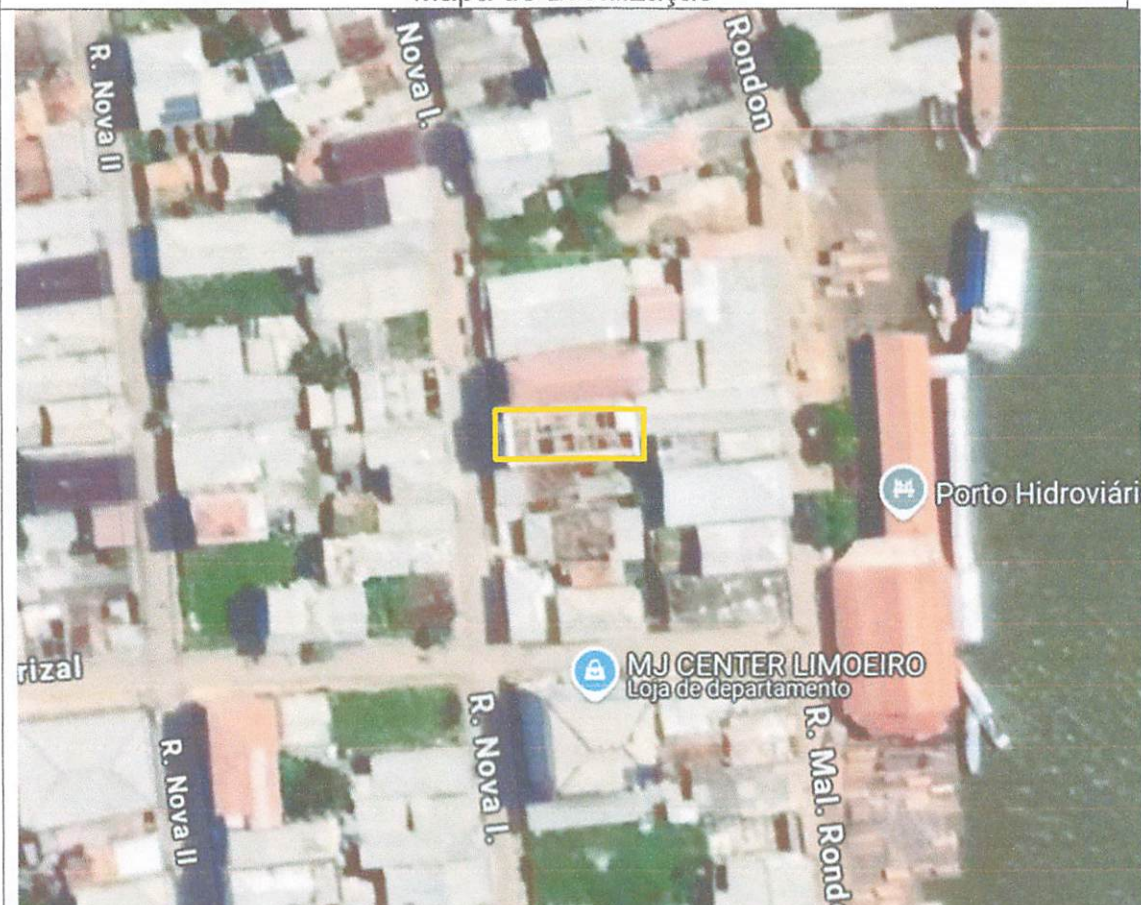


Foto 10



Foto 11

Mapa de Localização



Assinatura

MEMÓRIA DE CÁLCULO											
UNIDADES AMOSTRAIS											
Amostra	Localização		Valores amostrados			Fatores				Resultado do tratamento	
			Área (m²)	Valor do Aluguel	Valor/m²	Localização	Padrão	Oferta	Fator de testada	Valor fatorado	Valor/m²
1	TV SEVERINO LEÃO		176,96	R\$ 3.000,00	R\$ 16,95	0,9	1	0,9	1	R\$ 3.000,00	R\$ 16,95
2	BR 422		156,00	R\$ 2.400,00	R\$ 15,38	0,9	1	0,9	0,9	R\$ 2.666,67	R\$ 17,09
3	RUA NILO FAYAL		120,00	R\$ 2.000,00	R\$ 16,67	1	1	0,9	0,9	R\$ 2.000,00	R\$ 16,67
4	RUA MAL RONDON		115,00	R\$ 1.500,00	R\$ 13,04	1	0,9	0,9	0,9	R\$ 1.666,67	R\$ 14,49
5	TV ONEZINHO RODRIGUES		206,00	R\$ 3.500,00	R\$ 16,99	0,9	0,9	0,9	0,9	R\$ 4.320,99	R\$ 20,98
6	TV SANTA CRUZ		111,70	R\$ 1.600,00	R\$ 14,32	0,9	1	0,9	1	R\$ 1.600,00	R\$ 14,32
7	RUA MAL RONDON		115,40	R\$ 2.000,00	R\$ 17,33	1	0,9	0,9	0,9	R\$ 2.222,22	R\$ 19,26
8	BR 422		210,00	R\$ 2.200,00	R\$ 10,48	0,9	1	0,9	1,1	R\$ 2.000,00	R\$ 9,52
9	TV ONEZINHO RODRIGUES		360,00	R\$ 6.000,00	R\$ 16,67	1	1	0,9	1	R\$ 5.400,00	R\$ 15,00
10	RUA NOVA II		190,00	R\$ 3.281,30	R\$ 17,27	1	1	0,9	1	R\$ 2.953,17	R\$ 15,54
11	RUA NOVA II		298,80	R\$ 3.300,00	R\$ 11,04	1	1	0,9	1	R\$ 2.970,00	R\$ 9,94
12	TV SEVERINO LEÃO		520,00	R\$ 5.700,00	R\$ 10,96	0,9	0,9	0,9	1,1	R\$ 5.757,58	R\$ 11,07
13	TV JOÃO BAMBA		122,85	R\$ 1.740,00	R\$ 14,16	0,9	0,9	0,9	0,9	R\$ 2.148,15	R\$ 17,49
Valor Médio				R\$ 2.940,10	R\$ 14,71					R\$ 2.977,34	R\$ 15,26

IMÓVEL AVALIANDO				
Localização	Área (m²)	Valor do Aluguel		Valor/m²
ELIAS PINHEIRO TENORIO	304	R\$ 4.637,82		R\$ 15,26

RESULTADO				
			Valor do Aluguel	Valor/m²
Valor inferior		-30%	R\$ 3.246,47	R\$ 10,68
Valor Médio			R\$ 4.637,82	R\$ 15,26
Valor Superior		30%	R\$ 6.029,16	R\$ 19,83


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