

**LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
IMÓVEL URBANO**

ENDEREÇO: RUA MAGALHÃES BARATA, Nº S/N – BAIRRO: CENTRO –
CACHOEIRA DO PIRIÁ/PA

LOCADOR: LUIZA GONZAGA CARNEIRO SILVA

CPF: 382.258.913-68

DESTINAÇÃO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SERVIR COMO CASA DE
APOIO PARA PROFESSORES.



Prefeitura Municipal de
Cachoeira do Piriá
Governo Solidário

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. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região Urbana da cidade de Cachoeira do Piriá, sendo sua via de acesso principal na Rua Magalhães Barata, N° SN – Bairro: Centro. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- . Energia Elétrica
- . Iluminação Pública
- . Saneamento básico
- . Segurança Pública

3. 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 o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa Garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quando 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.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Residência unifamiliar, construída em terreno de topografia íngreme, com estrutura de alvenaria cerâmica, telhado cerâmico, medindo 10,0 metros de comprimento com 7,80 metros de largura, totalizando 78,00 m² de área construída, na Rua Magalhães Barata, N° SN, - Bairro: Centro, Cep: 68617-000, na Cidade de Cachoeira do Piriá – PA. Trate-se de um imóvel residencial com; três quarto, uma sala, uma cozinha e banheiro. Nas imagens abaixo, segue registros fotográficos do imóvel.



Fonte: Autoria própria/2022

5. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do Imóvel alugado. Tal valor foi encontrando por meio de 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	1,00

B. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	1,00
BOM	1,15
ÓTIMO	1,00

C. LOCALIZAÇÃO

ZONA URBANA	1,15
MÉDIA	0,90
BOA	1,00
EXCELENTE	1,15

6. VALOR MÉDIO DO 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).

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

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

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_c \times E_c \times L_{OC}$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_c = Padrão Construtivo

E_c = Estado de Conservação

L_{OC} = Localização do Imóvel

$$V_M = 800 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,15$$

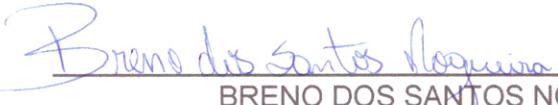
VM= 1.216,70 (R\$)

9. CONCLUSÃO

O Valor destinado ao aluguel do imóvel, objeto desse laudo, deve ser invariavelmente ser determinado entre o valor médio de mercado e máximo para o imóvel avaliado.

Portanto: **R\$ 800,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 1.216,70**

Considerando todos os parâmetros analisados do imóvel, objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado de **R\$ 800,00 (OITOCENTOS REIAS)**, valor mensal, para locação do imóvel. Vale ressaltar que, este laudo se baseia nas cláusulas de período do contrato. Os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das variações do mercado nos dias atuais.


BRENO DOS SANTOS NOGUEIRA
Engenheiro Civil
CREA: 15209657-3