

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ – PA
CNPJ: 01.612.360/0001-07

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

**ENDEREÇO: RUA DA QUADRA, S/N - VILA ALTO BONITO – ZONA
RURAL DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRA DO PIRIÁ/PA.**

LOCADOR: MARIA LUCINETE COSTA DOS SANTOS

CPF: 746.346.582-91

**OBJETO: CASA DE APOIO PARA ALOJAMENTO DE POLICIAIS
MILITARES.**

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 rural da cidade de Cachoeira do Piriá-PA, sendo sua via de acesso principal a **RUA DA QUADRA, S/N – VILA ALTO, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRA DO PIRIÁ**. 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
- Abastecimento de Água

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’.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ – PA
CNPJ: 01.612.360/0001-07

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 plana, com estrutura de alvenaria de barro e cutelo, cobertura em estrutura de madeira e com telha cerâmica, medindo 11,00 metros de comprimento, 7,00 de largura, totalizando 77,00 m² (metros quadrados), trata-se de imóvel residencial de um pavimento com vários compartimentos, sendo esses: cômodo 1, cômodo 2, banheiro interno, cozinha e sala de estar. Nas imagens em anexo 01, consta registros fotográficos do imóvel em estudo.

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:

A. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,20

B. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	1,15
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

C. LOCALIZAÇÃO

ZONA URBANA	1,20
MÉDIA	1,15
BOA	1,20
EXCELENTE	1,40

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	MÉDIA
1,00	1,15	1,15

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$VM = VMM \times PC \times EC \times LOC$$

VM = Valor Máximo

VM = Valor Médio de Mercado

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

Loc = Localização do Imóvel

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ – PA
CNPJ: 01.612.360/0001-07

VM= 450,00 x 1,00 x 1,15 x 1,15

VM= 595,12

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:

R\$ 450,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 595,12

Considerando todos os parâmetros avaliados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado **R\$ 500,00 (Quinhentos reais)**, para locação do mesmo. Vale ressaltar que, os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das oscilações do mercado nos dias atuais. Após vencimento da vigência do contrato, deverá ser realizado um novo laudo locatício.

Cachoeira do Piriá (PA), 05 de janeiro de 2023.

BRENO DOS SANTOS Assinado de forma
NOGUEIRA:15209605 digital por BRENO DOS
7-3 SANTOS
NOGUEIRA:152096057-3

BRENO DOS SANTOS NOGUEIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PA 15209657-3

ANEXO – 1

Figura 01 e 02



Fonte: Aatoria – 2023



Fonte: Aatoria – 2023