

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
IMÓVEL URBANO

END: Rua Alegria, S/N, Bairro: D Pedro I, Cachoeira do Piriá/PA.

LOCADOR: Adelino de Sousa Paiva

CPF: 325.469.148-20

DESTINAÇÃO: Casa de Acolhimento a Servidores de Outros Municípios

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 Pirá, sendo sua via de acesso principal na Rua Alegria, Da. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- . Energia Elétrica
- . Iluminação Pública
- . Rede Telefônica
- . Coleta de Lixo
- . Vias Asfaltadas

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 plana, com estrutura de alvenaria, telhado cerâmica, medindo 16,50 metros de comprimento com 6,20 metros de largura de área construída, totalizando 102,03m², situada na Rua Alegria, Da ,S/N bairro: D Pedro I, Cachoeira do Piriá- PA Trate-se de imóvel Residencial.

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	1,40

B. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

C. LOCALIZAÇÃO

ZONA RURAL	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

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 homogenizados para representar a situação do imóvel paradigma(referência de uma determinada região.)



7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	MÉDIO	BOA
1,15	0,90	1,20

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

$$V_M = 1.582,60 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = \text{R\$ } 1965,58$$

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\$ 1582,60 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 1.965,58**

Considerando todos os parâmetros analisados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado **R\$ 1.715,00** 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


Aurely Faria de Oliveira Jr.
Engenheiro Civil
CREA/PA 1517232015

AURELY FARIA DE OLIVEIRA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA: 1517232015