

CASA DOS PROFESSORES DA COMUNIDADE SANT'ANA DO PIRIPINDEUA

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: COMUNIDADE SANT'ANA DO PIRIPINDEUA, ZONA RURAL, CIDADE DE MÃE DO RIO

LOCADOR: ELIZEU DE SOUZA REIS

CPF: 652.288.122-53

DESTINAÇÃO: **SECRETARIA DE EDUCAÇÃO – SEMED – CASA DOS PROFESSORES**



1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel situado na zona rural, em um Pavimento de alvenaria de tijolo de barro, com estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica tipo PLAN, piso em Cimentado em todos os ambientes da casa, exceto no piso do banheiro que é de lajota cerâmica, Não possui revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros e cozinha, não possui forro em PVC, pintura PVA interior e exterior precisando de nova pintura, instalações elétricas e hidráulicas precisando de reparos; administrado do pela Sra. Elisabete da Costa Soares, e que contém 1 Sala de estar, 2 Quartos, 1 Copa/Cozinha, 1 Banheiro social e 1 Quintal.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Mãe do Rio, sendo sua via de acesso principal a Comunidade Ponte Nova. A Via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14653-2 : 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 com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto 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 avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III

5. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por 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

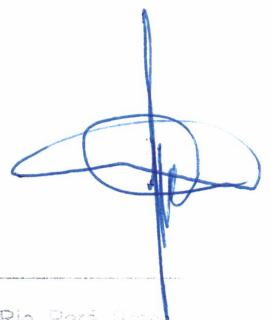
c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

6. VALOR MÉDIO DE 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 POR 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).

$$V_{MM} = R\$ 550,00$$





PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	BOM	BOA
1,00	1,15	1,20

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 550 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 759,00$$

9. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (Item 6.0) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (Item 8.0)

Portanto:

$$R\$ 550,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 759,00$$

Encerra-se o presente trabalho composto por 4 (quatro) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Eng. Civil: *Márcio Crispim*
CREA: 21221D-PA
CPF: 844.581.512-15
Fone: (91) 8194-0845

Mãe do Rio, 30 de Maio de 2007

Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
Crea: 21221D PA