



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
IMÓVEL URBANO

END: AV. BERNARDO SAYÃO , Nº 461
LOCADOR: IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLEIA DE DEUS(ADMR)
CNPJ: 04.130.225/0001-13
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO - SEMED
E.M.E.I.E.F PASTOR MANOEL NILO

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512/15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

Complexo Administrativo, nº 998 – Santo Antônio – 68.675-000 – Mãe do Rio, Pará, Brasil.

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 de um Pavimento em 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, piso em lajota cerâmica PEI IV, Revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros e cozinha, forro em PVC, pintura PVA interior e exterior, acabamento com um padrão bom, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento; administrado do pelo pastor Joel Barros, e que contém 2 salas de administração e diretoria, 1 sala de informática, 4 salas de aula para crianças de 4 á 6 anos da educação infantil, 3 banheiros (1 para homens, 1 para mulheres e 1 que serve de fraldário), 1 área de recreação, 1 área de cozinha e refeitório.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Mãe do Rio, sendo sua via de acesso principal a Avenida Bernardo Sayão. 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 Alfartadas

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.”

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR



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 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 avaliando, 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).

$$V_{MM} = R\$ 1.600,00$$

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

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

$$V_M = 1.600 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.539,20$$

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:

$$R\$ 1.600,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.539,20$$

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.

Mãe do Rio, 02 de Janeiro de 2017

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR

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

SETOR DE PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS - Port. Nº: 076/2017 - GAB/PMMR