COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 24
Rubrica

PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU
AGORA É A VEZ DO POVO

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMOVEL URBANO

END: **RUA BERNARDO SAYÃO, Nº30 VILA LIGAÇÃO.**

LOCADOR: **GENILZA ROCHA DA SILVA**

RG: **673592960**

DESTINAÇÃO: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS**

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 25
Rubrica

PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU
AGORA É A VEZ DO POVO

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. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

a. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
b. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total no imóvel referente ao aluguel contém um ponto comercial com compartições, sendo esses: uma corredor, cômodo 1, cômodo 2, cômodo 3, 2 banheiro social externo, cômodo 4, cômodo 5, cômodo 6, cômodo 7, uma área ao fundo, um galpão de madeira espaçoso ao fundo. Parte interna em forro de madeira e cobertura com telha cerâmica e tenha Brasilit, piso cerâmico e piso queimado na parte externa. Pintura simples interna, instalações elétrica e hidráulica sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em Vila Ligação sendo sua via de acesso principal a Rua Bernardo Sayão. A via é contemplada com imóveis residenciais, comerciais, o local possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 26
Rubrica

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Coleta de Lixo

5. 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 com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento 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 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.

6. 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.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 27
Rubrica

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

7. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** V para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (V_{MM}) 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, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessitar de muitas alterações na estrutura e reforma) etc.) são

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 26
Rubrica

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

$$V_{MM} = R\$\ 1.200,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

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

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

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

V_M = Valor Máximo
V_{MM} = Valor Médio de Mercado
P_C = Padrão Construtivo
E_C = Estado de Conservação
LO_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.200,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$\ 1.904,40$$

10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto:

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 29
Rúbrica

PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU
AGORA É A VEZ DO POVO

$$R\$\ 1.200,00 \geq VALOR\ DO\ ALUGUEL \leq R\$\ 1.904,40$$

Encerra-se o trabalho composto 6 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Dom Eliseu (PA), 22 de Janeiro de 2021

Wendel Alberth Silva Santos
Engenheiro Civil
CREA 151830869-4/PA

FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL:15784575000110
Assinado de forma digital por FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL:15784575000110
Dados: 2021.02.12 09:28:27 -03'00'