

## LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: COMUNIDADE PONTE NOVA – ZONA RURAL – MÃE DO RIO/PA

LOCADOR: ELISABETE SOARES DA COSTA

CPF: 486.802.732-87

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE  
ADMINISTRAÇÃO.

## PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

### 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. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de um pavimento em alvenaria de tijolo de barro, pilares e vigas em concreto armado convencional, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica tipo PLAN, piso cimentado em todos os ambientes da casa, exceto no banheiro que é piso cerâmico, não possui revestimento cerâmico nas paredes do banheiro e cozinha, não possui forro, pintura PVA interna e externa, precisando de nova repaginação, instalações elétricas e hidrossanitárias precisando de reparos, acabamento em padrão popular, o imóvel contempla de 01 sala de estar, 02 quartos, 01 copa/cozinha, 01 banheiro social e 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 Rua Raimundo Alencar. 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

### 4. 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

## PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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.

### 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 |

## PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

### 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 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).

$$V_{MM} = R\$ 700,00$$

### 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

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

$V_M$  = Valor Máximo

$V_{MM}$  = Valor Médio de Mercado

$P_C$  = Padrão Construtivo

$E_C$  = Estado de Conservação

$LO_C$  = Localização do Imóvel

$$V_M = 700,00 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 966,00$$

## PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

### 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:

$$R\$ 700,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 966,00$$

Encerra-se o trabalho composto 5 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Mãe do Rio (PA), 28 de fevereiro de 2019



ERIKA SILVA GUEDES

Engenheira Civil

CREA-PA 1515116751

**Erika Silva Guedes**

**ENGENHEIRA CIVIL**

PREFEITURA DE MÃE DO RIO-PA

CPF 909.303.982-20