

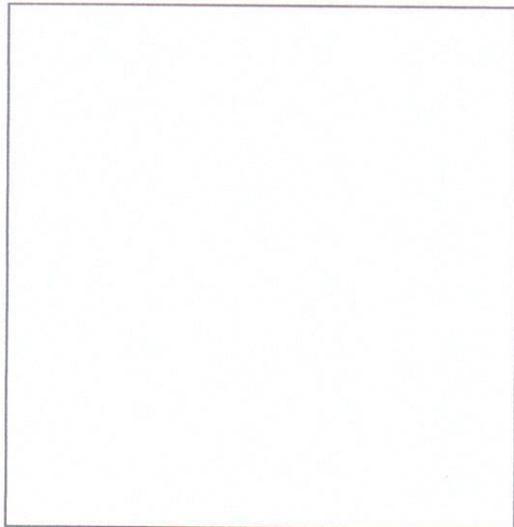


PREFEITURA DE LIMOEIRO DO AJURU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS  
RUA MARECHAL RONDON, S/Nº  
BAIRRO MATINHA, CEP: 88415-00



**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL DE  
IMÓVEL NA ZONA RURAL  
ESCOLA KM05-COMUNIDADE  
TAUARÍ**

JANEIRO / 2022

**Data Base:**

Janeiro de 2022

**Solicitante:**

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru

**Finalidade da avaliação:**

Determinação do Valor de Aluguel

**Localização do imóvel:**

Ramal Tauari km05 da BR-422, Zona Rural, Limoeiro do Ajuru/PA

**Método utilizado:**

Por comparação Direta

**Grau de Fundamentação:**

Não se aplica

**Grau de Precisão:**

Não se aplica

Cleyton Pantoja Leão  
Engenheiro Civil  
CREA-PA: 1519804172

Ednilson Santana Pinheiro  
Eng. Civil CREA-PA: 1516533690  
Sec. Mun. de Obras

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. IDENTIFICAÇÕES.....	5
2.1. Solicitante.....	5
2.2. Proprietário.....	5
2.3. Responsável Técnico pela elaboração.....	5
3. FINALIDADE DO LAUDO:.....	6
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:.....	6
5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:.....	7
5.1. Identificação.....	7
5.2. Classificação atual do imóvel.....	7
6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:.....	8
6.1. Vistoria.....	8
6.2. Pressupostos.....	8
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.....	9
8. MÉTODO UTILIZADO:.....	9
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:.....	10
10. CONCLUSÃO:.....	11
11. RELAÇÃO DE ANEXOS:.....	12

## **1. INTRODUÇÃO.**

A norma define Avaliação como a Análise Técnica, realizada por Engenheiros de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

A norma NBR 14.653-2 /2011 no item 11.4 define os procedimentos específicos para avaliação de aluguéis, sendo estes:

**Por comparação direta**

**Pela remuneração do capital**

## **2. IDENTIFICAÇÕES.**

### **2.1. Solicitante.**

**Nome:** Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru  
**CNPJ:** 05.105168/0001-85.

### **2.2. Proprietário.**

**Nome:** Camila de Jesus dos Santos  
**C.P.F:** 54507383234

### **2.3. Responsável Técnico pela elaboração**

**Nome:** Cleyton Pantoja Leão  
**Formação:** Engenheiro Civil.  
**CREA:** 1519804172.  
**Contato:** 91 – 991819614.  
**E-Mail:** cleito.pantoja.cp@gmail.com

**3. FINALIDADE DO LAUDO:**

Apresentação do valor de mercado atual de aluguel do referido imóvel.

**4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**

Este Trabalho tem por objetivo fornecer ao solicitante do serviço, subsídio para a conceituação desses imóveis sob a ótica do mercado imobiliário através da indicação de seus valores de mercado para a finalidade de locação.

## **5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

### **5.1. Identificação.**

**Endereço:** Ramal Tauaí km05 da BR-422, Zona Rural, Limoeiro do Ajuru/PA. 68.415-000.

#### **Caracterização do local do imóvel.**

**Abastecimento de Água:** Existente (Poço).

**Telefonia/Energia elétrica:** Existente.

**Rede de Esgoto:** inexistente.

**Rede de Águas Pluviais:** Existente.

**Iluminação Pública:** Existente.

**Meio Fio e Sarjeta:** Inexistente.

**Pavimentação da Rua:** Inexistente.

#### **Limites e confrontações.**

**Frente:** Ramal Tauari.

**Fundo:** Natureza.

**Lateral Direita:** Morador não identificado.

**Lateral Esquerda:** Proprietário do Imóvel.

(Planta esquemática de Localização em anexo)

### **5.2. Classificação atual do imóvel**

**Quanto ao uso:** Residencial.

**Quanto ao tipo de imóvel:** Térreo (de madeira coberto por palha).

## **6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:**

### **6.1. Vistoria.**

#### **Data da vistoria.**

A vistoria foi realizada no dia 04 de Janeiro de 2022.

#### **Acompanhamento da Vistoria.**

A vistoria foi acompanhada pela senhora Camila de Jesus.

### **6.2. Pressupostos.**

Para avaliação da propriedade, realizamos uma vistoria no local onde será o funcionamento da Escola de Ensino Fundamental KM 05, bem como as informações prestadas pelo acompanhante da vistoria e pelo proprietário do Imóvel.

Quanto a documentação de propriedade, presume-se como sendo regular e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

As informações verbais utilizadas na elaboração desse trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade.

Não foram elaborados estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

## 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.

O imóvel possui atualmente apenas o Térreo, construído em madeira com piso de concreto e coberto por palha.

### **Pavimento térreo:**

Uso: **Residencial.**

Ocupação: **Desocupado.**

Ambientes e áreas úteis:

Área de acesso: **43,26 m<sup>2</sup>.**

Salão: **59,94 m<sup>2</sup>.**

Cozinha: **17,47 m<sup>2</sup>.**

Banheiro: **3,17 m<sup>2</sup>.**

Fundos: **37,70 m<sup>2</sup>.**

Características: piso em concreto armado, Paredes de madeira e pintadas, Cobertura de Madeira coberta por palha, esquadrias em madeira, instalações elétricas e hidrossanitárias presente, assim como instalações hidráulicas, em bom estado de conservação.

## 8. MÉTODO UTILIZADO:

### **VALOR ATUAL DO ALUGUEL**

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Para a avaliação do imóvel utilizamos o seguinte método:

#### **Por comparação direta**

*“Trata-se do procedimento preferencial, usualmente empregado em ações renovatórias e revisionais. Para a sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes.*

*Especial atenção deve ser dada quando forem comparados aluguéis com distintos períodos de reajuste ou estágios do contrato, admitindo-se os seguintes procedimentos:*

a) tornar os dados homogêneos, com o auxílio de modelos que levem em conta a previsão inflacionária;

b) utilizar modelos de regressão com variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato.”

Como o imóvel se encontra em Zona Rural sem nenhum imóvel para ter ao seu redor como dados para se ter a comparação de aluguel, adotou-se que a avaliação de aluguel se realizaria por valores fixos apresentados no quadro abaixo contendo seus valores máximo, médio e mínimo. (O valor encontrado de 13,29 R\$/m<sup>2</sup> é referente a 1% do preço do imóvel total dividido pela área do imóvel. (considera-se que o valor do m<sup>2</sup> do imóvel seja 1.338,35 R\$. Fonte: SINAP/IBGE - MARÇO DE 2021).

#### 9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:

Intervalo	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
Valor Mínimo (-30%)	R\$ 9,30	R\$ 1.028,39
<b>Valor Médio</b>	<b>R\$ 13,29</b>	<b>R\$ 1.469,60</b>
Valor Máximo (+30%)	R\$ 17,27	R\$ 1.909,71

**10. CONCLUSÃO:**

Com base nos levantamentos e dados comparativos, concluiu-se que para efeitos de valor de mercado o imóvel localizado no Ramal Tauari Km05 da BR-422, Zona Rural, Limoeiro do Ajuru/PA, CEP: 68.415-000, Coordenadas geográficas Lat.: 1°54'12.62"S, Long.: 49°25'21.73"O, com área útil total de 110,58 m<sup>2</sup>, encontra-se avaliada para fins de aluguel em intervalos de valores conforme exposto no item 9.

Limoeiro do Ajuru, 04 de Janeiro de 2022



Cleyton Pantoja Leão  
Engenheiro Civil  
CREA-PA: 1519804172



Ednilson Santana Pinheiro  
Eng. Civil CREA-PA: 1516533690  
Sec. Mun. de Obras

**11. RELAÇÃO DE ANEXOS:**

- 1 – Relatório fotográfico.
- 2 – Mapa de Localização.
- 3 – Plantas arquitetônica atual do imóvel.

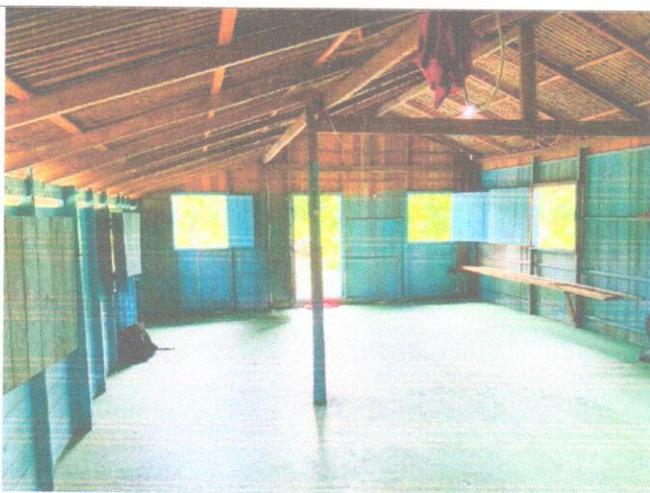
## 1 – Relatório Fotográfico.



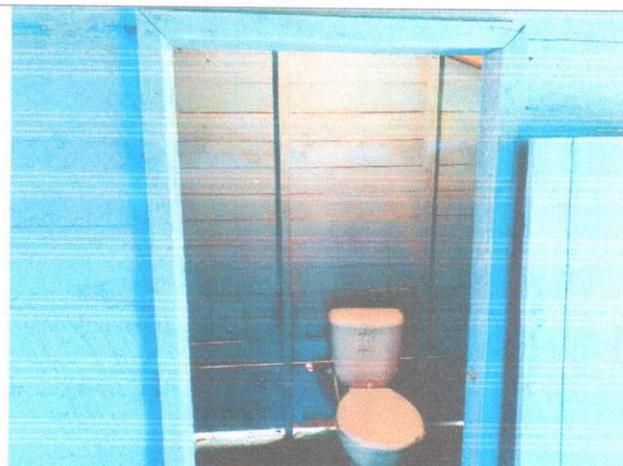
**Foto: 01** – Fachada do imóvel.



**Foto: 02** – Salão.



**Foto: 03** – Salão.



**Foto: 04** – Banheiro.



**Foto: 05** – Fundos



**Foto 06** – Fossa.



**Foto 07 - Cozinha**



**Foto 08 - Reservatório**

## 2 – Mapa de Localização.



Coordenadas Geográficas:	<b>Latitude: 1°54'12.62"S</b>		<b>Longitude: 49°25'21.73"O</b>
Endereço:	Ramal Tauari Km05 da BR-422, Zona Rural, Limoeiro do Ajuru/PA, CEP: 68.415-000		
Área do Terreno:	<b>175 m<sup>2</sup></b>	Medidas do Terreno:	<b>7,00 (Sete) metros de frente e fundo e 25 (Vinte e Cinco) metros pelos lados.</b>
Acesso:	<b>O imóvel tem acesso principal ao Ramal proveniente da BR422, Zona Rural em Limoeiro do Ajuru.</b>		