



PREFEITURA DE LIMOEIRO DO AJURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
RUA MARECHAL RONDON, S/Nº
BAIRRO MATINHA, CEP: 688415-00



LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

NOME: MARCOS VULCÃO DE A M FILHO

LAUDO Nº: 12/2024

SETEMBRO 2024

JOSE ANTONIO COSTA
PINHEIRO:0190685241

Assinado de forma digital por JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:0190685241

	Data Base: SETEMBRO 2024
	Solicitante: Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
	Finalidade da avaliação: Determinação do Valor de Aluguel

Localização do imóvel:
BR 422. Limoeiro do Ajuru – PA. 68.415-000.

Método utilizado:
Por comparação Direta

Grau de Fundamentação:
Não se aplica

Grau de Precisão:
Não se aplica

JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:01906858241 Assinado de forma digital por JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:01906858241

José Antônio Costa Pinheiro
Arquiteto e Urbanista
CAU: A174930-7

SUMÁRIO

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

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:

- 1- **Por comparação direta**
- 2- **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: Marcos Vulcão de A M Filho

C.P.F.: 060.709.112-61

2.3. Responsável Técnico pela elaboração

Nome: José Antônio Costa Pinheiro

Formação: Arquiteto e Urbanista

CAU:A174930-7

Contato: 91 – 992404758

E-Mail: arquitetojosepinheiro@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.

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro matinha, CEP: 68415-000
Página 4 de 11

JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:01906856858241 Assinado de forma digital por JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:01906858241

5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

5.1. Identificação.

Endereço: BR 422. Limoeiro do Ajuru – PA. 68.415-000.

Caracterização do local do imóvel.

Abastecimento de Água: Existente (COSANPA).

Telefonia/Energia elétrica: Existente (EQUATORIAL).

Rede de Esgoto: Existente.

Rede de Águas Pluviais: Existente.

Iluminação Pública: Existente.

Meio Fio e Sarjeta: Existente.

Pavimentação da Rua: Existente.

Limites e confrontações.

Frente: BR 422.

Fundo: DE QUEM É POR DIREITO.

Lateral Direita: DE QUEM É POR DIREITO.

Lateral Esquerda: DE QUEM É POR DIREITO.

(Planta esquemática de Localização em anexo)

5.2. Classificação atual do imóvel

Quanto ao uso: Residencial.

Quanto ao tipo de imóvel: SOBRADO.

6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:

6.1. Vistoria.

Data da vistoria.

A vistoria foi realizada no dia 11 de SETEMBRO de 2024.

Acompanhamento da Vistoria.

A vistoria foi acompanhada pela Sr. Marcos Vulcão.

6.2. Pressupostos.

Para avaliação da propriedade, obtivemos do contratante a documentação mencionada no item 6.1, considerando estas, corretas, bem como as informações prestadas pelo acompanhante da vistoria e pelos funcionários da propriedade.

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro matinha, CEP: 68415-000
Página 5 de 11

JOSE ANTONIO Assinado de forma
COSTA digital por JOSE
ANTONIO COSTA
PINHEIRO:0190 ANTONIO COSTA
6858241 PINHEIRO:0190685
8241

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 dois pavimentos: pavimento térreo e Pavimento Superior.

Pavimento térreo:

Uso: **Residencial.**

Ocupação: **Desocupado.**

Ambientes: **Sala Estar | Cozinha | Sala Jantar | Banheiro | Área de Serviço**

Características: **Piso em porcelanato, estrutura em concreto armado, fechamento em alvenaria de tijolo cerâmico, paredes rebocadas e pintadas, áreas molhadas com revestimento cerâmico, teto sob assoalho de madeira pintada, esquadrias em madeira, instalações elétricas e hidrossanitárias, em bom estado de conservação.**

1º pavimento:

Uso: **Residencial.**

Ocupação: **Desocupado**

Ambientes: **Quarto 1 | Quarto 2 | Quarto 3 | Quarto 4 | Banheiro | Varanda**

Características: **Piso de madeira, estrutura em concreto armado, fechamento em alvenaria de tijolo cerâmico, paredes rebocadas e pintadas, área molhada com revestimento cerâmico, esquadrias em madeira, instalações elétricas e hidrossanitárias, em ótimo 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.”

As unidades amostrais foram tratadas através de fatores, que tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa.

Fator de localização (Fl) - Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.

Fator de padrão de acabamento (Fd) - É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis.

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro matinha, CEP: 68415-000
Página 7 de 11

JOSE ANTONIO Assinado de forma
COSTA digital por JOSE
PINHEIRO:0190 ANTONIO COSTA
6858241 PINHEIRO:0190685
8241

Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas

Fator de oferta (Fo) - Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados.

Fator de frente ou testada (Ff) - Aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação à outro possuidor de uma frente de referência. Aceita-se que o imóvel de maior frente seja mais valorizado.

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:

Intervalo	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
Valor Mínimo (-30%)	R\$ 7,38	R\$ 1.549,50
Valor Médio	R\$ 10,54	R\$ 2.213,58
Valor Máximo (+30%)	R\$ 13,70	R\$ 2.877,65

10. CONCLUSÃO:

Com base nos levantamentos e dados comparativos, concluiu-se que para efeitos de valor de mercado o imóvel localizado na BR 422. Limoeiro do Ajuru – PA. 68.415-000, Coordenadas geográficas Lat.: 1°53'44"S, Long.: 49°23'05" W, com área útil total de 210,00 m², encontra-se avaliada para fins de aluguel com intervalos de valores conforme exposto no item 9.

Limoeiro do Ajuru, 11 de SETEMBRO de 2024

11. RELAÇÃO DE ANEXOS:

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

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro matinha, CEP: 68415-000
Página 8 de 11

JOSE ANTONIO COSTA
PINHEIRO:0190685241

Assinado de forma digital por JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:0190685241

1 – Relatório Fotográfico.



Foto: 01



Foto: 02



Foto: 03



Foto: 04

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro matinha, CEP: 68415-000
Página 9 de 11

JOSE ANTONIO COSTA
PINHEIRO:01906858241
Assinado de forma digital por JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:01906858241



Foto: 05



Foto: 06



Foto: 07

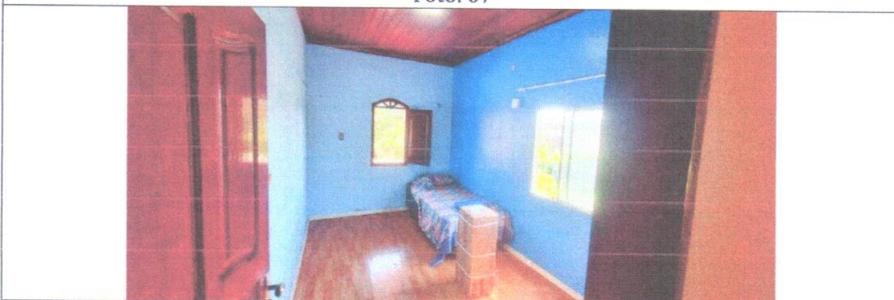


Foto: 08

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro matinha, CEP: 68415-000
Página 10 de 11

JOSE ANTONIO COSTA
PINHEIRO:01906858241
Assinado de forma digital por JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:01906858241



Foto: 09

2 – Mapa de Localização.



JOSE ANTONIO COSTA
PINHEIRO:01906858241

Assinado de forma digital por JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:01906858241