

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

**ENDEREÇO: TV. MARIO COVAS, S/N – PIÇARREIRA, CACHOEIRA DO
PIRIÁ - PA – CEP: 68617-000.**

LOCADOR: MANOEL JOSÉ ARRAIS

CPF: 249.304.312-04

**OBJETO: CASA DE APOIO PARA PRESTADORES DE SERVIÇOS -
SEMUSCAP, (MÉDICOS E FISIOTERAPEUTA).**

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. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Cachoeira do Piriá-PA, sendo sua via de acesso principal a **Rua Mario Covas, S/N – Bairro: Piçarreira**. 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
- Abastecimento de Água
- Vias Pavimentadas com revestimento asfáltico

3. 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 o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa Garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quando 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.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Residência unifamiliar, construída em terreno de topografia plana, com elementos estruturais (vigas e pilares), fechamento com alvenaria de tijolo cerâmico, cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmica. Com área construída de 200,00 m² (metros quadrados), comprimento: 20,0 - largura:10,0.

Trate-se de imóvel residencial de um pavimento constituído de cinco quartos, sendo uma suíte e um banheiro social, cozinha, área de serviço, garagem e quintal. Nas imagens em anexo consta registros fotográficos do imóvel em estudo.

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 pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores:

A. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,20

B. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	1,15

BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

C. LOCALIZAÇÃO

ZONA URBANA	1,20
MÉDIA	1,15
BOA	1,20
EXCELENTE	1,40

6. VALOR MÉDIO DO 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.)

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	EXCELENTE
1,15	1,15	1,40

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$VM = VMM \times PC \times EC \times LOC$$

VM = Valor Máximo

VMM = Valor Médio de Mercado

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

Loc = Localização do Imóvel

$$VM = 1.400,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,40$$

$$VM = 2.592,10$$

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:

$$R\$ 1.400,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.592,10$$

Considerando todos os parâmetros avaliados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado **R\$ 2.000,00 (Dois mil reais)**, para locação do mesmo. Vale ressaltar que, os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das oscilações do mercado nos dias atuais.

Após vencimento da vigência do contrato, deverá ser realizado um novo laudo locatício.

Cachoeira do Piriá (PA), 03 de julho de 2023.

BRENO DOS
SANTOS
NOGUEIRA:1520960
57-3

Assinado de forma
digital por BRENO DOS
SANTOS
NOGUEIRA:152096057-3

BRENO DOS SANTOS NOGUEIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PA 15209657-3

ANEXO – 1

IMAGEM 01: VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



IMAGEM 02: GARAGEM

1



IMAGEM 03: ÁREA EXTERNA - QUINTAL



Fonte: Autoria - 2023