

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL
DE IMÓVEL URBANO – VICENTE DE
PAULO BALIEIRO CASTRO**

LAUDO Nº 043/2022



Data Base:

Janeiro de 2022

Solicitante:

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru

Finalidade da avaliação:

Determinação do Valor de Aluguel

Localização do imóvel:

Tv. Genuíno Gomes, S/n, Cuba, Limoeiro do Ajuru – PA. 68.415-000.

Método utilizado:

Por comparação Direta

Grau de Fundamentação:

Não se aplica

Grau de Precisão:

Não se aplica

José Antônio Costa Pinheiro
Arquitetura e Urbanismo
CAU A174930-7

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:.....	10
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:.....	11
10. CONCLUSÃO:.....	12
11. RELAÇÃO DE ANEXOS:.....	13

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: Vicente de Paulo Balieiro Castro

C.P.F: 623.561.512-49

2.3. Responsável Técnico pela elaboração

Nome: José Antônio Costa Pinheiro

Formação: Arquiteto e Urbanista.

CAU: A174930-7.

Matrícula Prefeitura: 1229275.

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.



5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

5.1. Identificação.

Endereço: Tv. Genuíno Gomes, Cuba, Limoeiro do Ajuru – PA. 68.415-000.

Caracterização do local do imóvel.

Abastecimento de Água: Existente (COSANPA).

Telefonia/Energia elétrica: Existente.

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: Tv. Genuíno Gomes

Fundo: -

Lateral Direita: -

Lateral Esquerda: -

(Planta esquemática de Localização em anexo)

5.2. Classificação atual do imóvel

Quanto ao uso: Residencial.

Quanto ao tipo de imóvel: Térreo.

6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:

6.1. Vistoria.

Data da vistoria.

A vistoria foi realizada no dia 06 de janeiro de 2022.

Acompanhamento da Vistoria.

A vistoria foi acompanhada do proprietário Vicente de Paulo Balieiro Castro

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.

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 só pavimento térreo.

Pavimento térreo:

Uso: **Residencial.**

Ocupação: **Desocupado.**

Ambientes e áreas úteis:

Sala de estar: **30,45m².**

Quarto 01: **11,32m².**

Quarto 02: **10,05m².**

Quarto 03: **10,30m².**

Cozinha: **14,85m².**

Circulação: **20,13m².**

Características: Piso cerâmico, estrutura em concreto armado, fechamento em alvenaria de tijolo cerâmico, paredes rebocadas, teto forro de PVC, esquadrias em aço, instalações elétricas e hidrossanitário 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 providos 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. 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.

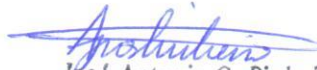
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:

Intervalo	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
Valor Mínimo (-30%)	R\$ 7,92	R\$ 884,47
Valor Médio	R\$ 11,31	R\$ 1.263,53
Valor Máximo (+30%)	R\$ 14,71	R\$ 1.642,58

10. CONCLUSÃO:

Com base nos levantamentos e dados comparativos, concluiu-se que para efeitos de valor de mercado o imóvel localizado na Tv, Genuíno gomes, S/n, entre JK e Rua Antonio Moraes, Cuba. Limoeiro do Ajuru – PA. 68.415-000, Coordenadas geográficas Lat.: 1°53'41.6"S, Long.: 49°22'59.1"W, com área útil total de 111,70 m², encontra-se avaliada para fins de aluguel, com intervalos de valores conforme exposto no item 9.

Limoeiro do Ajuru, 06 de janeiro de 2022


José Antonio C. Pinheiro
Arquiteto
CAU nº A174930-7

José Antônio Costa Pinheiro
CAU: A174930-7


Ednilson Santana Pinheiro
Sec. Mun. De Obras

11. RELAÇÃO DE ANEXOS:

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



1 – Relatório Fotográfico.



Foto 01 – Fachada do imóvel



Foto 02 – garagem



Foto 03 – recepção



Foto 04 – garagem



Foto 05 - circulação



Foto 06 – sala do chefe do departamento



Foto 07 – circulação



Foto 08 – cozinha

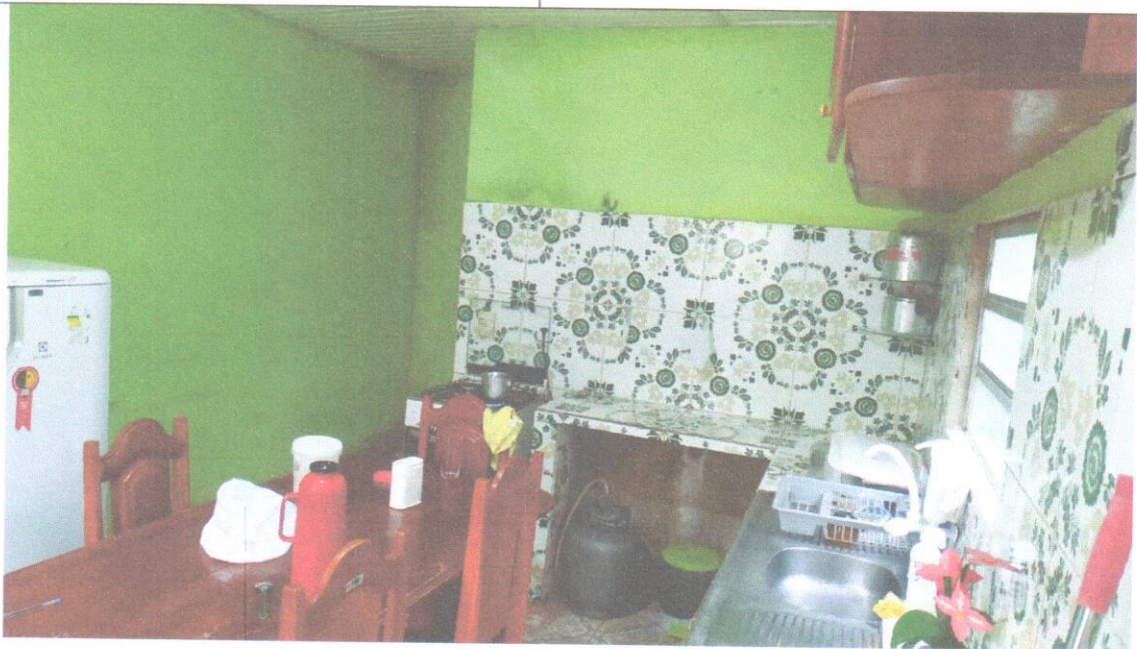


Foto 09 – cozinha

Coordenadas Geográficas:	Latitude: 1°53'41.6"S		Longitude: 49°22'59.1"W
Endereço:	Tv, Genuíno gomes, S/n, entre JK e Rua Antonio Moraes, Bairro Cuba, Limoeiro do Ajuru/PA.		
Área do Terreno:	111,70 m ²	Área construído:	5,96m (cinco metros e noventa e seis centímetros) x 18,74 (dezoito metros e setenta e quatro centímetros)
Acesso:	O imóvel tem acesso só pela Rua Genuíno Gomes		

2 – Mapa de Localização.





PLANTA BAIXA

ESC.: 1/100

A=111.70m²

Assinatura
José Antonio C. Pinheiro
Arquiteto
CAU nº A174930-7

	CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DO AJURU - PA		RESPONSÁVEL: SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS		REVISÃO: REV 00
	CLIENTE: PREFEITURA MUN. DE LIMOEIRO DO AJURÚ	DATA: JAN/2022	ÁREA CONS.: INDICADA	IMÓVEL RESIDENCIAL	ESCALA: 1/100
	ENDEREÇO: TV GENUÍNO GOMES	AUTOR DO PROJETO JOSÉ ANTÔNIO COSTA PINHEIRO			PRANCHA: 01/01

MEMÓRIA DE CÁLCULO

UNIDADES AMOSTRAIS

		Valores amostrados					Fatores			Resultado do tratamento	
Amostra	Localização	Área (m²)	Valor do Aluguel	Valor/m²	Localização	Padrão	Oferta	Fator de testada	Valor fatorado	Valor/m²	
1	Bairro Matinha	250,00	R\$ 3.000,00	R\$ 12,00	1	0,9	0,9	1,1	R\$ 2.727,27	R\$ 10,91	
2	Bairro Cuba	190,00	R\$ 2.213,61	R\$ 11,65	1,1	1	0,9	1,1	R\$ 1.646,49	R\$ 8,67	
3	Bairro Cuba	520,00	R\$ 5.000,00	R\$ 9,62	1	0,9	0,9	1,1	R\$ 4.545,45	R\$ 8,74	
4	Bairro Cuba	421,9	R\$ 5.273,34	R\$ 12,50	1	1,1	0,9	1,1	R\$ 3.922,32	R\$ 9,30	
5	Bairro Cuba	266,64	R\$ 3.500,00	R\$ 13,13	1,1	1,1	0,9	1	R\$ 2.603,31	R\$ 9,76	
6	Bairro Açailandia	176,96	R\$ 3.000,00	R\$ 16,95	0,9	1	0,9	0,9	R\$ 3.333,33	R\$ 18,84	
7	Bairro Açailandia	156,00	R\$ 2.000,00	R\$ 12,82	0,9	1	0,9	0,9	R\$ 2.222,22	R\$ 14,25	
8	Bairro Cuba	120,00	R\$ 2.000,00	R\$ 16,67	1,1	1	0,9	1	R\$ 1.636,36	R\$ 13,64	
9	Bairro Cuba	395,00	R\$ 3.000,00	R\$ 7,59	1	0,9	0,9	1	R\$ 3.000,00	R\$ 7,59	
10	Bairro Cuba	70,00	R\$ 800,00	R\$ 11,43	1	0,9	0,9	1	R\$ 800,00	R\$ 11,43	
11											
Valor Médio			R\$ 2.978,70	R\$ 12,44					R\$ 2.643,68	R\$ 11,31	

IMÓVEL AVALIANDO

Localização	Área (m²)	Valor do Aluguel	Valor/m²
IMÓVEL - VICENTE DE P. B. CASTRO	111,7	R\$ 1.263,53	R\$ 11,31

RESULTADO

	Valor do Aluguel	Valor/m²
Valor inferior	R\$ 884,47	R\$ 7,92
Valor Médio	R\$ 1.263,53	R\$ 11,31
Valor Superior	R\$ 1.642,58	R\$ 14,71

Arquiteto