

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

NOME: ROBSON VASCONCELOS TAVARE

LAUDO Nº: 42/2025


José Antonio C. Pinheiro
ARQUITETO
CAU:A174930-7

MARÇO 2025



Data Base:

01 de março de 2025

Solicitante:

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru

Finalidade da avaliação:

Determinação do Valor de Aluguel

Localização do imóvel:

Rio Piquiatuba, S/N Zona Rural –PA. CEP - 68415-000

Método utilizado:

Por comparação Direta

Grau de Fundamentação:

Não se aplica

Grau de Precisão:

Não se aplica


José Antônio C. Pinheiro
ARQUITETO ..
CAU:A174930-7

SUMÁRIO

SUMÁRIO	3
1. INTRODUÇÃO.....	4
3. FINALIDADE DO LAUDO:.....	4
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:.....	4
5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	4
5.1. 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:.....	6
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:	7
10. CONCLUSÃO:	7
11. RELAÇÃO DE ANEXOS:.....	8


José Antônio C. Pinheiro
ARQUITETO
CAU:A174930-7

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** ou **Pela remuneração do capital**.

2. IDENTIFICAÇÕES

Solicitante: Prefeitura Mun. de Limoeiro do Ajuru		CNPJ: 05.105168/0001-85
Proprietário: Robson Vasconcelos Tavares		C.P.F: 000.782.362-23
Responsável Técnico pela elaboração: José Antônio Costa Pinheiro		
Formação: Arquiteto	CAU: A174930-7	Portaria nº: 1233150

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:

Endereço: Rio Piquiatuba, S/N		Bairro: Zona Rural
CEP: 68145-000	Cidade: LIMOEIRO DO AJURU	


José Antônio C. Pinheiro
ARQUITETO
CAU:A174930-7

Caracterização do local do imóvel	- Abastecimento de Água	sim	não
	- Telefonia/Energia elétrica	[]	[x]
	- Rede de Esgoto	[]	[x]
	- Rede de Águas Pluviais	[]	[x]
	- Iluminação Pública	[]	[x]
	- Meio Fio e Sarjeta	[]	[x]
	- Pavimentação da Rua	[]	[x]
Limites e confrontações (Planta esquemática de Localização em anexo)	<ul style="list-style-type: none"> - Frente: de quem é por direito - Fundo: de quem é por direito - Lateral Direita: de quem é por direito - Lateral Esquerda: de quem é por direito 		
Classificação atual do imóvel	Quanto ao uso:		
	Residencial [x]	Misto []	Comercial []

6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:

6.1. Vistoria.

Data da vistoria.

A vistoria foi realizada no dia 01 de março de 2025.

Acompanhamento da Vistoria.

A vistoria foi acompanhada pela Sr. Robson Tavares e Vereador Prof. Marcelo.

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 dois pavimentos: pavimento térreo e pavimento superior.

Pavimento térreo			
Uso: Residencial.		Ocupação: Desocupado.	
Ambientes:			
Sala de aula	Cozinha	Área de serviço	Banheiro
Características: Piso madeira, estrutura em madeira, fechamento em madeira, área molhada com revestimento cerâmico, esquadrias em aço e madeira, instalações elétricas e hidrossanitárias.			

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. 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\$ 10,51	R\$ 978,83
Valor Médio	R\$ 15,02	R\$ 1.398,32
Valor Máximo (+30%)	R\$ 19,53	R\$ 1.817,82

10. CONCLUSÃO:

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliado multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras. Assim o valor total **93,10 m² x 15,02 R\$/m² = R\$ 1.398,32.**

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexos, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total **R\$ 1.390,00 (Mil e**

trezentos e noventa reais) considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89. E nada mais tendo a acrescentar, encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

Limoeiro do Ajuru/PA, 01 de março de 2025.


José Antônio C. Pinheiro
ARQUITETO
CAU:A174930-7

11. RELAÇÃO DE ANEXOS:

- Relatório fotográfico.
- Mapa de Localização.
- Plantas arquitetônicas atual do imóvel.
- Memória de Cálculo.

1 – Relatório Fotográfico

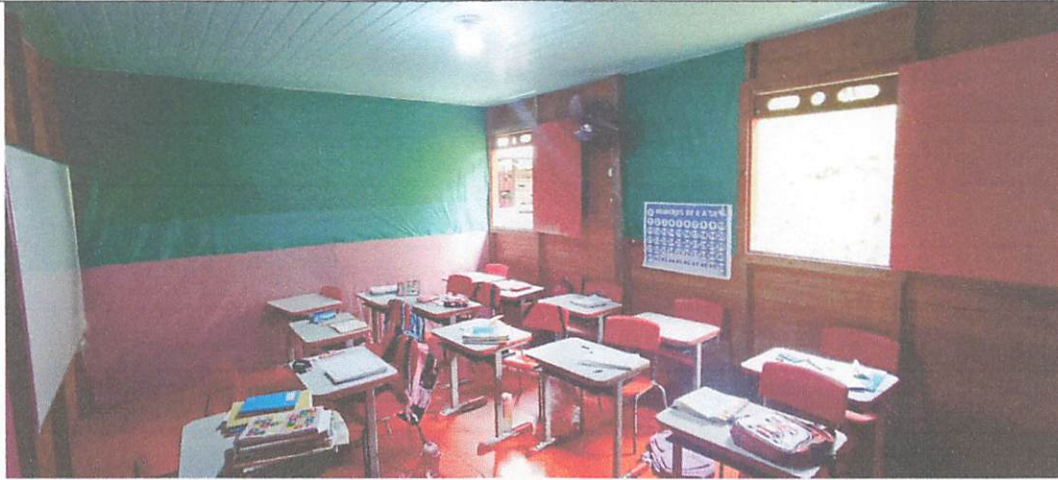


Foto 01



Foto 02

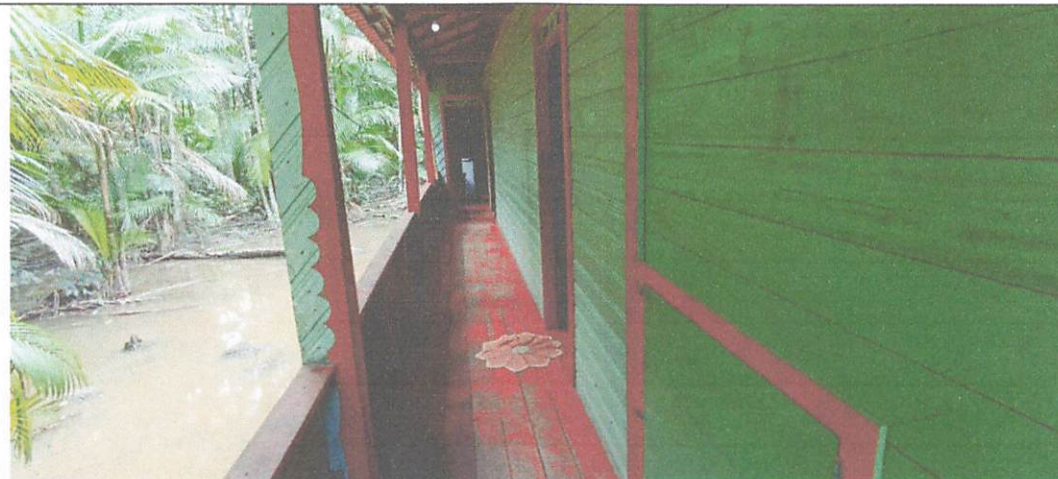


Foto 03

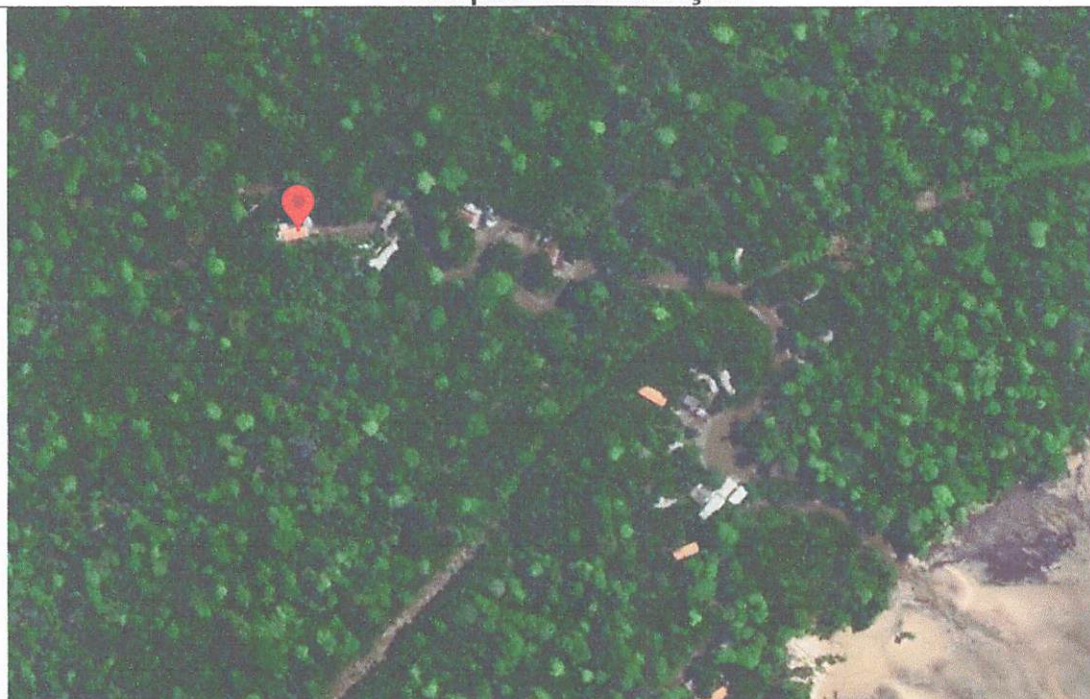


Foto 04



Foto 05

Mapa de Localização



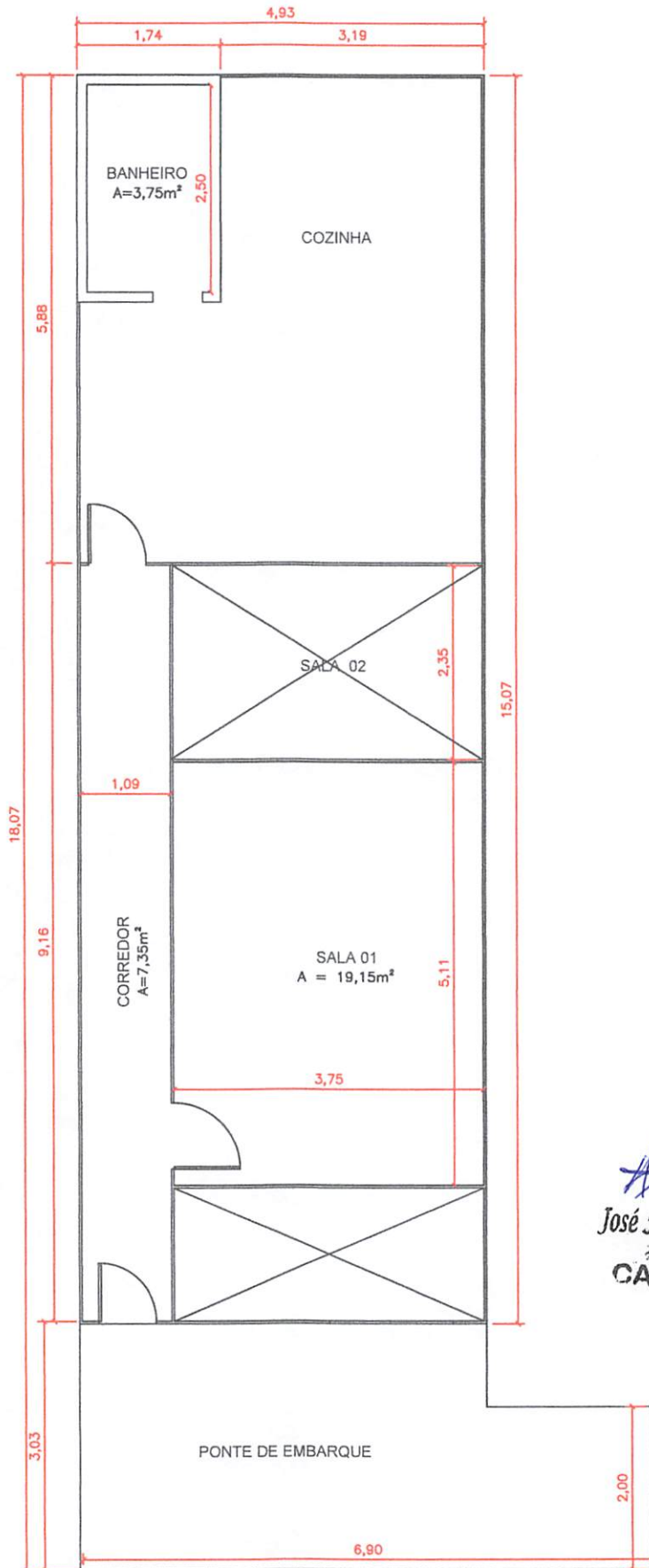
MEMÓRIA DE CÁLCULO

UNIDADES AMOSTRAIS											
Amostra	Localização	Valores amostrados			Fatores				Resultado do tratamento		
		Área (m ²)	Valor do Aluguel	Valor/m ²	Localização	Padrão	Oferta	Fator de testada	Valor fatorado	Valor/m ²	
2	RIO PIQUIATUBA	95,00	R\$ 1.000,00	R\$ 10,53	0,9	1	0,9	0,9	R\$ 1.111,11	R\$ 11,70	
3	JAPIM GRANDE	57,00	R\$ 1.000,00	R\$ 17,54	0,9	1	0,9	0,9	R\$ 1.111,11	R\$ 19,49	
4	RIO FRECHAL	105,00	R\$ 1.000,00	R\$ 9,52	0,9	1	0,9	0,9	R\$ 1.111,11	R\$ 10,58	
6	TATUOCA	85,00	R\$ 1.140,00	R\$ 13,41	0,9	1	0,9	0,9	R\$ 1.266,67	R\$ 14,90	
7	RIO TURUSSU	83,00	R\$ 1.107,00	R\$ 13,34	0,9	1	0,9	0,9	R\$ 1.230,00	R\$ 14,82	
8	ILHA PAQUETA	105,00	R\$ 1.800,00	R\$ 17,14	0,9	1	0,9	1	R\$ 1.800,00	R\$ 17,14	
11	ILHA PAULISTA	125,00	R\$ 1.661,00	R\$ 13,29	0,9	1	0,9	0,9	R\$ 1.845,56	R\$ 14,76	
16	FURO MOCONS	119,95	R\$ 2.010,00	R\$ 16,76	0,9	1	0,9	1	R\$ 2.010,00	R\$ 16,76	
Valor Médio			R\$ 1.339,75	R\$ 13,94					R\$ 1.435,69	R\$ 15,02	

IMÓVEL AVALIANDO				
Localização Proprietário	Área (m ²)	Valor do Aluguel		Valor/m ²
Robson Tavares	93,1	R\$ 1.398,32		R\$ 15,02

RESULTADO				
			Valor do Aluguel	Valor/m ²
Valor inferior		-30%	R\$ 978,83	R\$ 10,51
Valor Médio			R\$ 1.398,32	R\$ 15,02
Valor Superior		30%	R\$ 1.817,82	R\$ 19,53


José Antônio C. Pinheiro
ARQUITETO
CAU: A174930-7



Arquiteto
José Antônio C. Pinheiro
 ARQUITETO
 CAU:A174930-7

PLANTA BAIXA

ESC.: 1/75 A=93,10m²



CONTRATANTE:
 PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DO AJURU - PA

RESPONSÁVEL:
 SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

REVISÃO:
 REV 00

SOLICITANTE:
 PREFEITURA MUN. DE LIMOEIRO DO AJURU

DATA:
 MAR/2025

ÁREA TOTAL:
 93,10m²

ESCALA:
 1/75

ENDEREÇO:
 RIO PIQUIATUBA

AUTOR DO PROJETO:
 JOSÉ ANTÔNIO COSTA PINHEIRO

PLANTA BAIXA

PRANCHA:
01/01