



**PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA  
IMÓVEL URBANO**

**END: COMUNIDADE BARREIRINHA**

**LOCADOR: MANOEL NOGUEIRA DE CRISTO**

**CPF: 753.361.542-53**

**DESTINAÇÃO: CASA DOS PROFESSORES COMUNIDADE BARRERINHA**



## **PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS**

### **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. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Imóvel de um pavimento em madeira, de tabuós de madeira de lei, baldrame em tijolo grande, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica tipo Plan. O piso do imóvel é cerâmico padrão popular, as paredes internas e externas são apenas pintadas.

### **3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel está localizado em região rural da cidade de Aurora do Pará, sendo sua via de acesso principal a Estrada da barreirinha contemplada com imóveis residenciais e comerciais, a comunidade possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- **Energia Elétrica**
- **Iluminação Pública**
- **Rede Telefônica**
- **Coleta de Lixo**

### **4. 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 com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório,



## PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto 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.

## 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 levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

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

São eles:

### a. PADRÃO CONSTRUTIVO

|       |      |
|-------|------|
| BAIXO | 1,00 |
| MÉDIO | 1,15 |
| ALTO  | 1,40 |

### b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

|       |      |
|-------|------|
| RUIM  | 0,75 |
| MÉDIO | 0,90 |
| BOM   | 1,15 |
| ÓTIMO | 1,40 |

### c. LOCALIZAÇÃO



## PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

|           |      |
|-----------|------|
| PERIFERIA | 0,70 |
| MÉDIA     | 0,90 |
| BOA       | 1,20 |
| EXCELENTE | 1,50 |

### 6. VALOR MÉDIO DE 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).

$$V_{MM} = R\$ 900,00$$

### 7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|--------------------|-----------------------|-------------|
| MÉDIO              | MÉDIO                 | BOA         |
| 1,00               | 0,90                  | 0,70        |

### 8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

$V_M$  = Valor Máximo

$V_{MM}$  = Valor Médio de Mercado

$P_C$  = Padrão Construtivo

$E_C$  = Estado de Conservação

$LO_C$  = Localização do Imóvel

$$V_M = 900,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,70$$

$$V_M = R\$ 567,00$$



## PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

### 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:

$$R\$ 567,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 900,00$$

Encerra-se o trabalho composto 5 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Aurora do Pará (PA), 07 de março de 2021

RHAYKA LOPES DA SILVA

Engenheiro Civil

CREA: 1515098273