



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

END: RUA SÃO BENEDITO, Nº 839 – Bairro: PDS – Dom Eliseu/PA.

LOCADOR: JOSÉ PEREIRA DA SILVA

CPF: 252.740.155-49

DESTINAÇÃO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A SECRETARIA MUNICIPAL
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avalia o tem por finalidade a determina o do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoecon mica do imóvel avaliado.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- 2.1. Não foram efetuadas investiga es específicas no que concerne a descri o detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- 2.2. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documenta es oferecidas estão corretas.
- 2.3. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informa es colhidas através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.

3. DESCRI O DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial térreo com compartimentos, sendo eles: 2 Quartos, 1 Banheiro, 2 Salas e 1 Cozinha.

4. CARACTERIZA O DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Dom Eliseu sendo sua via de acesso principal a Rua Santa Tereza. A via   contemplada com imóveis residenciais, comerciais e escola, o bairro possui infraestrutura e   servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Ilumina o Pública
- Rede Telef nica
- Coleta de Lixo
- Vias Pavimentadas com Bloquetes



5. 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, 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.

6. 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

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

7. 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 homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 300,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	RUIM	BOA
1,00	0,75	1,20



9. 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

$$V_M = 300,00 \times 1,00 \times 0,75 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 270,00$$


10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto:

$$\text{VALOR MÁXIMO DO ALUGUEL} = R\$ 270,00$$

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.


Iza Eduarda Queiroz Vargas
Engenheira Civil
CREA Nº 241604372-2

Dom Eliseu (PA), Julho de 2020