



## LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

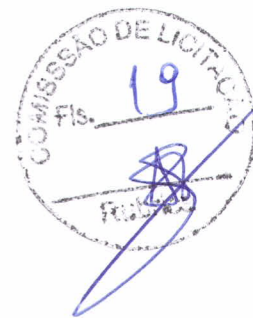
**END: RUA GONÇALVES DIAS, Nº 35 – BAIRRO: CENTRO – DOM ELISEU**

**LOCADOR: OBRAS SOCIAIS DA DIOCESE DE BRAGANÇA**

**CNPJ: 05.321.575/0001-20**

**REPRESENTANTE LEGAL: CELY MARIA FERREIRA – CPF: 385.712.421-00**

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL DESTINADO PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES  
DA ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO INFANTIL DE DOM ELISEU MARIA  
COROLLI.**



## 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. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

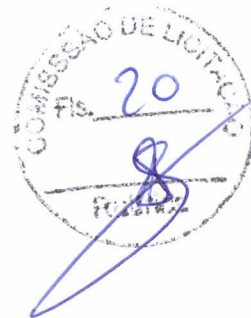
- a. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- b. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

## 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é de um pavimento com estrutura física em alvenaria, rebocadas e pintadas. Os pilares externos são de madeira. A cobertura é de telha de barro e não possui forro. O piso interno cerâmico e não possui revestimento cerâmico. Os ambientes são divididos em salas de aula, diretoria, cozinha, banheiros femininos e masculinos, área de serviço, playground, espaço coberto para atividades culturais estacionamento internos. O espaço não possui nenhuma restrição nas instalações elétrica e hidrossanitárias.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em Dom Eliseu sendo sua via de acesso principal a Rua Gonçalves Dias. A via é contemplada com imóveis residenciais, comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:



- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo
- Via Pavimentada com Asfalto.

## 5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

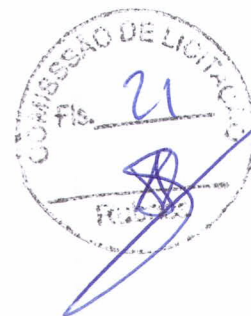
A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“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 ( $V_{MM}$ ) 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, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessitar de muitas alterações na estrutura e reforma) etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 2.000,00$$

### 8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	MÉDIA	EXCELENTE
1,40	1,40	1,50

### 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

$$V_M = 2.000,00 \times 1,40 \times 1,40 \times 1,50$$

$$V_M = R\$ 5.880,00$$

### 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:



**$R\$ 2.000,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 5.880,00$**

Encerra-se o trabalho composto 6 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Dom Eliseu (PA), 17 de Maio de 2021

Wendel Alberth Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA 151830869-4/PA