



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA**

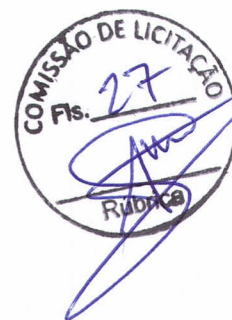
**IMÓVEL URBANO**

**END: RUA SANTOS DUMONT, Nº 722 – BAIRRO: TROPICAL – DOM ELISEU.**

**REPRESENTANTE LEGAL: ADENILSON COSTA SANTOS – CPF:  
108.177.86287**

**DESTINAÇÃO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO  
DEPÓSITO DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

*Adenilson Costa Santos*



## 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 possui um pavimento, com estrutura física em alvenaria, rebocadas e pintadas. A cobertura é de telha de barro e não possui forro. O piso interno cerâmico. Os ambientes são divididos em quatro quartos, uma suíte, um banheiro social (interditado), duas salas, uma cozinha, uma garagem e área de serviço. O espaço não possui nenhuma restrição nas instalações elétrica e hidros sanitários tem um banheiro que está interditado.

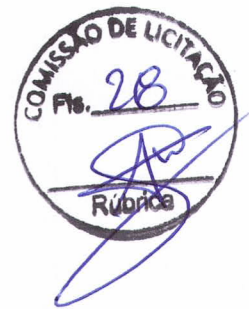
## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

- Energia Elétrica

*Ana Paula S. Campos*





- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo
- Via Pavimentada com Blocos.

## 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:

*João Paulo S. Campos*





#### 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

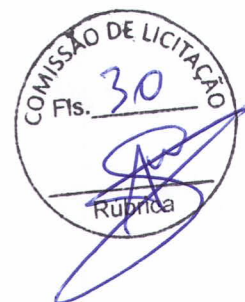
#### c. LOCALIZAÇÃO

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

*Ana Paula S. Campos*



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

$$V_{MM} = R\$ 966,20$$

### 8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	0,90	1,20

### 9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

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

$V_M$  = Valor Máximo

$V_{MM}$  = Valor Médio de Mercado

$P_C$  = Padrão Construtivo

$E_C$  = Estado de Conservação

$L_Oc$  = Localização do Imóvel

$$V_M = 966,20 \times 0,90 \times 1,15 \times 1,20$$

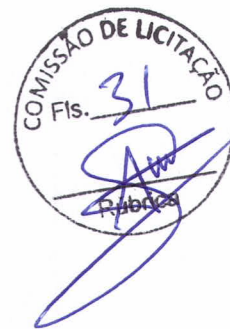
$$V_M = R\$ 1.200,01$$

### 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).

*João Paulo Sampaio*





Portanto:

**R\$ 966,20 ≥ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 1.200,01**

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), 04 de agosto de 2021

Ana Paula de Souza Campos  
Engenheira Civil  
CREA-MA: 111980199-0

---

Ana Paula De Souza Campos  
Engenheira Civil