



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ 83.268.011/0001-84

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

END: AV. J. K. DE OLIVEIRA, Nº 480.

LOCADOR: DEUZIMAR FREIRE XAVIER

CPF: 601.946.262-53

END: DO RESPONSÁVEL: RUA LUIZ BATISTA NONATO, S/Nº, BAIRRO CENTRO, IPIX. DO PARÁ

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SAMU.

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 dois pavimentos, sendo locado o pavimento inferior, em alvenaria de tijolo de barro, pilares e vigas em concreto armado convencional, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica tipo plan. Piso cerâmico interno e piso cimentado, piso da entrada em calçada de concreto, forro em laje, porta externa metálico tipo esteira de enrolar, pintura PVA externa e interna, alguns ambientes possuem pintura interna com a utilização de cal, acabamento em padrão popular, instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com o uso da edificação.

Área do imóvel: 172,80 m²

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Ipixuna do Pará, sendo sua via de acesso principal é a Av. J.K. de Oliveira. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo
- Vias Asfaltadas

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO

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 possível 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

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO

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).

$$V_{MM} = R\$ 1.505,05$$

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	MEDIO	EXCELENTE
1,15	1,15	1,50

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

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

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_O_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.505,05 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,50$$

$$V_M = R\$ 2980,00$$

9. ENCERRAMENTO



SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO
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\$ 1.505,05 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 2.980,00

VALOR DO ALUGUEL = R\$ 2.980,00

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

Ipixuna do Pará, (PA), 04 de novembro de 2024

Documento assinado digitalmente

gov.br MADALENO FREITAS FILIPE
Data: 11/11/2024 11:25:58-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MADALENO FREITAS FILIPE
Engenheiro Civil
CREA PA 150154034-3