

## LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

### IMÓVEL URBANO

END: **TV. MAGALHÃES BARATA, Nº 40 BAIRRO CENTRO, IPIXUNA DO PARÁ.**

LOCADOR: **MARIA ELIVETE SOARES CAVALCANTE**

CPF: **212.063.962-68**

END: DO RESPONSÁVEL: **TV. MAGALHÃES BARATA, S/Nº, BAIRRO CENTRO, IPIX. DO PARÁ**

DESTINAÇÃO: **IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.**

## 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: 580,00 m<sup>2</sup>: (dois Pavimentos – térreo e superior)

## 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 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

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).

$$V_{MM} = R\$ 1.710,00$$

## 7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|--------------------|-----------------------|-------------|
| BAIXO              | MÉDIO                 | EXCELENTE   |
| 1,15               | 1,15                  | 1,20        |

## 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

$$V_M = 1.710,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.714,00$$

## 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\$ 1.710,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 2.714,00**

**VALOR DO ALUGUEL = R\$ 2.700,00**

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

**MADALENO  
FREITAS  
FILIPE:508207  
29272**

---

Assinado de forma  
digital por  
MADALENO FREITAS  
FILIPE:50820729272  
Dados: 2024.11.19  
11:46:29 -03'00'

**MADALENO FREITAS FILIPE**  
Engenheiro Civil  
CREA PA 150154034-3