



ASSINADO  
ELETRONICAMENTE

EDUCAÇÃO E DESenvolvimento

## LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: COMUNIDADE BOM JESUS, S/Nº, IPIXUNA DO PARÁ

LOCADOR: MARIA DAS GRAÇAS S M BARBOSA

CPF: 926.866.902-53

END: DO RESPONSÁVEL: DISTRITO DO CANÃA, MUNICIPIO IPIXUNA DO PARÁ – PA,

CEP: 68.637-000

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

1

## 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 um pavimento em madeira, estrutura de telhado em madeira, cobertura com telha cerâmica tipo colonial. Piso cerâmico interno, sem forro, janelas e porta externa em madeira de lei, pintura PVA externa e interna, acabamento em padrão popular, instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com o uso da edificação.

## 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região rural Comunidade Bom Jesus cidade de Ipixuna do Pará, com uma área construída de 70,00m<sup>2</sup> e área do terreno de 1.000,00m<sup>2</sup>. A via é contemplada com imóveis residenciais, a comunidade possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica a motor
- Iluminação Pública

## 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 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.”



2

## SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO

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

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

### 6. VALOR MÉDIO DE MERCADO



3

#### SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO

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).

$$V_{MM} = R\$ 750,00$$

#### 7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	MEDIO	BOA
1,00	0,90	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

$$V_M = 750,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 810,00$$

#### 9. ENCERRAMENTO

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:

$$R\$ 750,00 \leq VALOR DO ALUGUEL \leq R\$ 810,00$$

$$VALOR DO ALUGUEL = 800,00$$



4

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO

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), 10 de dezembro de 2024

Madaleno F. Filipe  
Engº Civil  
RNP 150154034-3

MADALENO FREITAS FILIPE  
Engenheiro Civil  
CREA PA 150154034-3

