PROCESSO ADMINISTRATIVO
0004
ASSINADO ELETRONICAMENTE
EDUCAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

# LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

## IMOVEL URBANO

END: **RUA LUIS BATISTA NONATO Nº 423, BAIRRO CENTRO – IPIXUNA DO PARÁ**
LOCADOR: **MARIA DE FÁTIMA DA SILVA RODRIGUES**
CPF: **768.600.862-20**
END: DO RESPONSÁVEL: **RUA LUIS BATISTA NONATO S/Nº BAIRRO CENTRO, IPIXUNA DO PARÁ – PA, CEP: 68 637-000**
DESTINAÇÃO: **IMOVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (INSTALAÇÃO DE SALAS DE AULA E CASA DOS PROFESSORES)**

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0005 ASSINADO ELETRONICAMENTE EDUCAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

## 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 IMOVEL

Imóvel de um pavimento 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, piso do pátio externo de entrada em calçada de concreto, forro em PVC, 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 urbana cidade de Ipixuna do Pará, sendo sua via de acesso principal é a Rua José Bonifácio, com uma área construída de 172,80m² e área do terreno de 370,50m². A via é contemplada com imóveis residenciais, hospital geral de Ipixuna do Pará, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Coleta de Lixo

## 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."

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

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).

$$\boldsymbol{V_{MM} = R\$\ 4.350{,}00}$$

## 7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|---|---|---|
| MEDIO | BOM | BOA |
| 1,15 | 1,15 | 1,20 |

## 8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$\mathrm{V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C}$$

$V_M$ = Valor Máximo
$V_{MM}$ = Valor Médio de Mercado
$P_C$ = Padrão Construtivo
$E_C$ = Estado de Conservação
$LO_C$ = Localização do Imóvel

$$\mathrm{V_M} = \mathbf{1.585{,}00 \times 1{,}15 \times 1{,}15 \times 1{,}20}$$

$$\mathrm{V_M} = \mathbf{R\$\ 2.515{,}40}$$

## 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:

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0008
ASSINADO ELETRONICAMENTE
EDUCAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

$$R\$\ 1.585{,}00 \leq VALOR\ DO\ ALUGUEL \leq R\$\ 2.515{,}40$$

**VALOR DO ALUGUEL = 2.500,00**

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), 10 de dezembro de 2024

MADALENO FREITAS FILIPE:50820729272

Assinado de forma digital por MADALENO FREITAS FILIPE:50820729272

MADALENO FREITAS FILIPE
Engenheiro Civil
CREA PA 150154034-3