

**LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
IMÓVEL URBANO**

END: Rua Almeida Brandão, Nº 654, Bairro: São José, Cachoeira do Piriá/PA.

LOCADOR: Romulo Antonio Costa Bilby

CPF: 052.533.732-68

DESTINAÇÃO: Centro de Atenção Psicossocial- CAPS

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. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Cachoeira do Piriá, sendo sua via de acesso principal a Rua Almeida Brandão. 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

3. 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 o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa Garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quando 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.



4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Residência unifamiliar, construída em terreno de topografia plana, com estrutura de alvenaria, telhado cerâmica, medindo 16.89 metros de comprimento com 18.11 metros de largura de área construída, totalizando 240,07m², situada na Rua Almeida Brandão Nº 654, bairro: São José, Cachoeira do Piriá- PA Trate-se de imóvel Residencial com cozinha, quartos, sala e banheiros.

5. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do Imóvel alugado. Tal valor foi encontrando por meio de 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

ZONA RURAL	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

6. VALOR MÉDIO DO 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 homogenizados para representar a situação do imóvel paradigma(referência de uma determinada região.)

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	ÓTIMO	MÉDIA
1,15	1,40	0,90

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$VM = VMM \times Pc \times Ec \times LOc$$

VM = Valor Máximo

VMM = Valor Médio de Mercado

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

Loc = Localização do Imóvel

$$VM = 1582,60 \times 1,15 \times 1,40 \times 0,90$$

$$VM = \text{R\$ } 2.293,18$$

9. CONCLUSÃO

O Valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve ser invariavelmente ser determinado entre o valor médio de mercado e máximo para o imóvel avaliado.

Portanto: **R\$ 1.582,60 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 2.293,18**

Considerando todos os parâmetros analisados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado **R\$ 2.000** para locação do mesmo. Vale ressaltar que os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das oscilações do mercado nos dias atuais

Aurely Oliveira Jr.
Engenheiro Civil
CREA/PA 1517232015

AURELY FARIA DE OLIVEIRA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA: 1517232015

ANEXOS

