Prefeitura Municipal de
Cachoeira do Piriá
Governo Solidário

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

ENDEREÇO: TRAVESSA MÁRIO COVAS, Nº 291 – PIÇARREIRA, CACHOEIRA DO PIRIÁ - PA – CEP: 68617-000.

LOCADOR: PAULO MENDES DOS SANTOS

CPF: 177.113.635-91

OBJETO: CASA DE APOIO PARA OS ADVOGADOS

Prefeitura Municipal de
Cachoeira do Piriá
Governo Solidário

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-PA, sendo sua via de acesso principal a **Travessa Mário Covas, nº 291 – Bairro: Piçarreira**. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Coleta de Lixo
- Abastecimento de Água
- Vias Pavimentadas com revestimento asfáltico

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 avalia tório, 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 de barro e cutelo, cobertura em estrutura de madeira e telhado com telha cerâmica. Com área construída de 375,00 m² (metro quadrado), dimensões em metros, comprimento: 28,00, largura: 15,00. Trate-se de imóvel residencial de um pavimento com vários compartimentos, sendo esses: 03 cozinhas interna, 06 cômodos, 03 banheiros coletivo interno, 03 salas de estar, 03 áreas de serviço. Nas imagens em anexo, consta registros fotográficos do imóvel em estudo.

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:

A. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,20

B. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	1,15
BOM	1,15

ÓTIMO	1,40

C. LOCALIZAÇÃO

ZONA URBANA	1,20
MÉDIA	1,15
BOA	1,20
EXCELENTE	1,40

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 homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região.)

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAZÇÃO
ALTO	**BOM**	**BOA**
1,20	1,15	1,20

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

VM= VMM x PC x EC x LOC

VM = Valor Máximo
VM = Valor Médio de Mercado
Pc = Padrão Construtivo
Ec = Estado de Conservação
Loc = Localização do Imóvel

VM= 1.250 x 1,20 x 1,15 x 1,20

VM= 2.070,00

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$ 1.250,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R$ 2.070,00

Considerando todos os parâmetros avaliados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado **R$ 2.000,00 (Dois mil reais),** 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. Após vencimento da vigência do contrato, deverá ser realizado um novo laudo locatício.

Cachoeira do Piriá (PA), 03 de janeiro de 2023.

BRENO DOS SANTOS NOGUEIRA:15209657-3

Assinado de forma digital por BRENO DOS SANTOS NOGUEIRA:15209657-3

BRENO DOS SANTOS NOGUEIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PA 15209657-3

ANEXO – 1

IMAGEM 01: Vista frontal do imóvel

Fonte: Autoria - 2023

ANEXO 2 – COMPARTIMENTOS 01

IMAGEM 02: CASA 01

Fonte: Autoria - 2023

IMAGEM 03: ÁREA DO PÁTIO

Fonte: Autoria - 2023

ANEXO 3 – COMPARTIMENTOS 02

IMAGEM 04: CASA 02

Fonte: Autoria - 2023

ANEXO 4 – COMPARTIMENTOS 03.

IMAGEM 05: CASA 03

Fonte: Autoria - 2023

ANEXO 5 – CASA DE BOMBA E ELEVADO COM CAIXA D'ÁGUA

IMAGEM 06: POÇO, ELEVADO E CASA DE BOMBA

Fonte: Autoria - 2023

MUNICIPIO DE CACHOEIRA DO PIRIA:01612360000107
Assinado de forma digital por MUNICIPIO DE CACHOEIRA DO PIRIA:01612360000107