



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

**LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
IMÓVEL URBANO**

END: COMUNIDADE SANTANA
LOCADOR: WILTON DA SILVA OLIVEIRA
CPF: 020.504.602-95
DESTINAÇÃO: LIXÃO DO SANTANA

PREFEITURA DE AURORA DO PARÁ/PA



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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

Terreno localizado na comunidade do Sanatana destinado ao lixão ao céu aberto.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região rural da cidade de Aurora do Pará, sendo sua via de acesso estrada do Santana.

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- 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



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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).

$$V_{MM} = R\$ 1.100,00$$

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	MÉDIO	BOA
1,00	1,15	1,20

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

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

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

LO_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.100,00 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.518,00$$

9. ENCERRAMENTO



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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:

$$R\$1.100,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.518,00$$

Encerra-se o trabalho composto 5 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Aurora do Pará (PA), 06 de janeiro de 2021

RHAYKA LOPES DA SILVA

Engenheiro Civil

CREA: 1515098273

Rhayka L. da Silva
Engenheiro Civil
CREA-PA 1515098273