



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAFÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

OBJETO: CASA DE APOIO PARA OS PROFESSORES

ENDEREÇO: AV. SETE DE SETEMBRO, 15 - PEDRINHAS – GARRAFÃO DO NORTE - PA – CEP: 68665-000.

LOCADOR: JOSÉ ERIVONE ALVES DE LIMA

CPF: 488.637.772-68 – RG: 2586371 SSP/PA

PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÇÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27

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 na sede da cidade de Garrafão do Norte-PA, sendo sua via de acesso principal a **Av. Sete de Setembro, 15 – Bairro: Pedrinhas**. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, e o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÇÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27

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.

Imóvel residencial, construída em terreno de topografia plana, com estrutura de concreto armado e alvenaria de vedação, cobertura em telhas cerâmicas, piso revestido com cerâmica, acabamento em reboco e pintura em tinta látex pva.

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	1,20
ÓTIMO	1,40

C. LOCALIZAÇÃO

ZONA URBANA	1,20
MÉDIA	1,15

PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÇÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27

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	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,20	1,20

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

$$VM = 1.500,00 \times 1,20 \times 1,15 \times 1,20$$

$$VM = 2.484,00$$



PREFEITURA DE
GARRAÇÃO DO NORTE
MAIS TRABALHO, MAIS AVANÇOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÇÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27

9. CONCLUSÃO

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\$ 1.500,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 2.484,00

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. É importante ressaltar que, os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das oscilações de mercado nos dias atuais. Após vencimento da vigência do contrato, deverá ser realizado uma nova avaliação do imóvel lacado.

Garrafão do Norte (PA), 02 de janeiro de 2025.

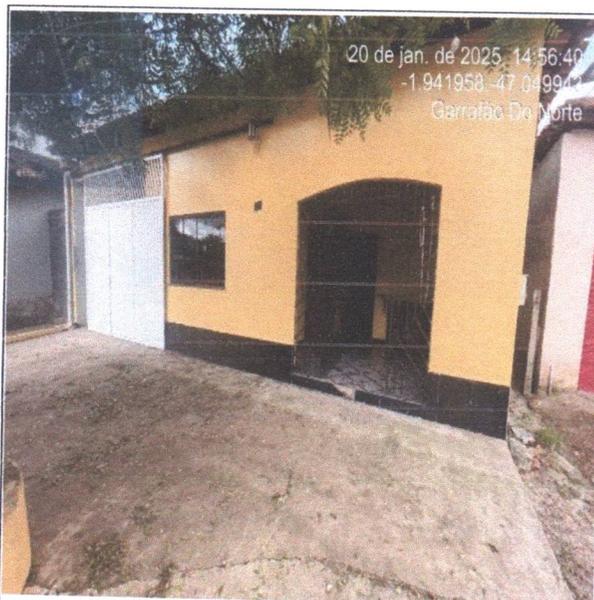
BRENO DOS SANTOS NOGUEIRA: 152096057-3
Assinado de forma digital por BRENO DOS SANTOS NOGUEIRA: 152096057-3

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

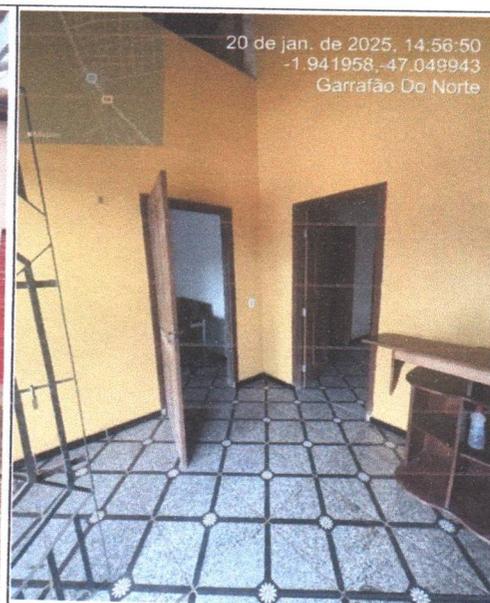
PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÇÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27

ANEXOS:

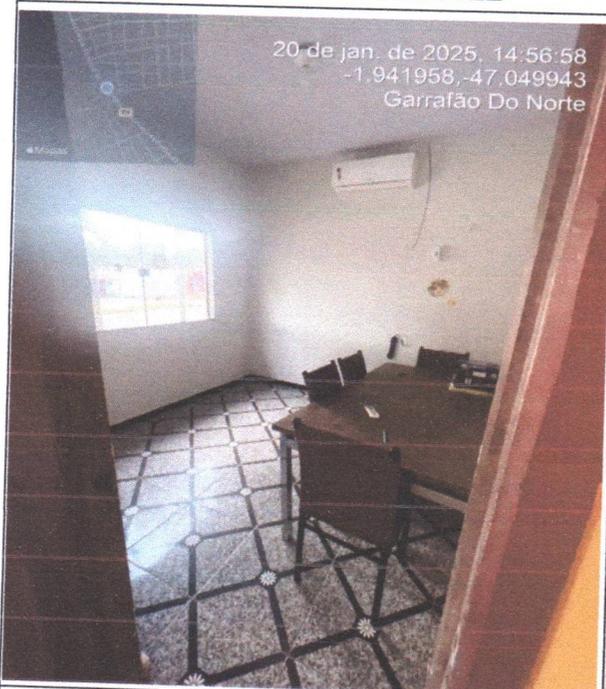
REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL



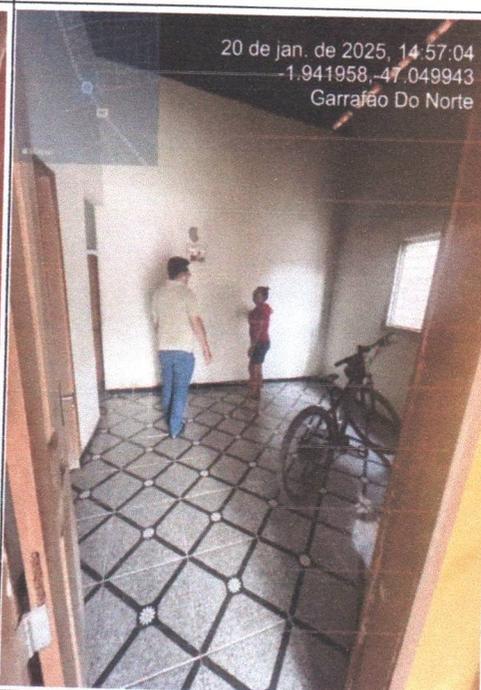
VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



SALA DE ESTAR



QUARTO - 01



QUARTO - 02



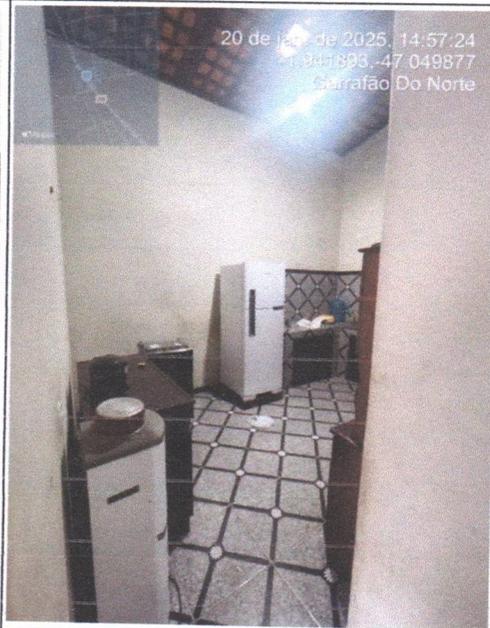
PREFEITURA DE
GARRAFÃO DO NORTE
MAIS TRABALHO, MAIS AVANÇOS



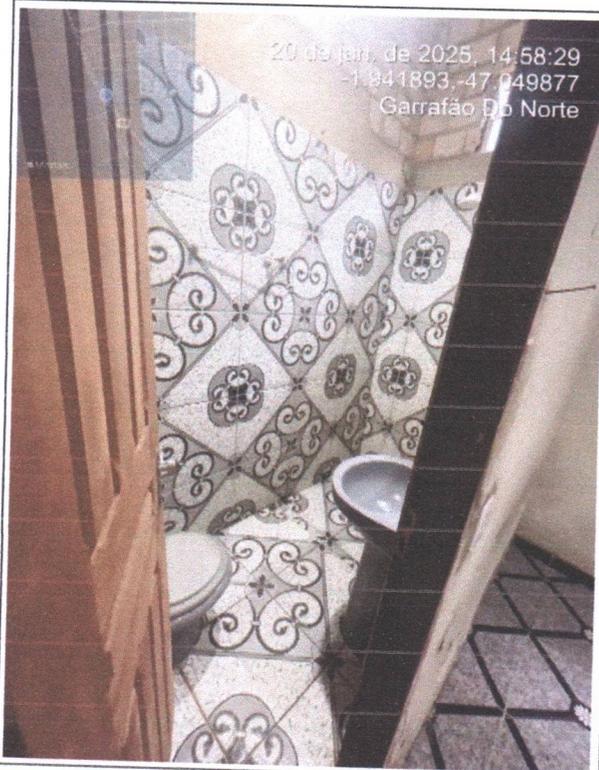
PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAFÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27



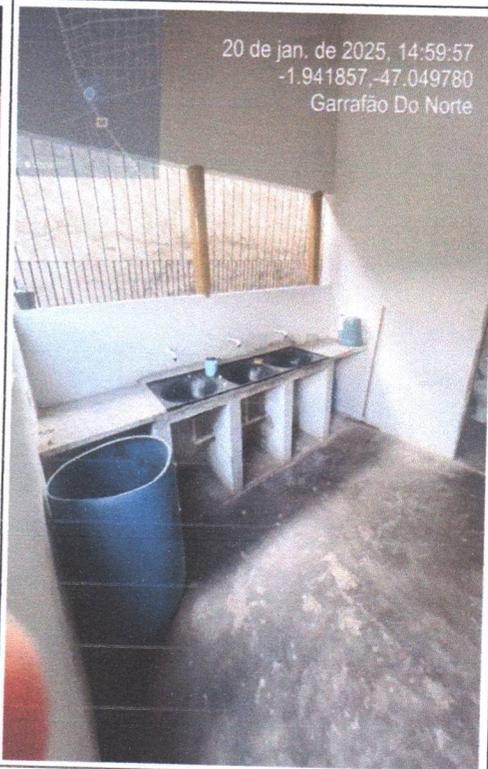
QUARTO - 03



COZINHA



BANHEIRO SOCIAL



ÁREA DE SERVIÇO