

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

**OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA
FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO DA POLICIA MILITAR
DA VILA LIVRAMENTO, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE
GARRAFÃO DO NORTE.**

LOCADOR: ANTONIO GLAUBER FERNANDES DE ALENCAR

CPF: 628.823.502-44 – RG: 3198555 SSP / PA

**ENDEREÇO: RUA CENTRAL, S/N – VILA LIVRAMENTO, ZONA RURAL -
GARRAFÃO DO NORTE - PA – CEP: 68665-000.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÃO 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 Rural do Município de Garrafão do Norte-PA, sendo sua via de acesso principal a **Rua Padre Paulino, nº 146 – Vila Livramento, Zona Rural do Município de Garrafão do Norte - PA.**

A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais e 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”.

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

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.

Imóvel residencial, construído em terreno de topografia plana situado no pavimento térreo e 1º pavimento, construído com estrutura de concreto armado, alvenaria de vedação, cobertura em telhas cerâmicas, piso revestido em lajota cerâmica, acabamento em reboco e pintura em tinta acrílica.

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

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

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	LOCALIZAÇÃO
ALTO	ÓTIMO	EXCELENTE
1,20	1,40	1,40

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

$$VM = 1.500,00 \times 1,20 \times 1,40 \times 1,40$$

PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÃO DO NORTE

CNPJ:22.980.940/0001-27

VM = 2.352,00

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:

$\text{R\$ } 1.500,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq \text{R\$ } 3.528,00$

Considerando todos os parâmetros avaliados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor de **R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais)**, para a locação deste imóvel. É importante ressaltar que os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras, por conta das oscilações de mercado nos dias atuais.

Este Laudo Técnico de Avaliação tem vigência de 12 (doze) meses. Após seu vencimento deverá ser realizado uma nova avaliação do imóvel locado, com intuito avaliar as características física do imóvel e possíveis reajustes de valores praticados.

Garrafão do Norte (PA), 06 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 DE
**GARRAFÃO
DO NORTE**
MAIS TRABALHO, MAIS AVANÇOS



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

ANEXOS:

REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL



SALA DE ESTAR

PAV. 1º - SALA DE ESTAR



SALA PRINCIPAL

PAV. 1º - SALA DE ESTAR



QUARTO 3

PAV. 1º - QUARTO - 03



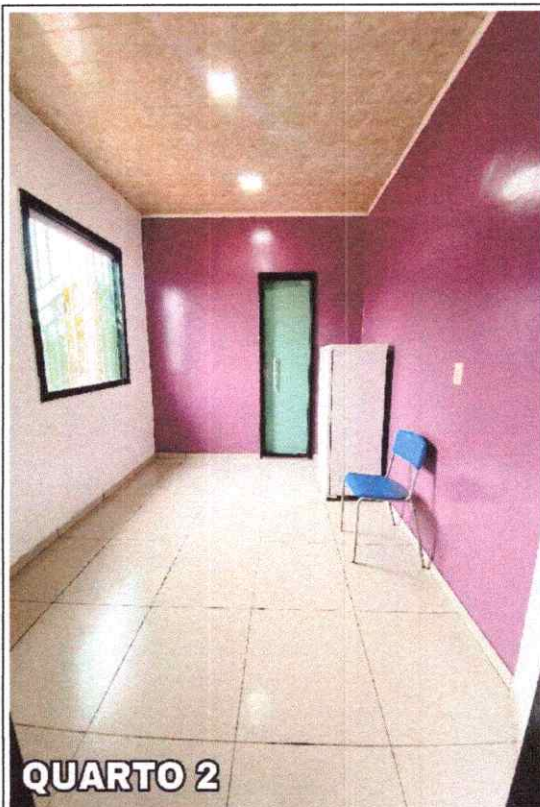
QUARTO 1

PAV. 1º - QUARTO - 01

Rua Luiz Eduardo Magalhães – SN, Pedrinhas – CEP 68665-000 – Garrafão do Norte, Pará.

www.garrafaodonorte.pa.gov.br – CNPJ: 22.980.940/0001-27

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



QUARTO 2

PAV. 1º - QUARTO - 02



**ESCADA QUE DA ACESSO
AO ANDAR DE CIMA**

ESCADA DE ACESSO AO 1º PAVIMENTO



BANHEIRO DO QUARTO 1

PAV. 1º - BANHEIRO QUARTO 01



BANHEIRO DO QUARTO 2

PAV. 1º - BANHEIRO QUARTO - 02



PREFEITURA DE
**GARRAFÃO
DO NORTE**
MAIS TRABALHO, MAIS AVANÇOS



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



BANHEIRO DO QUARTO 3

PAV. 1º - BANHEIRO QUARTO - 03



FRENTE DO ANDAR DE CIMA

SACADA DO 1º PAVIMENTO