



PREFEITURA DE LIMOEIRO DO AJURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
RUA MARECHAL RONDON, S/Nº
BAIRRO MATINHA, CEP: 688415-00



LAUDO DE AVALIAÇÃO VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL DE IMÓVEL – RONALDO VIEIRA

LAUDO Nº 025/2022

Janeiro / 2022



Data Base:

Janeiro de 2022

Solicitante:

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru

Finalidade da avaliação:

Determinação do Valor de Aluguel

Localização do imóvel:

Rio Pará– Ilha Pucu, Limoeiro do Ajuru –PA. CEP - 68.415-000

Método utilizado:

Por comparação Direta

Grau de Fundamentação:

Não se aplica

Grau de Precisão:

Não se aplica

José Antônio Costa Pinheiro
Arquiteto e Urbanista
CAU: A174930-7

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| 1. INTRODUÇÃO. | 4 |
| 2. IDENTIFICAÇÕES. | 5 |
| 2.1. Solicitante. | 5 |
| 2.2. Proprietário. | 5 |
| 2.3. Responsável Técnico pela elaboração | 5 |
| 3. FINALIDADE DO LAUDO: | 6 |
| 4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: | 6 |
| 5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: | 7 |
| 5.1. Identificação. | 7 |
| 5.2. Classificação atual do imóvel | 7 |
| 6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES: | 8 |
| 6.1. Vistoria. | 8 |
| 6.2. Pressupostos. | 8 |
| 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO. | 9 |
| 8. MÉTODO UTILIZADO: | 10 |
| 9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO: | 11 |
| 10. CONCLUSÃO: | 12 |
| 11. RELAÇÃO DE ANEXOS: | 13 |

1. INTRODUÇÃO.

A norma define Avaliação como a Análise Técnica, realizada por Engenheiros de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

A norma NBR 14.653-2 /2011 no item 11.4 define os procedimentos específicos para avaliação de aluguéis, sendo estes:

Por comparação direta

Pela remuneração do capital

2. IDENTIFICAÇÕES.

2.1. Solicitante.

Nome: Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
CNPJ: 05.105168/0001-85.

2.2. Proprietário (a).

Nome: Ronaldo Vieira Melo

C.P.F: 716.252.592-04

2.3. Responsável Técnico pela elaboração

Nome: José Antônio Costa Pinheiro

Formação: Arquitetura e Urbanismo

CAU: A174930-7

C.P.F: 019.068.582-41

Contato: 91 – 992404758

E-Mail: arquitetojosepinheiro@gmail.com

3. FINALIDADE DO LAUDO:

Apresentação do valor de mercado atual de aluguel do referido imóvel.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Este Trabalho tem por objetivo fornecer ao solicitante do serviço, subsídio para a conceituação desses imóveis sob a ótica do mercado imobiliário através da indicação de seus valores de mercado para a finalidade de locação.

5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

5.1. Identificação.

Endereço: Rio Cupijó – Ilha Paulista, Limoeiro do Ajuru – PA, CEP - 68.415-000.

Caracterização do local do imóvel.

Abastecimento de Água: Existente (POÇO ARTESIANO).

Telefonia/Energia elétrica: Existente.

Rede de Esgoto: Inexistente.

Rede de Águas Pluviais: Inexistente.

Iluminação Pública: Inexistente.

Meio Fio e Sarjeta: Inexistente.

Pavimentação da Rua: Inexistente.

Limites e confrontações.

Frente: não se aplica.

Fundo: não se aplica.

Lateral Direita: não se aplica.

Lateral Esquerda: não se aplica.

(Planta esquemática de Localização em anexo)

5.2. Classificação atual do imóvel

Quanto ao uso: Residencial.

Quanto ao tipo de imóvel: Térreo.

6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:

6.1. Vistoria.

Data da vistoria.

A vistoria foi realizada no dia 05 de janeiro de 2022.

Acompanhamento da Vistoria.

A vistoria foi acompanhada pelo senhor Ronaldo Vieira.

6.2. Pressupostos.

Para avaliação da propriedade, obtivemos do contratante a documentação mencionada no item 6.1, considerando estas, corretas, bem como as informações prestadas pelo acompanhante da vistoria e pelos funcionários da propriedade.

Quanto a documentação de propriedade, presume-se como sendo regular e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

As informações verbais utilizadas na elaboração desse trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade.

Não foram elaborados estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.

O imóvel possui atualmente dois pavimentos: pavimento térreo e 1º pavimento.

Pavimento Térreo:

Uso: **Residencial.**

Ocupação: **Desocupado**

Ambientes e áreas úteis:

Pátio: **8,57m².**

Sala 01: **16,85 m².**

Sala 02: **12,30 m².**

Circulação: **10,02 m².**

Depósito: **2,11 m².**

Cozinha: **19,35 m².**

Banheiro: **1,40 m².**

Características: Piso de madeira na cozinha, os restante do imóvel tem piso cerâmico, estrutura em madeira, fechamento em madeira, o banheiro tem fechamento em alvenaria de tijolo cerâmico, paredes pintadas (área molhada com revestimento cerâmico), teto forrado com folha de PVC , esquadrias em madeira, instalações elétricas e hidrossanitárias, em ótimo estado de conservação.

1º Pavimento:Uso: **Residencial.**Ocupação: **Desocupado**

Ambientes e áreas úteis:

Pátio: **8,57m².**Circulação: **10,02 m².**Quarto 01: **16,85 m².**Quarto 02: **12,30 m².**

Características: Piso de madeira, estrutura em madeira, fechamento em madeira, paredes pintadas, teto forrado com folha de PVC , esquadrias em madeira, instalações elétricas em ótimo estado de conservação.

8. MÉTODO UTILIZADO:**VALOR ATUAL DO ALUGUEL**

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Para a avaliação do imóvel utilizamos o seguinte método:

Por comparação direta

“Trata-se do procedimento preferencial, usualmente empregado em ações renovatórias e revisionais. Para a sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes.

Especial atenção deve ser dada quando forem comparados aluguéis com distintos períodos de reajuste ou estágios do contrato, admitindo-se os seguintes procedimentos:

a) tornar os dados homogêneos, com o auxílio de modelos que levem em conta a previsão inflacionária;

b) utilizar modelos de regressão com variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato.”

As unidades amostrais foram tratadas através de fatores, que tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa.

Fator de localização (Fl) - Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.

Fator de padrão de acabamento (Fd) - É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas

Fator de oferta (Fo) - Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados.

Fator de frente ou testada (Ff) - Aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação à outro possuidor de uma frente de referência. Aceita-se que o imóvel de maior frente seja mais valorizado.

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:

| Intervalo | Valor Unitário (R\$/m ²) | Valor Total (R\$) |
|---------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Valor Mínimo (-30%) | R\$ 9,30 | R\$ 1.162,50 |
| Valor Médio | R\$ 13,29 | R\$ 1.661,25 |
| Valor Máximo (+30%) | R\$ 17,27 | R\$ 2.158,75 |

10. CONCLUSÃO:

Com base nos levantamentos e dados comparativos, concluiu-se que para efeitos de valor de mercado o imóvel localizado no Rio Pará – Ilha Pucu S/n . Limoeiro do Ajuru – PA. 68.415-000, Coordenadas geográficas Lat.: 01°49'57.4"S, Long.: 49°39'41.8" W, com área útil total de 125,00 m², encontra-se avaliada para fins de aluguel com intervalos de valores conforme exposto no item 9.

Limoeiro do Ajuru, 05 de janeiro de 2022



José Antônio Costa Pinheiro
CAU: A174930-7



Ednilson Santana Pinheiro
Sec. Mun. De Obras



11. RELAÇÃO DE ANEXOS:

- 1 – Relatório fotográfico.
- 2 – Mapa de Localização.
- 3 – Plantas arquitetônicas atual do imóvel.

1 – Relatório Fotográfico.



Foto 01 – FACHADA

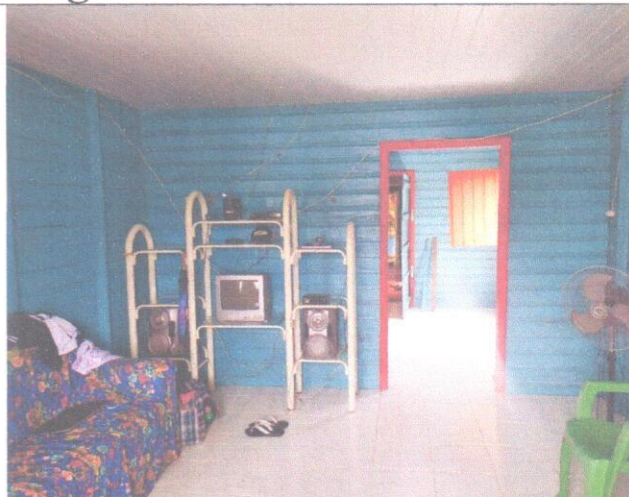


Foto 02 – Sala 01



Foto 03 – Sala 02

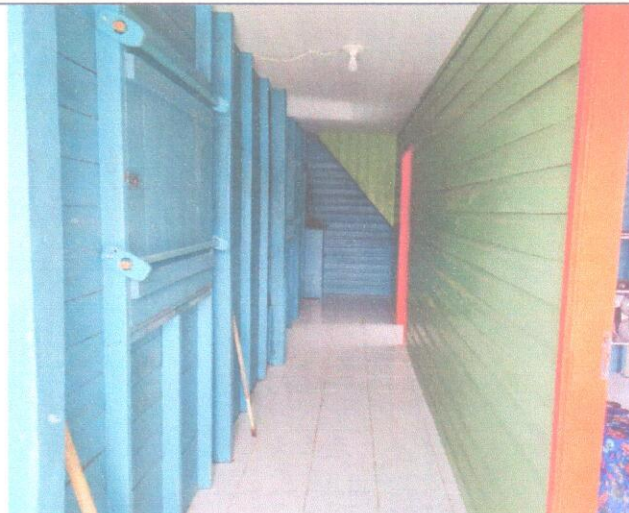


Foto 04 – Corredor

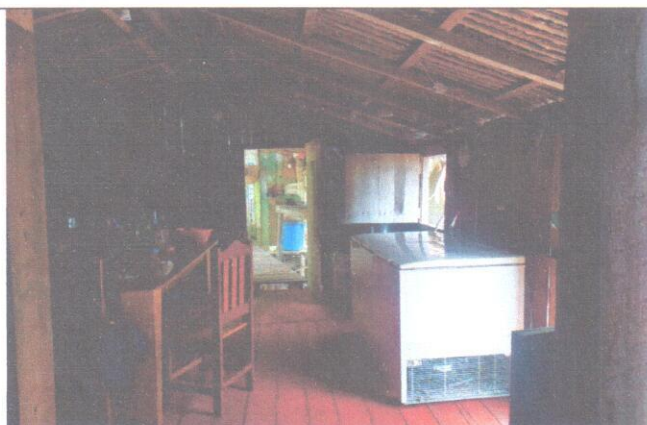
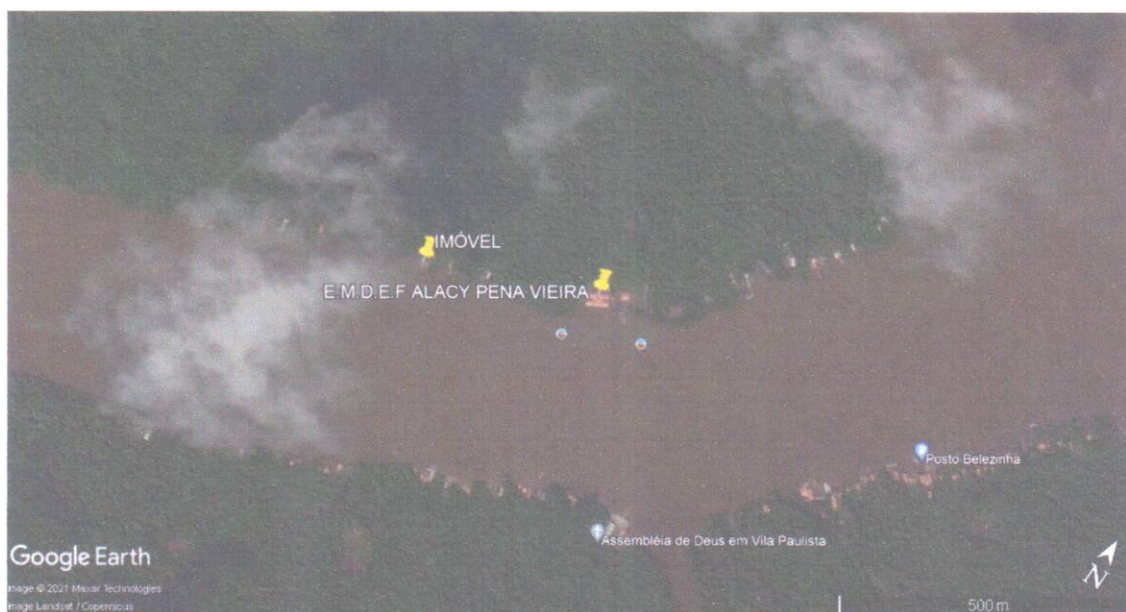


Foto 05 – Cozinha.

2 – Mapa de Localização.

| | | | |
|--------------------------|---|-----------------------------|--|
| Coordenadas Geográficas: | Latitude: 01°49'57.4"S | | Longitude: 49°39'41.8" W |
| Endereço: | Rio Pará – Ilha Pucu, Limoeiro do Ajuru/PA. | | |
| Área do Terreno: | 500 metros a partir do ponto geodésico | Medidas da área construída: | 5,00(cinco) metros de frente e fundo e 25,00 (vinte e cinco) metros pelos lados. |
| Acesso: | O imóvel tem acesso apenas por meio de transporte fluvial | | |





PLANTA BAIXA TÉRREO

ESC.: 1/75 A=75,00m²

Arquiteto
 José Antonio C. Pinheiro
 Arquiteto
 CAU nº A174930-7



CONTRATANTE:
 PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DO AJURU - PA

CLIENTE:
 SEMED

ENDEREÇO:
 RIO PARÁ - ILHA PUCU

RESPONSÁVEL:
 SECRETARIA DE OBRAS

DATA:
 JAN/2022

ÁREA TOTAL:
 125,00m²

IMÓVEL RESIDÊNCIAL

REVISÃO:
 REV 00

ESCALA:
 1/75

PRANCHA:
01/02