# LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

## IMÓVEL URBANO

**Imóvel localizado na Av. 7 de Setembro, S/N – Bairro: Nova Floresta - Curuá – PA**

**SUMÁRIO**

## Sumário

**1. RESUMO ..... 3**
**2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO ..... 4**
**2.1. Descrições Gerais: ..... 4**
**2.2. Informações Complementares: ..... 4**
**2.3. Caracterização da região: ..... 4**
**2.4. Caracterização do objeto avaliado: ..... 4**
**2.5. Dados do terreno: ..... 5**
**3. VISTORIA ..... 5**
**4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ..... 6**
**5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO ..... 6**
**6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 7**
**7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO ..... 7**
**8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO ..... 8**
**9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO ..... 8**
**10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO ..... 8**
**11. CONSIDERAÇÕES FINAIS ..... 9**
**12. ENCERRAMENTO ..... 9**

**ANEXOS**

- Anexo I: Planta de Localização
- Anexo II: Registro Fotográfico do bem avaliado;

## 1. RESUMO

**ESPÉCIE**: Laudo de Avaliação de Imóvel Nº 004/2025

**SOLICITANTE**: Prefeitura Municipal de Curuá – Secretária Municipal de Adiministração, Planejamento e Finanças
CNPJ: Nº 41.068.963-88
END: Rua 03 de Dezembro, Nº 307 – Santa Terezinha – Curuá – PA.
CEP: 68210-000

**DATA BASE**: 27/01/2025

**OBJETIVO:** Determinação de Valor de Mercado para determinação do valor mensal de locação.

**FINALIDADE**: A avaliação do imóvel destina-se exclusivamente para a Locação do funcionamento da Secretaria de Agricultura e Abastecimento e Emater, pelo período de 12 (doze) meses.

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**: Av. 7 de Setembro, S/N, Bairro: Nova Floresta - Curuá - PA.

**PROPRIETÁRIO**: FRANCINALDO LOPES MARTINS; CPF: 845.617.422-04

**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R$ 4.000,00 (QUATRO MIL REAIS)**

## 2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

### 2.1. Descrições Gerais:

Trata-se de uma casa residencial de alto padrão de um pavimento, construída em alvenariae peças em madeira; coberturas em telha galvanizada e fibrocimento. Com uma área construída de 400,00 m², a edificação fica localizada na Av. 7 de Setembro – Bairro: Nova Floresta. Suas coordenadas: latitude: 1°53'14.67" Sul e longitude 55° 6'39.28" Oeste – ver planta de localização (Anexo I), s/nº, CEP: 68210-000, Área Urbana, Município de Curuá, estado do Pará.

### 2.2. Informações Complementares:

- Tipo do bem: Terreno urbano c/ área construída.
- Ocupante do imóvel: Atualmente, o imóvel encontra-se disponível para locação.
- Área do terreno (m²): 1.000,00
- Área construída (m²): 400,00
- Área da avaliação do imóvel (m²): 400,00

### 2.3. Caracterização da região:

O imóvel encontra-se na área urbana do município, situado na Av. 7 de Setembro – Bairro: Nova Floresta. Com o fluxo constante diariamente. O perímetro engloba iluminação pública, rede elétrica, coleta de lixo, rede de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário existente – fosa séptica , linha de ônibus, rede de internet, igrejas, mercados, panificadoras e Estação de Radio.

### 2.4. Caracterização do objeto avaliado:

Com a entrada de acesso feita pela na Av. 7 de Setembro – Bairro: Nova Floresta, a edificação e toda cerda de muro de alvenaria, possui uma área para garagem coberta e circulação, na parte interna da casa possui 05 sala de escritório, recepção, 02 banheiro social, 01 cozinha e área de serviço. Sua vedação é de tijolo cerâmico, estrutura do telhado

em madeira de lei, cobertura em telha galvanizada e fibrocimento, possui forro, esquadrias em madeira, piso cerâmico no imóvel, instalações elétricas e hidráulicas. A área total da edificação avaliada é de 400,00 m².

**2.5. Dados do terreno:**

O imóvel é de configuração geométrica regular, encerrando uma área de 1.000,00 m². O terreno referente ao imóvel avaliando possui tipo de solo seco, exibindo uma topografia plana ao longo de toda a sua extensão.

## 3. VISTORIA

Em atenção à solicitação da Prefeitura Municipal de Curuá, foi realizada a vistoria técnica ao local detalhado acima e se verificou o que mostram abaixo. No geral, o imóvel e novo encontra-se em ótimas condições para uso, são estas:

a) Estrutura e Vedação

Sua estrutura e vedação saão novas, O imóvel em si possui vedação em tijolo cerâmico, não foi detectado nenhuma patologia em ambas estruturas.

b) Cobertura

O imóvel possui cobertura em telha galvanizada e fibrocimento.

c) Esquadrias

A edificação possui esquadrias em madeira, de tamanhos e formas variados como mostram o relatório fotográfico; todas as esquadrias estão em otimo estado de conservação.

d) Instalações Elétricas

No dia da visita técnica feita no local foi verificada toda a parte elétrica do local, parte interna e externa, onde foi constatado que a parte elétrica em perfeito estado para uso.

e) Instalações Hidráulicas e Hidrossanitarias

No dia da vistoria foi possível observar que as instalações hidráulicas e hidrossanitárias da edificação estão em otimo estado de conservação, apresentando tubos e conexões em ótimo funcionamento.

f) Pisos e Pinturas

O piso do imóvel possui revestimento cerâmico (lajota) em seus ambientes internos e piso cimentado na sua área externa, como mostra o relatório fotográfico; a edificação também possui revestimento cerâmico nos ambientes dos banheiros e cozinha. A pintura da edificação está nova.

## 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14.653-2:2011, item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

> "9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho dos engenheiros de avaliação, 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 do trabalho avaliatório, mas não representa a garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das caracteristicas do mercado e da amostra coletada e por isso, não é possível de fixação a priori."

Em função da particularidade 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. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

## 6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado na comunidade de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramneto do imóvel em alguns fatores.

São eles:

**a. P A D R Ã O  C O N S T R U T I V O**

| | |
|---|---|
| BAIXO | 1,00 |
| MÉDIO | 1,45 |
| 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 |
| EXCELENTE | 1,50 |

## 7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o **"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"** para cáculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na

metodologia de TRATAMENTO POR 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 uam determinada região).

Vmm= R$ 2.200,00

## 8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|---|---|---|
| MÉDIO | BOM | BOA |
| 1,45 | 1,15 | 1,20 |

## 9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

Vm = Vmm x Pc x Ec x Loc

Vm = Valor Máximo

Vmm = Valor Médio de Mercado

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

LOc = Localização do Imóvel

Vm = 2.200,00 x 1,45 x 1,15 x 1,20

Vm = 4.402,2

## 10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Resultado para o Campo de Arbítrio o valor destinado ao alugel do imóvel objeto deste laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto

**R$ 2.750,00 ≤ Valor do Aluguel ≤ R$ 4.402,2**

## 11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após realizada a vistoria no imóvel, no dia 27/02/2025, estando **APTO** para uso. Considerando todos os parâmentros avaliados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado de **R$ 4.000,00** (Quatro mil reais), para locação do mesmo. Vale ressaltar que os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta da oscilações do mercado. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, concluiu-se que o imóvel está em condições de funcionamento.

Estando o Engenheiro Felipe Ribeiro dos Santos de Lima, CREA 922088PA, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura, se façam necessários.

## 12. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi regido e impresso este laudo que se compõe) de 09 folhas escritas de um só lado, que vai datada e assinada pelos respectivos responsáveis técnicos. Acompanham 2 (dois anexos):

- Anexo I: Planta de Localização;
- Anexo II: Registro Fotográfico do bem avaliado

Curuá-PA, 27 de fevereiro de 2025.

FELIPE RIBEIRO DOS SANTOS DE LIMA
Eng. Civil - CREA 922088PA

# ANEXO I

Imagem 1 Planta de Localização, fonte Google Earth, 20025

# ANEXO II

Imagens 1 e 2 Vista Frontal do Imovél

Imagem 3 Recepção

Imagens 4, 5, 6, 7 e 8  Sala de Escritório

Imagens 9 e 10 Banheiro Social

Imagens 11 e 12 Garragem

Imagem 13 Elevado Reservatório

CLENISON RIBEIRO CARDOSO:92359230263 Firmado digitalmente por CLENISON RIBEIRO CARDOSO:92359230263