

**LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA**  
IMÓVEL URBANO

END: AVENIDA CASTELO BRANCO, Nº 425  
LOCADOR: ANTONIO CARLOS DA SILVA FEITOSA  
CPF: 091.749.312-53  
DESTINAÇÃO: CÂMARA MUNICIPAL DE MÃE DO RIO

---

**ANTONIO FRANCISCO SANTANA DE CARVALHO JÚNIOR**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA-PA 1518445489

## **1. OBJETIVO**

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

## **2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Imóvel de Três Pavimentos em alvenaria de tijolo de barro, com estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica tipo PLAN, piso interno em lajota cerâmica, Piso e Revestimento cerâmico em meia parede dos banheiros e cozinha, forro em laje e PVC 100mm , Pintura PVA interior e exterior, acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, precisando de reparos. Prédio contendo térreo :Plenário , cozinha, banheiro e 2 depósitos, 1º piso : copa, refeitório, 2 banheiros, 4 salas, Recepção e varanda e no 2 Q piso : Salão e 1 Depósito.

## **3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Mãe do Rio, sendo sua via de acesso principal a Avenida Castelo Branco. A Via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo
- Vias Asfaltadas

## **4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:**

A NBR 14653-2 : 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 de grau de fundamentação 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 características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Em função das particularidades do imóvel avaliando 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
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 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 uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 2500,00$$

**7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO**

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

**8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO**

$$V_M = V_{MM} \times P_c \times E_c \times L_{oc}$$

Onde:

$V_M$  = Valor Máximo

$V_{MM}$  = Valor Médio de Mercado

$P_c$  = Padrão Construtivo

$E_c$  = Estado de Conservação

$L_{oc}$  = Localização do Imóvel

$$V_M = 2500 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 3.967,50$$

## 9. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (Item 6.0) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (Item 8.0).

Portanto:

$$R\$ 2.500,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \geq R\$ 3.967,50$$

Encerra-se o presente trabalho composto por 4 (quatro) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

*Mãe do Rio, 06 de Janeiro de 2023.*

---

**ANTONIO FRANCISCO SANTANA DE CARVALHO JÚNIOR**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA-PA 1518445489