



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
IMÓVEL EM COMUNIDADE RURAL

END: COMUNIDADE VILA CIPOAL, SÍTIO ET CIPOAL, Nº1 – ÓBIDOS PA.

LOCADOR: LIDOINA DE MATOS OLIVEIRA

RG: 4738006

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE PARA A INSTALAÇÃO DE UMA UNIDADE DE SAÚDE.

ja



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. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- A. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- B. No relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- C. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total no imóvel referente ao aluguel, contém uma casa residencial com alguns compartimentos, sendo esses: Cômodo 1, cômodo 2 com banheiro, Sala 1, Cozinha interna, área externa coberta. O imóvel de um pavimento em alvenaria de tijolo de barro, com estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, estrutura do telhado em madeira de lei, cobertura em telha de fibrocimento, piso interno em lajota cerâmica, revestimento cerâmico nas paredes do banheiro, pintura PVA interna e externa, acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas.

O imóvel encontra-se em bom estado, porém não possui forro, aparentemente não necessitando modificações na estrutura, apenas adaptações de ambientes para funcionamento da Unidade Básica, e retoques na pintura.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO



O imóvel está localização na Comunidade Vila Cipoal, zona rural do Município de Óbidos PA, sedo sua via de acesso principal: ET Cipoal 01-V. Cipoal. A via é contemplada com imóveis residenciais, comerciais. A comunidade possui infraestrutura mínima e é servida pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica (Orelhão e telefones rurais)
- Linhas de ônibus
- Escola

Como a região apresenta os serviços e tem vocação de uma área urbana, foi empregado neste laudo a NBR 14.653-2:2011, que no item 3.4 diz: imóvel com vocação urbana: imóvel em local com característica, uso, ocupação, acesso a melhoramentos públicos disponíveis, que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificações 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 características 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.



6. METODOLOGIA

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 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

7. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo 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

je



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000

comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 600,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	MÉDIA
1,15	1,15	0,90

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_c \times E_c \times LO_c$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor médio de Mercado

P_c = Padrão construtivo

E_c = Estado de conservação

LO_c = Localização do Imóvel

$$V_M = 600 \times 1,15 \times 1,15 \times 0,90$$

$$V_M = R\$ 714,15$$

10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desde laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



Portanto:

R\$ 600,00 ≥ Valor do aluguel ≤ R\$ 714,75

Encerra-se o trabalho composto por 6 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Anexos:
Relatório Fotográfico
Planta baixa

Óbidos, 09 de fevereiro de 2021.



Tarcísio Ribeiro Cativo
Engenheiro Civil
CREA PA 151642085-3
Responsável Técnico da PMO.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Fachada Principal



Foto 02 - Fachada Esquerda



Foto 03 - Foto Cômodo 01



Foto 04 Foto Cômodo 02



Foto 05 - Cozinha



Foto 06 - Sala

fe



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000



Foto 07 – Banheiro

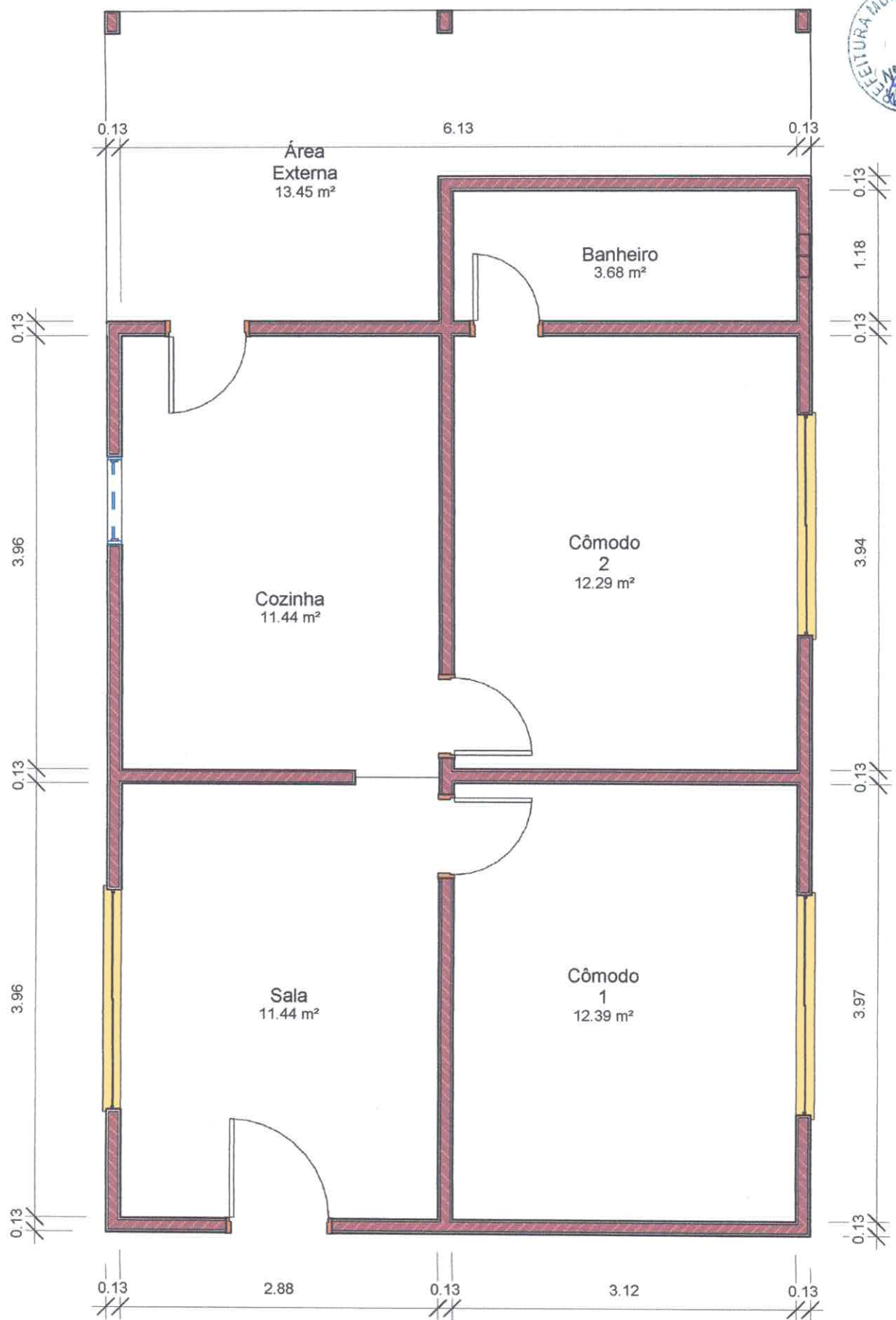


Foto 08 – Vaso/Banheiro



Foto 09 – Área externa


Tarcísio Ribeiro Cativo
Eng.º Civil
CREA-PA: 151642005-3



1 **Planta Baixa**
ESCALA 1 : 50

Tarcísio Ribeiro Cativo
Eng.º Civil
CREA/PA: 151642085-3