

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL

**Objeto: ALUGUEL**

**Endereço do imóvel: Praça da Sé. nº 682**

**Bairro: Centro**

**Proprietário: Maria Lúcia Maia Landim**

**CPF: 212.146.623-15**

**Finalidade: Determinação do Valor para efeito de aluguel**

**Data da avaliação: 05/12/2024**

### 1. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é determinar o valor do imóvel, para efeito de aluguel, para sediar o Centro de Referência em Direitos Humanos.

### 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após o tratamento de dados.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

#### 3.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, forma considerados por premissa, como

válidos e corretos, tendo sido aferidas a área em campo. Para efeitos da avaliação.

### 3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde encontra-se localizado o imóvel é uma área Urbana.

### 3.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel (PRÉDIO RESIDENCIAL), com área aproximadamente de 327,97m<sup>2</sup>.

### 3.4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Tratando-se de uma região com uma boa infraestrutura no que tange aos serviços essenciais tais como: pavimentação asfáltica, água, energia, e coleta de lixo.

## 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14653-2:2011, 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 do técnico de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do 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, passível de fixação a priori". Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade a NBR 14.653 – 2: 2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação I.

## 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO IMÓVEL

### 5.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês novembro na região avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados a situação do avaliando, visando obter o melhor para o atual contexto de mercado. Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticando na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para determinação do valor unitário do imóvel R\$/m<sup>2</sup> (1m<sup>2</sup>). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, do imóvel etc.) são homogeneizados



para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

UNITÁRIO PARA O IMÓVEL R\$/ m<sup>2</sup>: = R\$ **13,720**

Para a determinação do valor total do imóvel aplicaremos a fórmula abaixo:

VALOR UNITÁRIO\* ÁREAL TOTAL

Sendo:

VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL X ÁREA TOTAL= R\$ 13,720 POR M<sup>2</sup> \*  
327,97m<sup>2</sup> VALOR DO ALUGUEL (PRÉDIO RESIDENCIAL) – R\$ **4.500,00**

## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Com base em levantamento feito no mercado imobiliário onde encontra-se o referido imóvel, chegou-se a conclusão do seguinte valor.

VALOR DO ALUGUEL DE UM IMÓVEL (PRÉDIO RESIDENCIAL) = 4.500,00  
(Quatro mil e quinhentos reais).

Encerra-se o presente trabalho composto por 6 (seis) folhas, todas impressas em anverso, sendo esta folha assinada pela comissão de avaliação do Município.

Quinta-feira, 05 de dezembro de 2024.



**Ailson Candido Lobo**

PRESIDENTE DA COMISSÃO MISTA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS  
PORTARIA Nº 1401002/2021-GP  
CRECI 13455-F



  
**Maria Jacéme Santana Furtado**  
CPF 799.350.793-68  
MEMBRO DA COMISSÃO  
PORTARIA Nº 1401002/2021-GP

  
**Rondinele dos Santos Brasil**  
CPF: 031.002.723-31  
MEMBRO DA COMISSÃO  
PORTARIA Nº 1401002/2021-GP