



# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ALUGUEL

Metodologia aplicada: Método Comparativo de Dados de Mercado



**Endereço do Imóvel: Rua belo Horizonte nº 179**

**Bairro Célio Miranda**

**Paragominas-PA**

**Corretor Avaliador: Adonis Adonai Reis**

**Creci: 6885 12ª Reg.**

**CNAI: 024554**

[Digite aqui]

Adonis Adonai, Corretor de Imóveis  
CRECI 6885 12ª Reg. CNAI 024554  
Fone: (91) 98106-8156



## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ALUGUEL

Este parecer atende aos requisitos da lei 6.530/76 e a Resolução 1.066/2007 COFECI. Obedece aos critérios mercadológicos da ABNT 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Câmara Municipal de Paragominas-Pa, CNPJ nº 34.845.040/000156.

### 2. OBJETIVO DO PARECER:

O objetivo do PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é a determinação real do valor de mercado de Aluguel do imóvel na localidade em que está inserido.

### 3. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:

A finalidade do PTAM é subsidiar o Valor de Mercado de Aluguel do imóvel.

### 4. METODOLOGIA:

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende às exigências da Resolução COFECI nº1.066/2007.

### 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel Urbano, localizado na Rua Belo Horizonte nº 179 Célio Miranda Paragominas-Pa, está inserido em uma localidade Comercial de intenso fluxo de pessoas. Com 80,90 m<sup>2</sup> de construção em alvenaria, piso em cerâmica e forro em gesso e mobília para escritório em todos os ambientes.

[Digite aqui]

Adonis Adonai, Corretor de Imóveis  
CRECI 6885 12ª Reg. CNAI 024554  
Fone: (91) 98106-8156



Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto à possível contaminação do solo.

## 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região de Paragominas-PA em uma localidade de grande potencial Comercial. O bairro possui infraestrutura urbana e é servido pelos seguintes serviços públicos e melhoramentos urbanos:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> via urbana pavimentada;                | <input checked="" type="checkbox"/> rede da água tratada; | <input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública;     |
| <input checked="" type="checkbox"/> rede de energia elétrica; telefônicas; | <input checked="" type="checkbox"/> entrega postal;       | <input checked="" type="checkbox"/> rede e facilidades      |
| <input checked="" type="checkbox"/> coleta de resíduos sólidos;            | <input checked="" type="checkbox"/> praça/lazer;          | <input checked="" type="checkbox"/> hospitais/postos saúde; |
| <input checked="" type="checkbox"/> comércios; de serviços;                | <input checked="" type="checkbox"/> bancos;               | <input checked="" type="checkbox"/> entidades prestadoras   |

[Digite aqui]



Período da vistoria: 09/02/2023

Nesta data foi realizada a vistoria/visita no imóvel, confirmando a localidade conforme este Laudo e as características técnicas e topográficas do mesmo.

### 7. VALOR DE MERCADO DE ALUGUEL DO IMÓVEL:

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando no mesmo bairro.

As amostras 01 a 03 são de imóveis para Aluguel.

Amostr a	Descrição	Bairro	Posiç ão	Valor (R\$)	Valor por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	Fonte
01	Casa com 400 m <sup>2</sup>	Célio Miranda	Frent e	8.000,00	20,00	Pesquis a
02	Ponto com 400 m <sup>2</sup>	Célio Miranda	Frent e	7.500,00	18,75	Pesquis a
03	Apto com 80m <sup>2</sup>	Célio Miranda	Frent e	1.100,00	13,75	Pesquis a

### HOMOGEINIZAÇÃO:

Os critérios arbitrados pelo avaliador foram de comparação com imóveis no mesmo bairro e com o mesmo potencial comercial, porém foi considerado:

ágio de 60% pelo fator mobília

ágio de 50% no imóvel amostral 01 pelo fator tempo de construção e acabamento;

Ágio de 140% no imóvel amostral 03 pelo fator de ser nos altos e residencial.

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

Amostras Homogeneizadas	
01	R\$ 20,00 x 2,10 = R\$ 42,00/m <sup>2</sup>
02	R\$ 18,75 x 1,60 = R\$ 30,00/m <sup>2</sup>
03	R\$ 13,75 x 3,00 = R\$ 41,25/m <sup>2</sup>

[Digite aqui]

Adonis Adonai, Corretor de Imóveis  
CRECI 6885 12ª Reg. CNAI 024554  
Fone: (91) 98106-8156



$$\text{Média dos valores homogeneizados} = \sum \frac{\text{Valores Unitários das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}}$$

$$\text{Média dos valores homogeneizados} = \sum \frac{42,00+30,00+41,25}{3}$$

Teremos então, a **Média dos Valores Unitários Homogeneizados = R\$ 37,75/m<sup>2</sup>**

Assim, para o Imóvel Avaliando:

**Valor do imóvel Avaliando = Área do Imóvel Avaliando X Valor Médio unitário Homogeneizado:**  
80,90 m<sup>2</sup> X R\$ 37,75 = **R\$ 3.053,97**

A norma permite o arredondamento do Valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que o **Valor de Aluguel do Imóvel é R\$ 3.050,00**

#### **7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

As condições atuais do mercado imobiliário do município são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura, sendo boas as perspectivas de Locação, assim pode-se concluir que:

#### **8. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL:**

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando no mesmo bairro e que apresenta o mesmo potencial comercial.

**CONCLUSÃO: O VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO MENSAL DO IMÓVEL É R\$ 3.050,00 (TRÊS MIL E CINQUENTA REAIS)**

#### **9. ENCERRAMENTO E DATA DE REFERÊNCIA:**

Encerra-se o presente trabalho composto por 08 páginas sendo esta datada e assinada pelo autor do presente trabalho e as demais rubricadas.

Paragominas-PA, 09 de fevereiro de 2023

**Adonis Adonai Reis - Corretor de Imóveis - CRECI: 6885 PA/AP – CNAI: 024554**

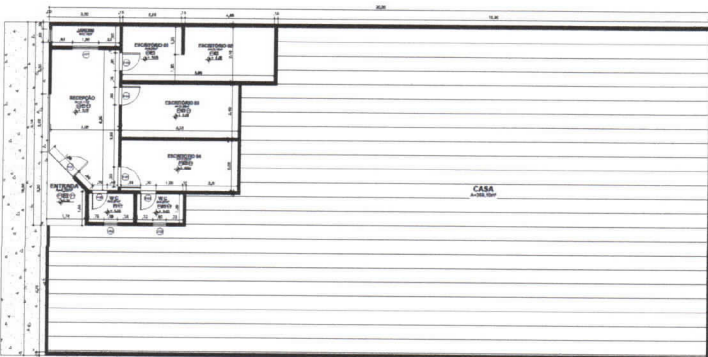
[Digite aqui]

Adonis Adonai, Corretor de Imóveis  
CRECI 6885 12ª Reg. CNAI 024554  
Fone: (91) 98106-8156

**PLANTA BAIXA DO IMÓVEL:**



**01 LAYOUT**  
Escala: 1:75 Área construída: 160,00m²



**02 PLANTA BAIXA**  
Escala: 1:75 Área construída: 160,00m²

**ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA E ENQUADRAMENTO**

**PISO:**  
 (1) Concreto Corado-Expositivo-Drenado  
 (2) Concreto Corado-Expositivo-Drenado

**REVESTIMENTOS:**  
 (1) Paredes com revestimento cerâmico  
 (2) Paredes com revestimento cerâmico até 4 tons

**FORRO:**  
 (1) Forro em gesso

**JANELAS:**  
 (1) Janelas de alumínio com vidro isolante  
 (2) 120 x 120 (1.00m x 1.00m)  
 (3) 150 x 150 (1.50m x 1.50m)  
 (4) 200 x 150 (2.00m x 1.50m)

**PORTAS:**  
 (1) Portas de alumínio com vidro  
 (2) 120 x 2.00m  
 (3) 150 x 2.00m  
 (4) 200 x 2.00m

**ORIENTAÇÕES:**

---

**RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
 ENG. CIVIL, OUTUBRO/1969 (PROF. REG. CREA PA 120384/18)

---

**ARQUITETÔNICO**

---

ATUALIZADO EM 02/02/2023

**CLIENTE:**  
 PONTON COMERCIAL - ESCRETOÁRIO

**LOCAL:**  
 EMBAIXADA, SOLEIRA-FRANCA

**PROPOSTA:**  
 RUA BELLO HORIZONTE, N. 179 - CENTRO  
 PARQUE/IMÓVEL: 179

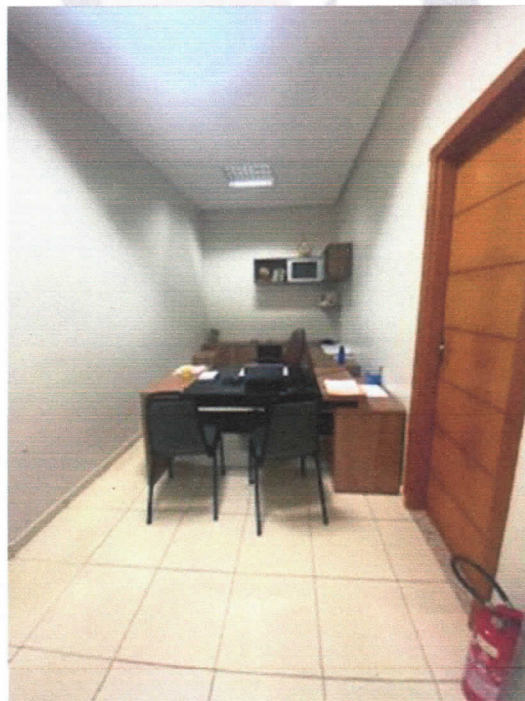
**PROJETO:**  
 LAYOUT / PLANTA BAIXA

<b>PROJETO:</b> ENG. CIVIL, OUTUBRO/1969 (PROF. REG. CREA PA 120384/18)	<b>VALOR DO PROJETO:</b> R\$ 2.000,00	<b>VALOR DO IMÓVEL:</b> R\$ 800.000,00
<b>PROJETO:</b> GUTEMBERG F. - CREA PA 120384/18 Rua: Belgo Horizonte, 179 - Centro Fone: (91) 98106-8156 gutembergfg@gmail.com	<b>DATA:</b> 02/02/2023	<b>NUMERO:</b> 01/01

[Digite aqui]



FOTOS DO IMÓVEL:



[Digite aqui]

Adonis Adonai, Corretor de Imóveis  
CRECI 6885 12ª Reg. CNAI 024554  
Fone: (91) 98106-8156



**IMÓVEL AMOSTRAL 01:**



[Digite aqui]



IMÓVEL AMOSTRAL 02:



IMÓVEL AMOSTRAL 03:



[Digite aqui]

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Adonis Adonai".