

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

SEMMA - CRATO / PROTOCOLO	
DOC. Nº:	2024.1129.0954
DATA:	29/11/24 HORA: 09:54
 ASSINATURA	

Objeto: ALUGUEL

Endereço do imóvel: Av. Antônio Alencar Araripe nº 1127

Bairro: Novo Crato

Proprietário: Bruno de Alencar Alcantara

CPF: 043.104.353-19

Finalidade: Determinação do Valor para efeito de aluguel

Data da avaliação: 28/11/2024

1. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é determinar o valor do imóvel, para efeito de aluguel, para funcionamento de uma unidade básica de saúde.

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 construída de 99,64m².

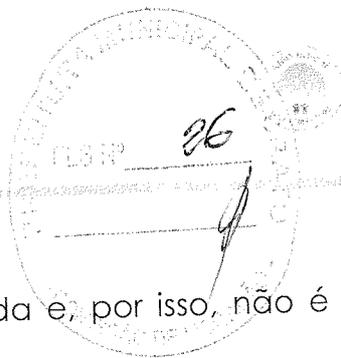
3.4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Tratando-se de uma região com boa infraestrutura no que tange aos serviços essenciais tais como: pavimentação, 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

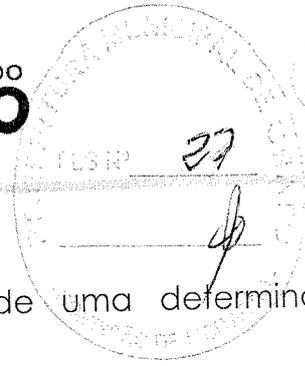


características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori". Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade a NBR 14.653 – 2: 2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, 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 abril 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\$/m² (1m²). 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\$/ m²: = R\$ 11,039

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\$ 11,039 POR M² *
99,64m². VALOR DO ALUGUEL (PRÉDIO RESIDENCIAL) – R\$ **1.100,00**

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) = R\$ 1.100,00
(Hum mil e cem 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, 28 de Novembro de 2024.



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