



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

LOCADOR: IDELFONSO NEGRO

CPF: 460.559.329-20

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:

Locação da área de 77 m² (setenta e sete metros quadrados) localizado na Estrada Geral Rio Coral - Pedras Grandes, onde está instalado todo o processo para captação de água e para o abastecimento do reservatório municipal.



Vista aérea por satélite do imóvel, destacado na cor vermelha. **Fonte:** Google Earth

Endereço : Rua José João Constantino Fernandes, nº 87, bairro, São Clemente, CEP 88706-091, Tubarão-SC, Fone: 48 99636-5318, E-mail: muriloms-arq@hotmail.com.



4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região da Amurel, zona rural da cidade de Pedras Grandes, sendo sua via de acesso principal pela Estrada Geral Rio Coral. A via é contemplada com imóveis residenciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia elétrica
- Iluminação pública
- Rede de acesso a Internet
- Coleta de Lixo

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2 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 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 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 no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de 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 Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (V_{MM}) praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessitar de muitas alterações na estrutura e reforma) etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = \text{R\$ } 961,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO



PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	MÉDIA	BOA
1,00	0,90	1,20

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{O_C}$$

V_M = Valor de Máximo

V_{MM} = Valor de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{O_C} = Localização do Imóvel

$$V_M = 961,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = \text{R\$ } 1.037,88$$

Valor máximo fixado para o aluguel conforme informações da prefeitura **R\$ 1.046,81**

9. CÁLCULO DE FATOR ÚNICO DE AJUSTE PARA O VALOR DE R\$ 1.046,81

fator total desejado é:

$$1.046,81 / 961 = 1,0893$$

fator de ajuste necessário:

$$1.046,81 / 1.037,88 = 1,0086$$

Estrutura final “encaixada”

$$961,00 \times 1,0 \times 0,9 \times 1,2 \times 1,00861 = 1.046,81$$

10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto deste laudo deve invariavelmente ser determinado entre o **VALOR MÉDIO DE MERCADO** e o **VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO**.



Portanto:

RS 961,00 ≥ VALOR DO ALUGUEL ≥ R\$ 1.046,81

Encerra-se o trabalho composto por 4 (quatro) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente Laudo de Avaliação.

Pedras Grandes/SC, 29 de Janeiro de 2026.

MM ARQUITETURA
CNPJ: 50.699.062/0001-01
Murilo Maurício da Silva
Arquiteto e Urbanista
CAU/SC A69.112-7