




LAUDO DE AVALIAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS/RN


Francisco Iuri Aires Nunes
Eng.º Civil - CREA 211226411-7
Port. 118/2015



1.0 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

- 1.1 – Solicitante: Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros
1.2 – Proprietário: Contrato através da imobiliária Esmeraldo Imóveis
1.3 – Objeto: Valor para aluguel de imóvel localizado à Av. Getúlio Vargas, Nº 1258, Centro, Pau dos Ferros/RN, conforme discriminado a seguir;
1.4 – Objetivos do Trabalho: Determinar o provável valor de mercado para aluguel por tempo determinado de imóvel urbano;
1.5 – Nível de rigor: De acordo com a NBR 14653-1 e 14653-2 – Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
1.6 – O presente laudo conta com 10 páginas sendo 05 páginas para especificações técnicas e 05 páginas para anexo.

2.0 – SUMÁRIO EXECUTIVO:

O senhor Francisco Iuri Aires Nunes, Engenheiro Civil – CREA –RN Nº 2112264117, por este instrumento avaliativo determina o valor de mercado para aluguel de um imóvel urbano, situado na Avenida Getúlio Vargas, Nº 1258, Bairro Centro, Pau dos Ferros/RN, com área construída de aproximadamente 312m².

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas de avaliação e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

3.0 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Para objeto em pauta, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Tal método é definido pela NBR 14653-1 e 14653-2 – Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, onde define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes.

São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta e opiniões de corretores, e com base nestes dados, determina-se o valor unitário a ser aplicado.

4.0 – LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

4.1 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Ocupação: Média;

Nível socioeconômica: Médio

Zona: Urbana

Uso predominante: Secretaria Municipal de Educação

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS

Francisco Iuri Aires Nunes
Eng. Civil - CREA 211226411-7
Port. 118/2016



Infraestrutura Urbana: Água, energia elétrica
Pavimentação: Asfalto
Relação ao nível da rua: acima

4.2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Área total construída: $\approx 312,00 \text{ m}^2$

Vedação: Alvenaria de tijolo;

Revestimentos: Reboco, pintura e cerâmica;

Estrutura: Convencional em concreto armado, inclusive laje;



Cobertura: Laje e telha cerâmica;

Esquadrias: Janelas e portas de madeira;

Cômodos: 1 recepção e espera, 8 salas com banheiro; 1 copa, 1 área de serviços, 2 despensas e 1 garagem.

5.0 – DEFINIÇÃO E VALOR DO ALUGUEL:

Para definição do valor do imóvel foi feita uma pesquisa de mercado, os dados tendo sido coletados levando-se em consideração a situação do mercado imobiliário local, adotando-se imóveis com características semelhantes ao avaliado.

Nº	Imóvel	R\$ Valor total	Área	R\$ Valor /m ²	Fonte
1		3.500,00	279,50	12,52	Página do Instagram da Correia Imobiliária https://www.instagram.com/p/B7bsEkVFHav/?igshid=htrnre0jj9bm
2		5.500,00	192,00	28,64	Página do Instagram da Correia Imobiliária https://www.instagram.com/p/CDcBzGpB3Vb/?igshid=k655pdrln9i

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS
Francisco Iuri Aires Nunes
Eng. Civil - CREA 21126411-7
Port. 118/2016



3		1.300,00	126,75	10,25	Site da imobiliária Esmeraldo Imóveis http://www.esmeraldoimoveis.com.br/dados_imovel.asp?i=959
4		4.000,00	718,00	5,57	Site da imobiliária Esmeraldo Imóveis http://www.esmeraldoimoveis.com.br/dados_imovel.asp?i=1024

Utilizamos o Fator de Oferta (Fo) diferenciado, pois a análise visa as condições atuais de aluguel no mercado.

Este município não possui muitas ofertas para ser utilizada como base na avaliação, portanto, os imóveis da amostra foram os encontrados mais próximos do imóvel avaliado.

Assim os valores finais dos imóveis pesquisados serão:

$$\text{Valor Homog} = \text{Valor/m}^2 \times \text{Fo}$$

$$\text{Valor/m}^2 = \frac{12,52+28,64+10,25+5,57}{4} = 14,24$$

$$\text{Valor Homog} = \text{R\$ } 14,24 \times 0,92$$

$$\text{Valor Homog} = \text{R\$ } 13,10$$

$$\text{VALOR ESTIMADO: R\$ } 13,10 \times 312,00$$

$$\text{VALOR ESTIMADO} = \text{R\$ } 4.087,45$$

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS

Francisco Iuri Aires Nunes
Eng. Civil - CREA 211226411-7
Port. 118/2016



No entanto, a NBR 14653-2 orienta que se determine uma faixa de arbítrio em torno do valor estimado, que indica a faixa dentro do qual deve se situar o valor de locação do imóvel. Para esta avaliação utilizou-se a faixa de arbítrio de $\pm 5\%$ do Valor Estimado. Logo,

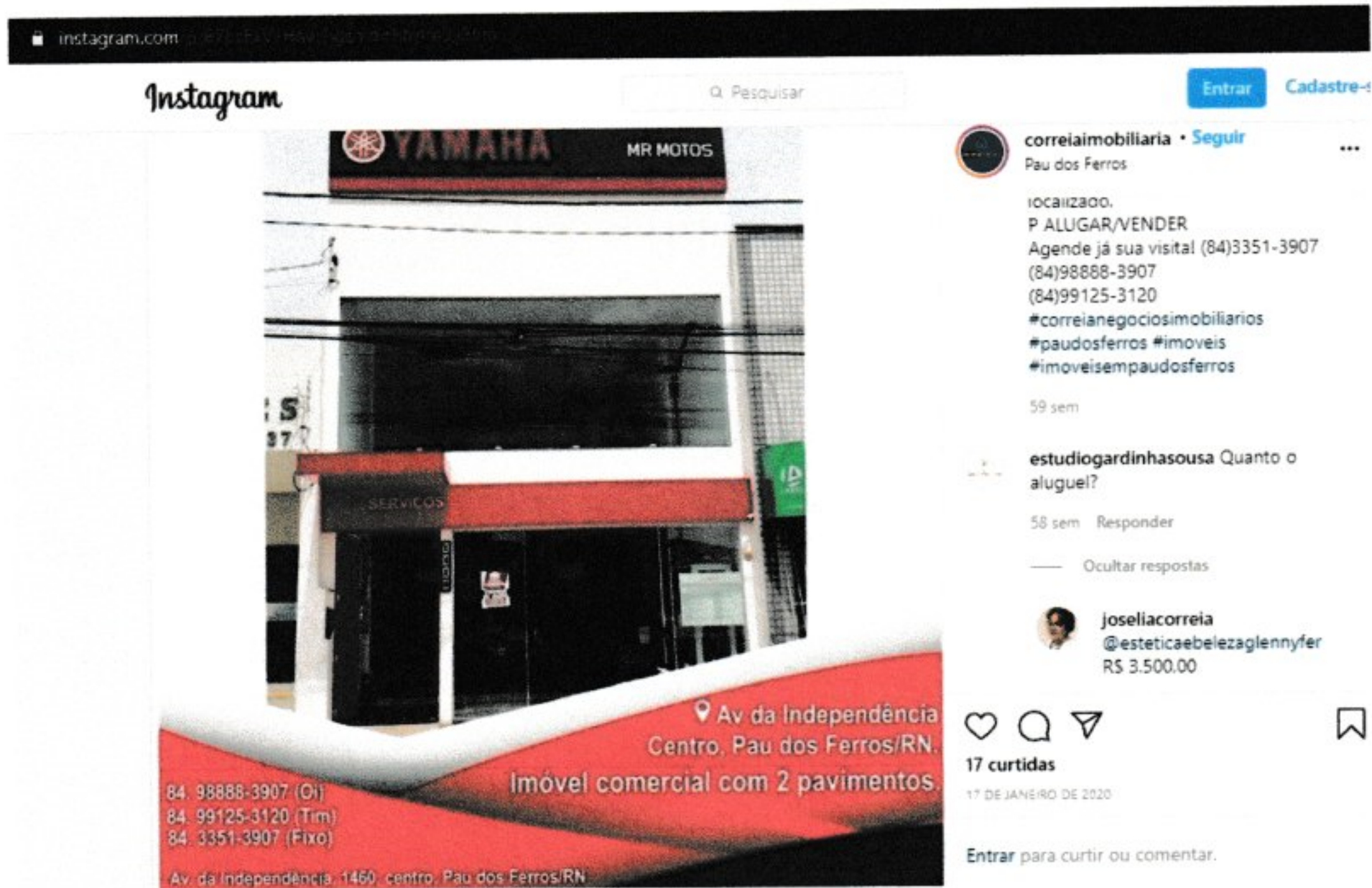
INTERVALOS	VALORES
Limite Superior	R\$ 4.291,82
Valor Estimado	R\$ 4.087,45
Limite Inferior	R\$ 3.883,07

6.0 – ANEXOS:



1 – Localização do imóvel

Francisco Iuri Aires Nunes
 Eng.º Civil - CREA 211226411-7
 Port. 118/2016



2 – Divulgação da amostra 1



Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros
Secretaria de Tributação

S I A T
08/03/2021

FICHA DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária:	1.0100.041.08.0060.0001.3	Sequencial:	1000335.5
Inscr Reduzida Anterior:	400061	Natureza:	PREDIAL
Endereço:	AVN DA INDEPENDENCIA, 1410 - CENTRO - Pau dos Ferros/RN - Cep: 59900-000		
Edifício:		Seção:	685
Proprietário:	MR COMERCIO DE MOTOS PEÇAS E SERVIÇOS LTDA.		
CPF/CNPJ:	05.981.186/0001-20	E-mail:	mrmotos_atendimento@hotmail.com
End. Correspondência:	AV. DA INDEPENDENCIA, 1410 - 010 - PAU DOS FERROS/RN - Cep: 59900000		
Testada Principal:	7,00	Profundidade Principal:	23,23
Área Cons Unidade:	279,50	Área Total Cons:	279,50
		Área do Terreno:	162,62
		Área Coberta:	0,00

3– Cadastro da amostra 1 na Secretaria de Tributação

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS

Francisco Iuri Aires Nunes
 Eng. Civil - CREA 211226411-7
 Port. 1187416




instagram.com

Instagram

Q Pesquisar

Entrar Cadastre-se



correlaimobiliaria • Seguir

Independência em frente a entrada da Av 13 de maio, medindo 8 x 24 "cada".

30 sem

sgtpmthiago Valor do aluguel?

30 sem Responder

matheusdiogenesc Qual valor ?

13 sem Responder

Ocultar respostas

correlaimobiliaria @matheusdiogenesc 5.500 cada.

13 sem Responder

9 curtidas

3 DE AGOSTO DE 2020

Entrar para curtir ou comentar.

3- Divulgação da amostra 2

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS



Francisco Iuri Aires Nunes
Eng. Civil - CREA 211226411-7
Port. 118/2016



esmeraldoimoveis.com.br/dados/Imovel.asp?IdImovel=959

Prédio - Comercial
CENTRO, PAU DOS FERROS - RN



Busca refinada

Transação

Cidade

ALTO DO ADUDE
 ALUISIO DIOGENES
 ALUISIO DIOGENES PESSOA
 ALLIZIO DIOGENES
 ARIZONA
 SACURAUÍ
 BELA VISTA

Dormitórios

Suites

Garagem

R\$ R\$ 10.000.000

Buscar

Sobre o imóvel

Descrição

Localização: CENTRO, PAU DOS FERROS - RN

Valor: **R\$ 1.300,00**

Tipo: Prédio

Finalidade: Comercial

Situação: Aluguel

Unidade por andar: 0

Dormitórios: 0

Suites: 0

Garagem: 0

Código automático: 999

Código digitado:

Características

Mapa



4- Divulgação da amostra 3



Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros
Secretaria de Tributação

S I A T
08/03/2021

FICHA DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária:	1.0100.071.02.0760.0001.0	Sequencial:	1000685.0
Inscr Reduzida Anterior:	700761	Natureza:	PREDIAL
Endereço:	RUA QUINTINO BOCAIUVA, 44 Lote 0 - CENTRO - Pau dos Ferros/RN - Cep: 59900-000		
Edifício:		Seção:	955
Proprietário:	FRANCISCO NOGUEIRA FERNANDES		
CPF/CNPJ:	597.821.534-00	E-mail:	
End. Correspondência:	RUA MEIRELES PONCHET, 623 - PRINCESINHA DO OESTE - PAU DOS FERROS/RN - Cep: 59900-000		
Testada Principal:	6,50	Profundidade Principal:	22,90
Área Cons Unidade:	126,75	Área Total Cons:	126,75
Água:	NÃO	Rede de Esgoto:	NÃO
		Limpeza Urbana:	SIM

4- Cadastro da amostra 3 na Secretaria de Tributação

Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros
Francisco Iuri Aires Nunes
Eng. Civil - CREA 211226411-7
Port. 118/2016



esmeraldoimoveis.com.br | pau-dos-ferros-imovel.asp?idimovel=1024

Prédio - Comercial

CENTRO, PAU DOS FERROS - RN

Busca refinada



Transação

Cidade

ALTO DO ACUDE
 ALUISIO DIOGENES
 ALUISIO DIOGENES PESSOA
 ALUIZIO DIOGENES
 ARIZONA
 BACURAU I
 BELA VISTA

Dormitórios

Suites

Garagem

R\$ R\$ 10.000.000

Buscar

Sobre o imóvel

Descrição

Localização: CENTRO, PAU DOS FERROS, RN

Valor: **R\$ 4.000,00**

Tipo: Prédio

Finalidade: Comercial

Situação: Aluguel

Características

Mapa

Úteis

Financiamento

5- Divulgação da amostra 4

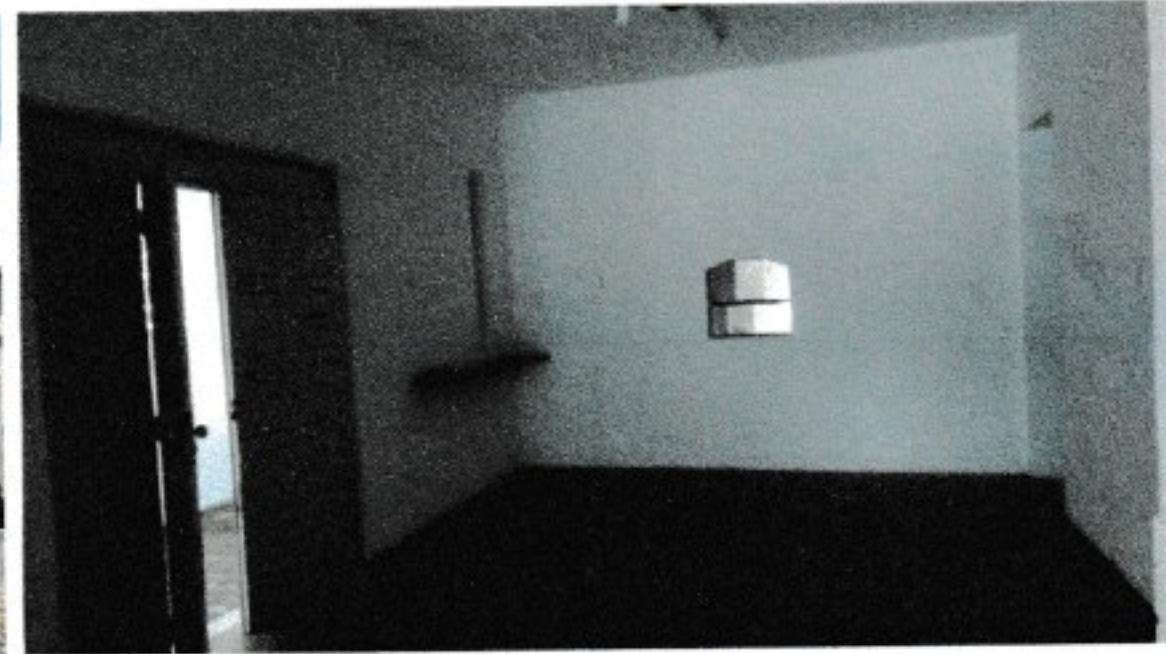
		Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros Secretaria de Tributação		S I A T 08/03/2021	
FICHA DO IMÓVEL					
Inscrição Imobiliária:	1.0100.081.03.1560.0001.0	Sequencial:	1000811.0	Inscr Reduzida Anterior:	801561
Endereço:	RUA QUINTINO BOCAIUVA, 364 CASA Lote 0 - CENTRO - Pau dos Ferros/RN - Cep: 59900-000			Edifício:	956
Proprietário:	JUAREZ ALEXANDRE ARAUJO		E-mail:		
CPF/CNPJ:	039.237.624-53				
End. Correspondência:	RUA 25 DE MARCO, 266 - CENTRO - PAU DOS FERROS/RN - Cep: 59900-000				
Testada Principal:	10,00	Profundidade Principal:	35,90	Área do Terreno:	359,00
Área Cons Unidade:	718,00	Área Total Cons:	718,00	Área Coberta:	718,00

6- Cadastro da amostra 4 na Secretaria de Tributação

Francisco Iuri Aires Nunes
 Eng. Civil - CREA 211226411-7
 Port. 118/2016



7- Fachada do imóvel



8- Recepção




9- Copa



10- Recepção

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS


Francisco Iuri Aires Nunes
Eng. Civil - CREA 211226411-7
Port. 118/2016