

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Município de Francisco Beltrão

Interessado: Secretaria Municipal da Educação e Cultura

Objetivo da Avaliação: Definir valor de locação

Finalidade: Locação

Endereço: Rua São José, 711 - Centro , Francisco Beltrão - PR



Resultado da avaliação

Valor do terreno em área de proteção: **R\$ 1.450,00 (MIL QUATROCENTOS E CINQUENTA REAIS).**

Classificação quanto à liquidez: NORMAL

Engenheira Civil Rafaela Marcele Silva Marques

CPF: 067.071.936-60 CREA - MG 197137/D.

Francisco Beltrão, 13 de julho de 2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Francisco Beltrão

2. Interessado / Proprietário

Secretaria Municipal da Educação e Cultura

3. Finalidade

Avaliação para fins de locação

4. Objetivo

O objetivo desse laudo é a determinação do valor de locação.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Casa.

Endereço: Rua São José, 711 - Centro , Francisco Beltrão - PR

O imóvel avaliado está localizado no centro de Francisco Beltrão. É composto por: 2 varandas, sala, copa e cozinha conjugadas, banheiro social, área de serviço, 2 quartos e quintal.

Paredes: Alvenaria e pintura

Piso: Cerâmica comercial

Teto: forro PVC e cobertura em telhado colonial.

Esquadrias: Ferro

Número de matrícula: 26.978

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Imóvel considerado na sua real condição.

7. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

Autorização: 17859/2022

Data da vistoria: 11/07/2022



Figura 1 - Localização do terreno avaliado.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

O imóvel avaliado é localizado na cidade de Francisco Beltrão, com aproximadamente 92.000 habitantes. Francisco Beltrão está situada a 470 km de Curitiba, capital do Paraná.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

O imóvel é dotado de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, como redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo e redes telefônicas.

7.2) Caracterização do terreno avaliado

Trata-se de um imóvel para uso residencial com características descritas no item 5 anterior, via inspeção visual.

8. Diagnóstico do Mercado

O imóvel avaliado está localizado no centro de Francisco Beltrão, próximo aos principais pontos da cidade. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, está classificado como de **LIQUIDEZ NORMAL**

9. Metodologia empregada

Após finalizada as pesquisas mercadológicas da região, conclui – se que a metodologia que melhor reflete a condição de venda do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A pesquisa imobiliária na região foi realizada no mês de julho de 2022.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

10. Valor para locação

Através da análise de dados, para chegar ao valor de locação do imóvel descrito neste laudo, foram consideradas as características e benfeitorias existentes e realizada uma pesquisa imobiliária.

Amostra	Endereço	Informante	Telefone	Valor Total
1	Centro	Tomazoni Imóveis	(46) 3523-3334	1.430,00
2	Bairro Industrial	Tomazoni Imóveis	(46) 3523-3334	1.650,00
3	São Cristovão	AG Empreendimentos	(46) 9 9920-9840	1.300,00
4	Cristo Rei	Carlos	(46) 9 9111-3524	1.600,00
5	Cango	Otimiza Imóveis	(46) 9 9974-6650	1.350,00
			Média	1.466,00

AMOSTRA 1:

<https://www.tomazoni.com.br/imovel/locacao/casa/francisco-beltrao-pr/centro/casa/3554>

AMOSTRA 2: <https://www.tomazoni.com.br/imovel/locacao/casa/francisco-beltrao-pr/industrial/casa-bairro-industrial/81964>

AMOSTRA 3: <https://pr.mgfimoveis.com.br/casa-residencial-em-francisco-beltrao-pr-sao-cristovao-aluguel-pr-francisco-291972018>

AMOSTRA 4: <https://pr.mgfimoveis.com.br/lindo-sobrado-completo-para-locacao-aluguel-pr-francisco-beltrao-209153017>

AMOSTRA 5: <https://pr.mgfimoveis.com.br/sobrado-novo-na-cango-alugo-aluguel-pr-francisco-beltrao-130904378>

Valor estimado: R\$ 1.450,00 (MIL QUATROCENTOS E CINQUENTA REAIS).

11. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de locação: R\$ 1.450,00 (MIL QUATROCENTOS E CINQUENTA REAIS).

Data base: 13/07/2022.

TERRENO

Valor Obtido	R\$1.450,00
Mínimo 15%	R\$ 1.232,00
Máximo 15%	R\$ 1.667,00

Segundo a Norma ABNT 14653-2 item 8.2.1.5.2 “O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados”.

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

12. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 8 (oito) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Francisco Beltrão, 13 de julho de 2022

RM Engenharia, Gerenciamento, Fiscalização e Projetos Ltda.

37.099.509/0001-43

CREA – MG 86.745

Rafaela Marcele Silva Marques

Engenheira Civil

CREA: 197137/D

A. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO



Foto 1: Vista da frente do imóvel



Foto 2: Varanda



Foto 3: Sala



Foto 4: Quarto



Foto 5: Cozinha



Foto 6: Copa



Foto 7: Área de serviço



Foto 8: Varanda dos fundos

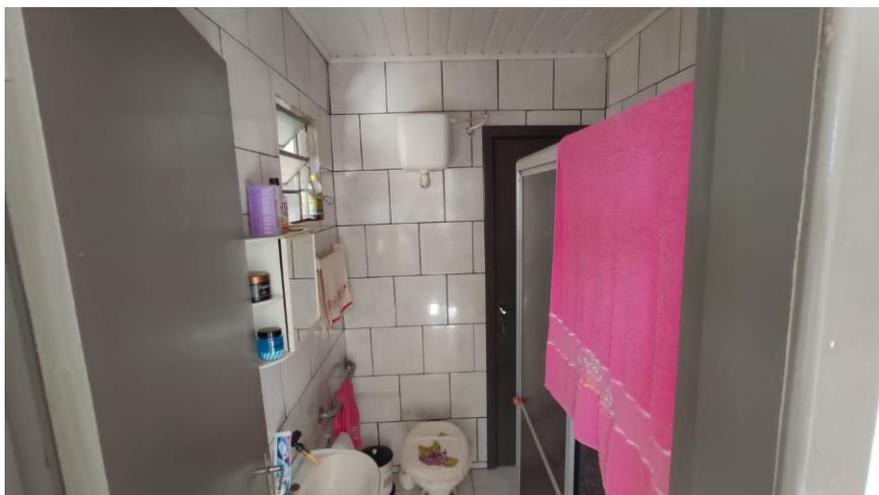


Foto 9: Banheiro