

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

1.0 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Proprietário:	Prefeitura Municipal de Portalegre
Utilização:	Restaurante da Bica
Objeto:	Valor de aluguel
Objetivos do documento:	Estimar valor de aluguel de prédios urbanos
Localização:	Rua Fonte da Bica, Centro, Portalegre/RN
Rigor:	Parecer técnico

2.0 – SUMÁRIO EXECUTIVO

O profissional de Engenharia Civil, FELIPE MEDEIROS LIRA, CREA/RN nº 211757819-5, utiliza deste documento avaliativo para determinar o valor de mercado de locação para restaurante com área útil interna de 146,08 m².

Os procedimentos técnicos utilizados neste laudo e os cálculos avaliativos para determinação dos valores foram elaborados com base no método *comparativo direto*.

3.0 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Neste laudo se utilizou a metodologia de **comparativo direto**.

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes de toda região.

São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em uso e tamanho e que estão em oferta on-line. Com base nestes dados e aplicando alguns MULTIPLICADORES, determina-se o valor unitário a ser aplicado.

- Multiplicador de Acabamento: M.acab

Acabamento muito superior ao analisado	0,70	Acabamento pouco inferior ao analisado	1,10
Acabamento superior ao analisado	0,80	Acabamento inferior ao analisado	1,20
Acabamento pouco superior ao analisado	0,90	Acabamento muito inferior ao analisado	1,30

- Multiplicador de Área: M.área

Área muito superior à analisada	0,70	Área pouco inferior à analisada	1,10
Área superior à analisada	0,80	Área inferior à analisada	1,20
Área pouco superior à analisada	0,90	Área muito inferior à analisada	1,30

- Multiplicador PIB: M.PIB

PIB muito superior ao analisado	0,70	PIB pouco inferior ao analisado	1,10
PIB superior ao analisado	0,80	PIB inferior ao analisado	1,20
PIB pouco superior ao analisado	0,90	PIB muito inferior ao analisado	1,30


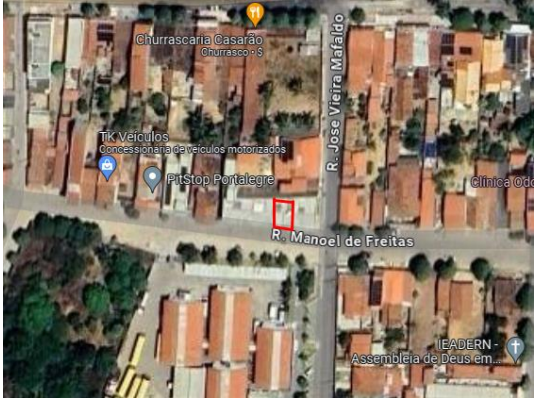
4.0 LOCALIZAÇÃO

4.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

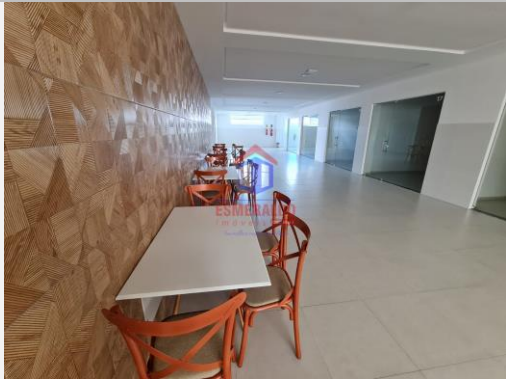
Taxa de ocupação:	Alta
Nível socioeconômico:	Médio
Uso predominante:	Residencial
Infraestrutura urbana:	Água, energia elétrica, internet e pavimentação
Zona:	Urbana
Relação ao nível da rua:	Acima do nível da rua
Infraestrutura do imóvel:	Piso cerâmico, forro de gesso, paredes de alvenaria com pintura e cerâmica nas áreas molhadas
Repartição do imóvel:	Atendimento, BWC Acessível, BWC Masc., BWC Fem., Cozinha, Despensa e Lavanderia,

5.0 – DEFINIÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL

Para definição do valor do imóvel realizou-se uma pesquisa nas ofertas on-line de mercado, tendo o mercado imobiliário regional como fonte de dados. Foram tomados imóveis com características similares ao avaliado. Como mostrados a seguir:

Imóvel	Imagem	Fonte
01		https://www.climoveispdf.com.br/imovel/predio-inteiro-centro-pau-dos-ferros-code-371
02		933003669



03		https://www.esmeraldoimoveis.com.br/imovel/loja-nacoes-unidas-pau-dos-ferros-code-1152
----	---	---

Imóvel	Valor mensal ofertado	M.acab	M.área	PIB	Valor mensal corrigido
01	R\$ 800,00	1,20	0,90	1,10	R\$ 950,40
02	R\$ 600,00	1,10	1,20	0,90	R\$ 712,80
03	R\$ 500,00	1,10	1,20	1,20	R\$ 792,00
MÉDIA TOTAL					R\$ 818,40

6.0 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Média aritmética = R\$ 818,40 ~ **R\$ 800,00** (oitocentos reais). Valor do aluguel mensal pesquisado e homogeneizado para o local.

Portalegre/RN, 23 de julho de 2024.

FELIPE MEDEIROS LIRA
 DIRETOR DE PROJETOS E ORÇAMENTO
 Portaria Nº 100/2024 GP/PMP

ANEXOS

