



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

## 1.0 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Secretaria de Administração e Recursos Humanos
Utilização:	IMÓVEL 1 – Prédio para funcionamento do arquivo Municipal. IMÓVEL 2 – Prédio para funcionamento do almoxarifado Municipal.
Objeto:	Valor de aluguel
Objetivos do documento:	Estimar valor de aluguel de prédios urbanos
Rigor:	Parecer técnico

## 2.0 – SUMÁRIO EXECUTIVO

O profissional de Engenharia Civil, ROGIAN MATHEUS BATISTA REGO, CREA/RN nº 211650426-0, utiliza deste documento avaliativo para determinar o valor de mercado de aluguel para 02 (dois) imóveis para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos.

O imóvel 1 necessita medir 100m<sup>2</sup> para o funcionamento do arquivo Municipal por um período de 36 meses e o imóvel 2 necessita medir 200m<sup>2</sup> para o funcionamento do almoxarifado Municipal por 36 meses.

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

- Multiplicador de Área: M.área

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

#### 4.0 – 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 objetivo. Como mostrados a seguir:

#### Opções

#### Imagem

#### Fonte

01



<https://www.esmeraldoimoveis.com.br/imovel/loja-nacoes-unidas-pau-dos-ferros-code-1071>

02



<https://www.esmeraldoimoveis.com.br/imovel/predio-inteiro-sao-judas-tadeu-pau-dos-ferros-code-858>





03



<https://www.esmeraldoimoveis.com.br/imovel/predio-inteiro-centro-pau-dos-ferros-code-818>

04



<https://www.esmeraldoimoveis.com.br/imovel/casa-sao-judas-tadeu-pau-dos-ferros-code-365>

05



<https://www.esmeraldoimoveis.com.br/imovel/sobreloja-centro-pau-dos-ferros-code-595>

	Opções	Valor mensal ofertado	M.acab	M.área	Valor mensal corrigido
Imóvel 1	01	R\$ 650,00	0,70	0,80	R\$ 364,00
	02	R\$ 600,00	0,70	1,10	R\$ 462,00
	03	R\$ 1.600,00	1,10	0,70	R\$ 1.232,00
	04	R\$ 700,00	0,90	1,10	R\$ 693,00
	05	R\$ 800,00	0,70	1,10	R\$ 616,00
	<b>MÉDIA TOTAL</b>				<b>R\$ 673,40</b>




	Opções	Valor mensal ofertado	M.acab	M.área	Valor mensal corrigido
Imóvel 2	01	R\$ 650,00	0,80	1,20	R\$ 624,00
	02	R\$ 600,00	0,80	1,30	R\$ 624,00
	03	R\$ 1.600,00	1,20	1,20	R\$ 2.304,00
	04	R\$ 700,00	0,90	1,30	R\$ 819,00
	05	R\$ 800,00	0,80	1,30	R\$ 832,00
		<b>MÉDIA TOTAL</b>			<b>R\$ 1.040,60</b>

**6.0 – VALOR FINAL:**

IMÓVEL 1: Resultou em média aritmética de R\$ 673,40 ~ **R\$ 670,00** (*seiscentos e setenta reais*). Valor do aluguel mensal pesquisado e homogeneizado para o imóvel objetivado.

IMÓVEL 2: Resultou em média aritmética de R\$ 1.040,60 ~ **R\$ 1.040,00** (*um mil e quarenta reais*). Valor do aluguel mensal pesquisado e homogeneizado para o imóvel objetivado.

Portalegre/RN, 08 de abril de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
**ROGIAN MATHEUS BATISTA REGO**  
Engenheiro Civil Municipal  
Portaria Nº 181/2021 GP/PMP