



**LYNEKER PEREIRA**  
ENGENHEIRO CIVIL / GEÓGRAFO  
CREA/MG 249301/D - CREA/SP 5071075790  
✉lynekerp@gmail.com ☎(35) 99866-8603

**LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA**  
**IMÓVEL URBANO (SALAS COMERCIAIS)**

**Endereço:** Rua Joaquim Augusto Ferreira, nº 12, Parque das Orquídeas,  
Guaxupé/MG

**Locador:** Associação dos Municípios da Microrregião da Baixa Mogiana

**CNPJ:** 19.687.763/0001-80



# LYNEKER PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL / GEÓGRAFO

CREA/MG 249301/D - CREA/SP 5071075790

✉lynekerp@gmail.com ☎(35) 99866-8603

## 1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado do aluguel de 2 (duas) salas comerciais, com base em pesquisa realizada no mercado imobiliário da região geoeconômica onde o imóvel está localizado.

## 2. VISITA AO IMÓVEL

Durante a visita ao imóvel, foram avaliados aspectos como a área construída, o método construtivo empregado, o padrão de acabamento, o estado de conservação da edificação, bem como sua localização e o entorno imediato. Além disso, foram verificados os serviços públicos disponíveis na região, tais como abastecimento de água potável, energia elétrica, coleta de esgoto e lixo, iluminação pública, ruas asfaltadas, rede telefônica e acesso à internet por fibra óptica. Essas informações foram consideradas fundamentais para a caracterização do imóvel e para subsidiar a análise técnica apresentada neste trabalho.

## 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São objetos deste laudo, duas salas comerciais localizadas no prédio da AMOG, ambas em ótimo estado de conservação e prontas para uso imediato, sem necessidade de reformas ou melhorias. A primeira sala possui área de 14,60 m<sup>2</sup>, com piso em cerâmica, paredes revestidas com cerâmica, teto em laje rebocada e pintada, e conta com ar-condicionado instalado. A segunda sala tem área de 15,08 m<sup>2</sup>, também com piso em cerâmica, paredes com reboco e pintura, teto em laje rebocada e pintada, além de ar-condicionado instalado. Ambas as salas possuem entrada com porta de vidro temperado, com quatro folhas de correr, proporcionando excelente iluminação natural e um aspecto moderno ao ambiente. As salas contam ainda com toda a infraestrutura do prédio da AMOG, que oferece: banheiros, cozinha/copa, recepção e garagem coberta. Estão inclusos no valor do aluguel os seguintes itens: recepção, bem como os serviços da recepcionista, banheiros masculinos e femininos acessíveis, energia elétrica, água, telefone, internet fibra óptica e taxa de condomínio.



# LYNEKER PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL / GEÓGRAFO

CREA/MG 249301/D - CREA/SP 5071075790

✉lynekerp@gmail.com ☎(35) 99866-8603

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na área central de Guaxupé, em uma região privilegiada e de fácil acesso, nas proximidades da Avenida Dona Floriana, da Delegacia de Polícia Civil e da Rodoviária da cidade. A predominância de uso do solo na vizinhança é residencial, o que garante um ambiente tranquilo e seguro. A região conta com completa infraestrutura urbana, incluindo energia elétrica, iluminação pública, ruas asfaltadas, abastecimento de água potável, coleta de lixo, coleta de esgoto, rede telefônica e acesso à internet por fibra óptica, proporcionando conforto e praticidade tanto para uso comercial quanto institucional.

## 5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A seguir, transcreve-se o disposto no item 9 – Especificação das Avaliações da NBR 14.653-2:2011:

"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 funcionamento 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."

## 6. METODOLOGIA

A metodologia adotada para a determinação do valor de locação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme estabelecido na NBR 14.653-2. Esse método baseia-se na comparação com imóveis similares disponíveis no mercado, exigindo a existência de um conjunto representativo de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário local. Durante a análise, foram considerados os dados referentes às salas comerciais



# LYNEKER PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL / GEÓGRAFO

CREA/MG 249301/D - CREA/SP 5071075790

✉lynekerp@gmail.com ☎(35) 99866-8603

propriamente ditas, bem como as áreas comuns utilizadas em conjunto, como a recepção e os banheiros, resultando em um valor estimado de aluguel de R\$ 2.105,00. No entanto, levando-se em conta os custos adicionais normalmente arcados pelo locatário — como fornecimento de internet, energia elétrica, água, telefone, limpeza e serviço de recepcionista — foi aplicado um acréscimo estimado entre R\$ 600,00 e R\$ 800,00, o que eleva o valor final da locação mensal para uma faixa entre R\$ 2.700,00 e R\$ 2.900,00. grau de fundamentação alcançado foi o Grau I, conforme previsto na NBR 14.653-2, adequado à disponibilidade e qualidade das informações de mercado obtidas.

## 7. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Sendo assim, o valor médio de mercado para locação mensal do imóvel avaliando é de até **R\$ 2.900,00**, incluso todos os serviços já mencionados anteriormente.

## 8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação está composto por um total de quatro páginas e apresenta o valor de locação do imóvel com data-base em 22 de julho de 2025, considerando as condições de mercado vigentes até essa data. Para fins desta avaliação, foi considerado que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus, tais como hipotecas, penhoras, dívidas, invasões ou restrições de natureza jurídica ou administrativa que possam comprometer sua plena utilização ou valor de mercado. O laudo foi elaborado de forma técnica, objetiva e com base nas informações verificadas in loco, destinando-se exclusivamente aos fins a que se propõe.

LYNEKER PEREIRA DA SILVEIRA  
ENGº CIVIL / GEÓGRAFO  
CREA-MG 249301/D  
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS – IBAPE

Guaxupé, 22 de julho de 2025