

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL URBANO

END: RUA TIRADENTES, Nº 402 – BAIRRO: BOM JARDIM – DOM ELISEU.

REPRESENTANTE LEGAL: OBERICIO BATISTA DE CARVALHO – CPF:

488.653.467-87

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL DESTINADO PARA INSTALAÇÃO DO PRÉDIO DA
SECRETÁRIA DE INFRA-ESTRUTURA.**

1. OBJETIVO

O parecer técnico de vistoria visa determinar o estado de conservação do imóvel para apontar as responsabilidades e garantias legais quanto à existência de patologias construtivas.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- 2.1. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- 2.2. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- 2.3. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

3. RELAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

IMPLANTAÇÃO: Imóvel urbano situado na **RUA TIRADENTES, Nº 402 BAIRRO: BOM JARDIM – DOM ELISEU/PA.**

ESTRUTURA: Fundações superficiais do tipo sapata isolada, com pilares nas extremidades do imóvel e vigas para cintamento superior.

ESQUADRIAS: As portas e janelas são todas de madeira.



PISOS: O piso das salas, cozinha e banheiros são cerâmico padrão popular. Possui revestimento cerâmicos em algumas paredes, as mesmas são rebocadas e pintadas.

REVESTIMENTOS INTERNO: Pintura básica e Revestimento Cerâmico

REVESTIMENTOS EXTERNO: Pintura simples.

ACABAMENTO INTERNO: Pintura simples.

ACABAMENTO EXTERNO: Pintura Parcial

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

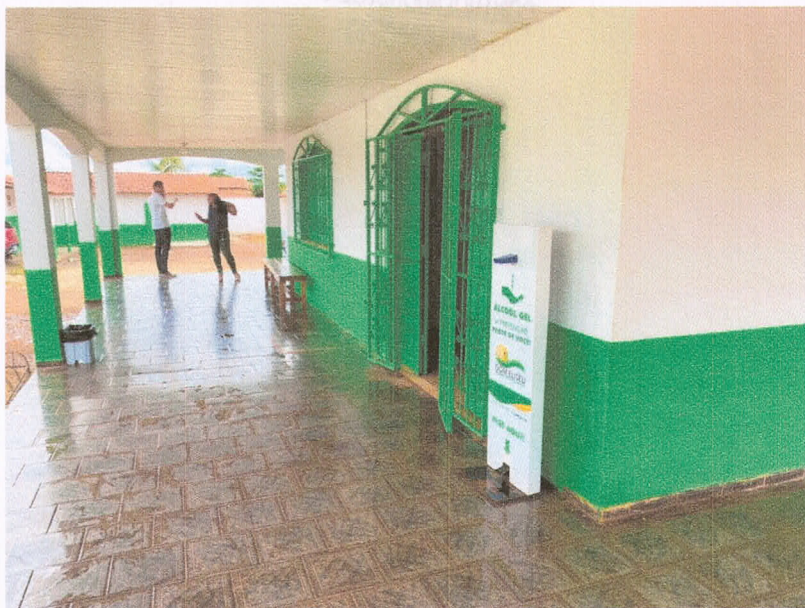
FORRO: Existe em todos os ambientes.

COBERTURA: Telha cerâmica.

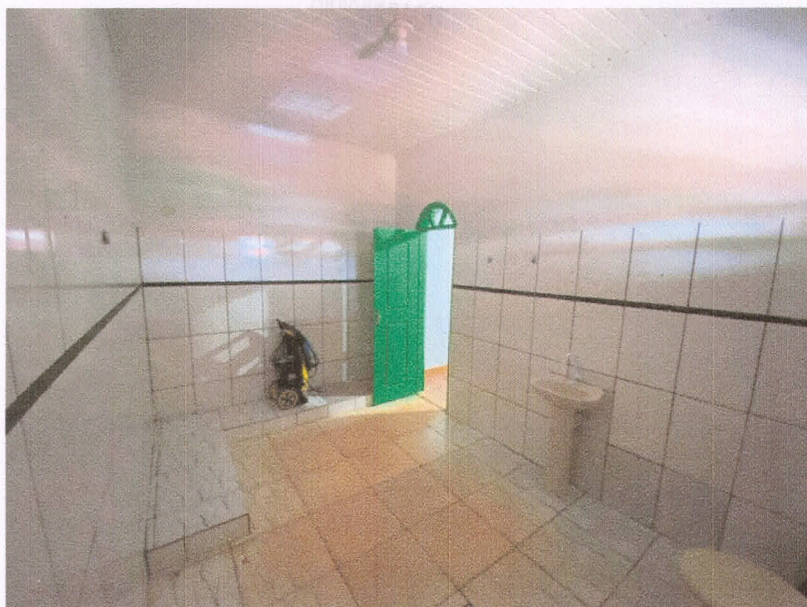
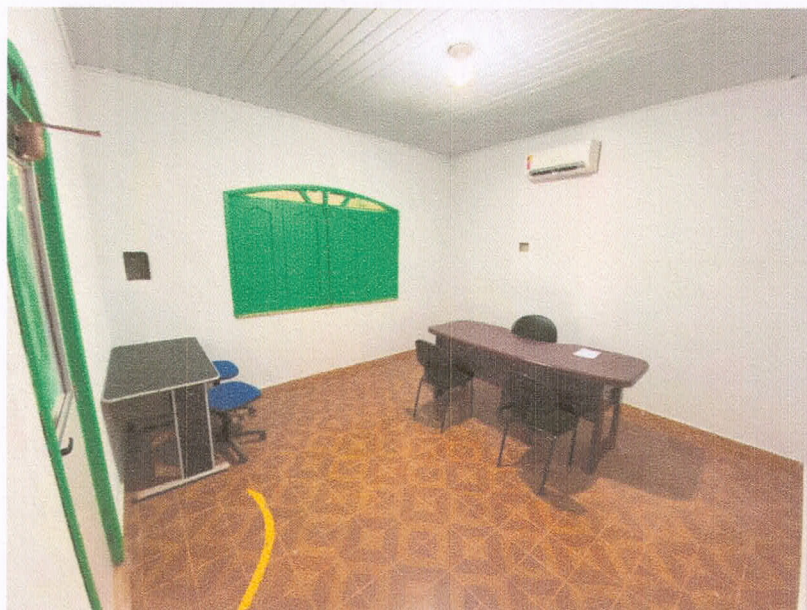
4. ANEXOS

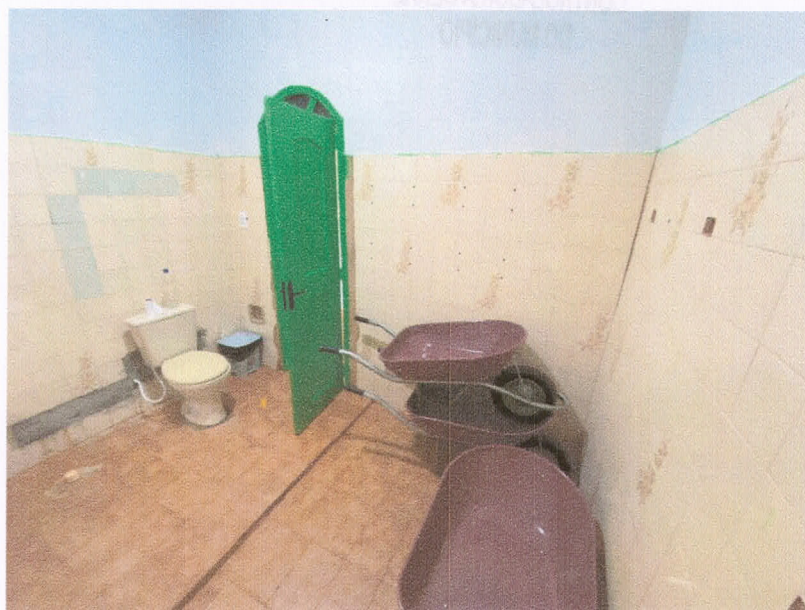
As seguintes fotos em anexos expõem a atual situação do imóvel.











Conclusão: Conclui-se que o imóvel, encontra-se precisando de alguns reparos, principalmente na parte de pintura.

Declaramos que o imóvel descrito em conformidade com LAUDO acima e fotos em anexadas, atende as condições abaixo:

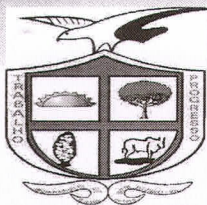
- I. Não está localizado em área de risco;
- II. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
- III. Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
- IV. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
- V. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
- VI. Não se trata de ÁREA PÚBLICA;

Dom Eliseu (PA), 07 de Fevereiro de 2022



WENDEL ALBERTH SILVA SANTOS
ENGENHARIA CIVIL
CREA - PA 1518308694
MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 464283

Wendel Alberth Silva Santos
Engenheiro Civil
CREA 151830869-4/PA



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



PROCESSO ADMINISTRATIVO: N° 00102004/22

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA TIRADENTES, 402, BAIRRO BOM JARDIM, DOM ELISEU-PA, DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU PARA SER UTILIZADA COMO SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES OU ATÉ O FIM DO EXERCÍCIO FISCAL. FUNDAMENTADO NO ART. 24, INCISO X DA LEI 8.666/93 E SUAS ALTERAÇÕES.

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

END: RUA TIRADENTES, Nº 402 – BAIRRO: BOM JARDIM – DOM ELISEU

REPRESENTANTE LEGAL: OBERICIO BATISTA DE CARVALHO – CPF:

488.653.467-87

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL DESTINADO PARA INSTALAÇÃO DO PRÉDIO DA
SECRETÁRIA DE INFRA-ESTRUTURA.**



1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- a. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- b. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é de dois pavimentos com estrutura física em alvenaria, rebocadas e pintadas. A cobertura é telha de barro e possui forro. O piso interno cerâmico e não possui revestimento cerâmico. Os ambientes são divididos em salas, cozinha, banheiros femininos e masculinos, área de serviço. O espaço não possui nenhuma restrição nas instalações elétrica e hidrossanitários.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em Dom Eliseu sendo sua via de acesso principal a Rua Tiradentes. A via é contemplada com imóveis residenciais, comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:



- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo
- Via Pavimentada com Bloquete.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“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.”

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

6. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

7. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** V para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (V_{MM}) praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessitar de muitas alterações na estrutura e reforma) etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).



$$V_{MM} = R\$ 1.500,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
ALTO	MÉDIA	BOA
1,40	1,15	1,20

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

LO_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.500,00 \times 1,40 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.898,00$$

10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

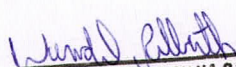
Portanto:

$$R\$ 1.500,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.898,00$$



Encerra-se o trabalho composto 6 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Dom Eliseu (PA), 07 de Fevereiro de 2022


WENDEL ALBERTH SILVA SANTOS
ENGENHARIA CIVIL
CREA - PA 1518308694
MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 464283

Wendel Alberth Silva Santos
Engenheiro Civil
CREA 151830869-4/PA