

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULO SFCV - NOVA OLINDA AUGUSTO CORRÊA – PA

ENDEREÇO: RUA: RUA SANTO ANTÔNIO S/Nº - NOVA OLINDA
MUNICÍPIO: AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADORA: CAMILA PORTO FARIAS – CPF – 577.936.892-91
DESTINAÇÃO: SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE
VÍNCULOS - SFCV NOVA OLINDA


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

01 – OBJETIVO

Este Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de imóvel para locação com base no mercado imobiliário da região.

02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel térreo em alvenaria e medindo 7,40m (frente) x 14,80m (fundo), totalizando uma área total construída de 109,52 m², com 01 sala de recepção e espera, 01 sala de estar, 02 salas de acolhimento, 01 copa cozinha, 02 banheiros social, com piso em todo prédio e revestimento em cerâmica a meia altura nos banheiros, com revestimento em reboco e pintura acrílica sem emassamento. O imóvel possui energia e água e é todo gradeado, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- 01 – Localizado em área do setor administrativo, comercial e financeiro do município.
- 02 – Está implantado em área de terreno plano.
- 03 - Infraestrutura urbana: servido por linha de ônibus próxima e abastecido por rede de água, luz, celular, coleta de lixo, porém, com ausência de asfalto na frente.
- 04 – Equipamento comunitário e de serviços à população: dotado de segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos, bancos etc.

04 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.635-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o desempenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles 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 grau 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.”

05 - DATA DA VISITA: 14.12.2021.

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2021


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

06 – 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 mobiliárias e por pesquisa de mercado.

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

São eles:

1 – PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

2 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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

3 – LOCALIZAÇÃO

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

07 – VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Mercado** para o cálculo de VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DE FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 700,00$$

08 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

09 – VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L O_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

$L O_C$ = Localização do Imóvel

$$V_M = 700,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$
$$V_M = R\$ 1.110,90$$

10 – ENCERRAMENTO

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 06) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 08), conforme exposto abaixo:

$$R\$ 700,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.110,90$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 700,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 1.110,90

Este LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, é composto por 04 (quatro) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 16 de dezembro de 2021.


Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula Nº 010016-1


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

RELATÓRIO FOTOGRAFICO

SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULO SFCV - NOVA OLINDA AUGUSTO CORRÊA - PA

ENDEREÇO: RUA: RUA SANTO ANTÔNIO S/Nº - NOVA OLINDA
MUNICÍPIO: AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADORA: CAMILA PORTO FARIAS – CPF – 577.936.892-91
DESTINAÇÃO: SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE
VÍNCULOS - SFCV NOVA OLINDA


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

01 – OBJETIVO

Este parecer técnico tem por finalidade determinar o real estado de conservação do imóvel para um diagnóstico geral sobre o prédio, identificando as eventuais ANOMALIAS CONSTRUTIVAS ou FALHAS DE MANUTENÇÃO para análise dos riscos oferecidos aos usuários ou a finalidade a que se destina no contrato de locação do referido imóvel.

02 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rua: Principal S/Nº - Nova Olinda – Bairro São Benedito, Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico e blocos isolados.

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: Com portas e janelas em esquadrias de madeira e pintadas com tinta óleo em bom estado sendo todo o prédio gradeado.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cerâmico em todos os ambientes internos em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura no banheiro.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Com ausência de luminárias de emergência, porém, estando o resto do prédio em bom estado de conservação e manutenção.

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Em bom estado.

PINTURA: Com tinta acrílica interior e exterior em todos os ambientes.

FORRO: Sem forro em todo o prédio.

03 - CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, sendo bem arejado, e estando localizado em área de fácil acesso e contando com segurança pública, rede hospitalar, equipamento de lazer, centro administrativo e financeiro próximo e estando coberto por rede de energia elétrica, porém, sem asfalto na frente, água, internet e coleta de lixo presente, são pontos de valorização do imóvel.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência é um ponto de desvalorização do referido imóvel.

Possuindo todas as características acima citadas, e o preço de locação dos imóveis no entorno ser compatível com os praticados na cidade para prédios com características semelhantes, colocamos o referido prédio como apto para locação da administração pública.


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal.



Foto 02: Recepção e espera.



Foto 03: Sala de atendimento 01.

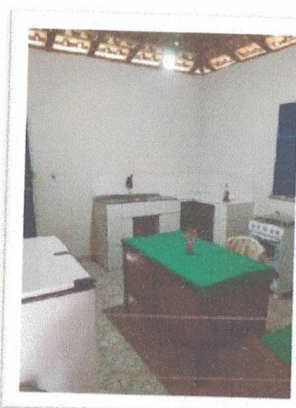


Foto 04: Copa e cozinha.

Este **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**, é composto por 03 (três) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 16 de dezembro de 2021.

Raimundo Francisco Costa Filho
Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula Nº 010016-1

Raimundo Francisco C. Filho
Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

03

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2021