



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



**LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
IMÓVEL URBANO**

END: RUA SANTA LUZIA Nº 87
LOCADOR: CLEUMA ALMEIDA DA SILVA
CPF: 027.786.732.02
DESTINAÇÃO: ALUGUEL SOCIAL DE IMÓVEL



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



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. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de um pavimento em alvenaria de tijolo de barro, pilares e vigas em concreto armado convencional, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica tipo Plan. O piso do imóvel é cerâmico padrão popular, as paredes internas e externas com pintura PVA.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Aurora do Pará, sendo sua via de acesso principal a. A via é contemplada com imóveis residenciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo

4. 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



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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.

5. 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
-----------	------



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

6. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO 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, etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 210,04$$

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	MÉDIO	MÉDIA
1,15	1,15	0,90

8. 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

$$V_M = 210,04 \times 1,15 \times 1,15 \times 0,90$$

$$V_M = R\$ 250,00$$



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

9. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 6) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 8).

Portanto:

$$R\$ 210,04 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 250,00$$

Encerra-se o trabalho composto 5 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Aurora do Pará (PA), 11 de abril de 2024

NICOLAS GARCIA DE SOUZA:01043670246 Assinado de forma digital
por NICOLAS GARCIA DE
SOUZA:01043670246

Nícolas Garcia de Souza
Engenheiro Civil
CREA: 152056286-1



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL URBANO

END: RUA SANTA LUZIA Nº 87, BAIRRO NOVO HORIZONTE

LOCADOR: CLEUMA ALMEIDA DA SILVA

CPF: 027.786.732.02

DESTINAÇÃO: ALUGUEL SOCIAL DE IMÓVEL



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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. RELAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

IMPLANTAÇÃO: Aurora do Pará.

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

ALVENARIA: em blocos cerâmicos rebocados. Algumas paredes tem manchas de infiltração e precisam ser reparadas.

ESQUADRIAS: Porta em madeira de lei com pintura em verniz tipo abrir de uma folha, janelas de correr com duas folhas e balacim tipo basculante.

PISOS E REVESTIMENTOS: O imóvel possui piso ceramico padrão popular.

INSTALAÇÕES ELETRICAS: Está dentro do padrão.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Instalações hidráulicas em conformidade com o uso da edificação. Instalação de esgoto com ligação a fossa séptica.

COBERTURA: Estrutura de telhado em madeira de lei e telhas de barro tipo Plan.

FORRO: O imóvel não possui forro.

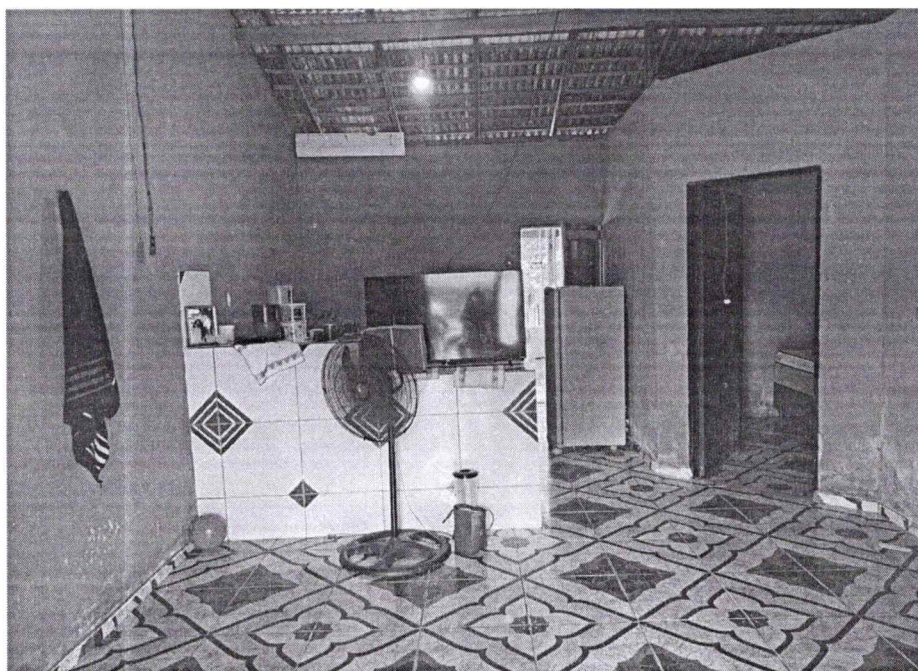
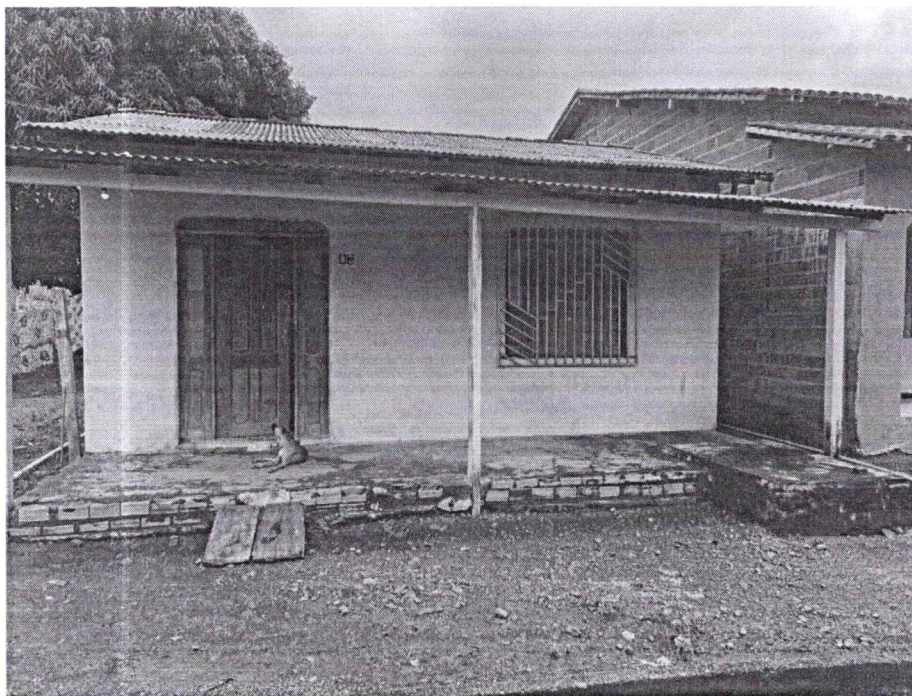
PINTURA: pintura PVA interna e externa. O imóvel precisa de uma repaginada na pintura.



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

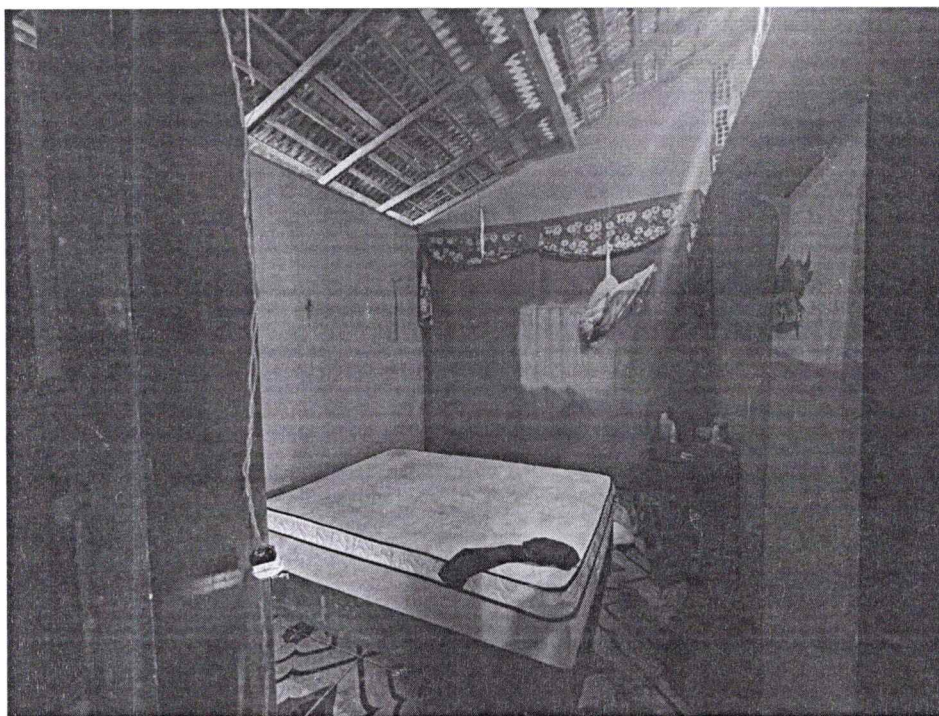
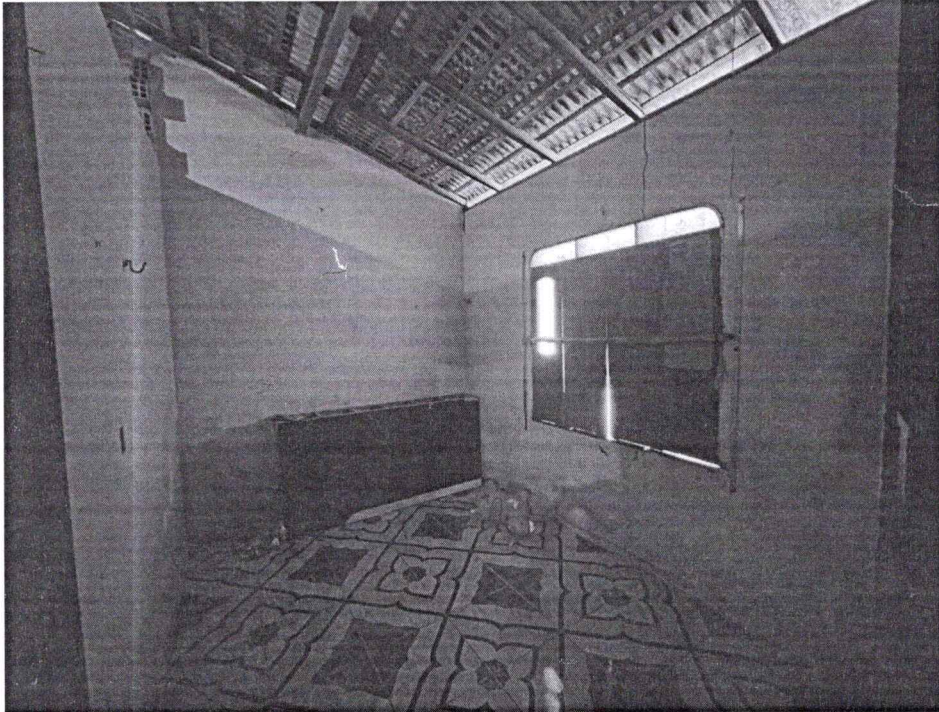
3. ANEXOS

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

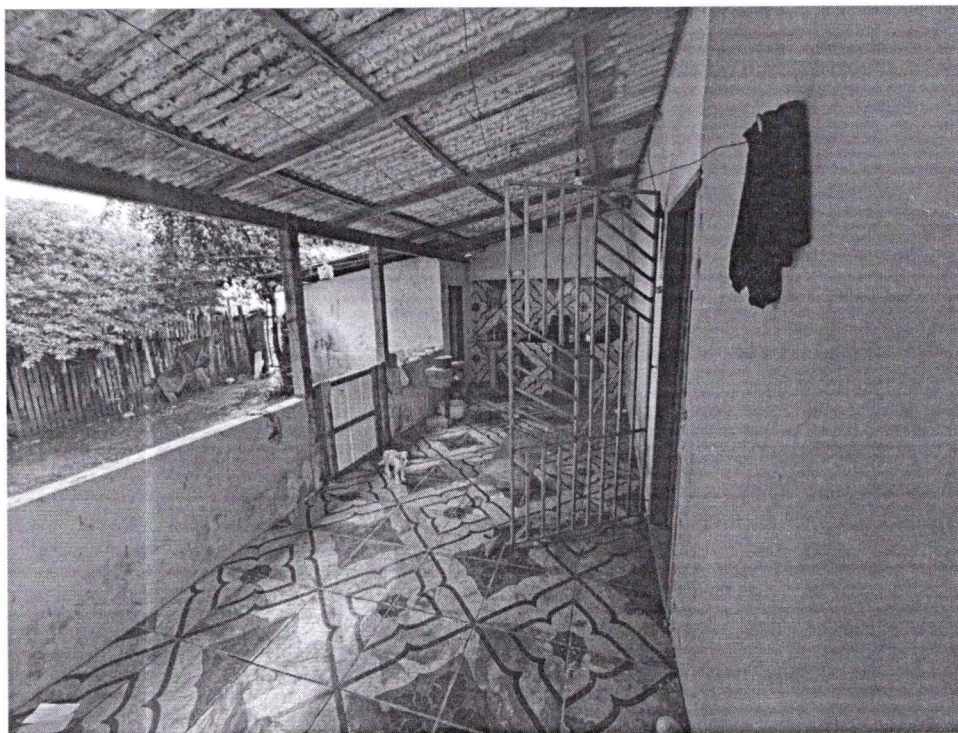




PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Observou-se que o imóvel onde abriga o depósito da merenda escolar encontra – se em condições aceitáveis de uso, precisando de alguns reparos pontuais.

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;



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

- 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;

Aurora do Pará (PA), 12 de Abril de 2024

Documento assinado digitalmente
gov.br DEBORA EVELIN SAMPAIO MENEZES
Data: 12/04/2024 14:31:45-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Débora Évelin Sampaio Menezes
Engenheira Civil
CREA: 152091695-7