



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

END: RUA CINCO, Nº 79 – Bela Vista /PA.

LOCADOR: FRANCISCA NUNES DA SILVA

RG: 4908842

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE PARA A INSTALAÇÃO DE UMA UNIDADE DE SAÚDE



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

A área total no imóvel referente ao aluguel contém uma casa residencial de um pavimento com vários compartimentos, sendo esses: garagem descoberta, despensa, cômodo 1, cômodo 2 com banheiro, cômodo 3, cômodo 4, 1 banheiro social interno, 1 banheiro social externo, sala 1, cozinha interna, cozinha externa, área externa com pias. Parte interna toda em forro em PVC e cobertura com telha cerâmica, piso cerâmico e piso de alta resistência (corodu), revestimento cerâmico em toda parede dos banheiros e parte da cozinha. Pintura simples interna, instalações elétrica e hidráulica sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em Vila Bela Vista distrito da cidade de Dom Eliseu sendo sua via de acesso principal a Rua 5. 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
- Vias Pavimentadas com Bloquetes

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** 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 homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 1.600,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

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

$$V_M = 1.600,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.539,20$$

10. ENCERRAMENTO



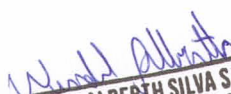
O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto:

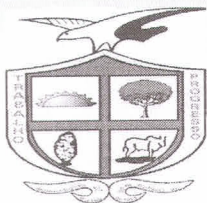
$$R\$ 1.600,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.539,20$$

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), 04 de Janeiro de 2022


WENDEL ALBERTH SILVA SANTOS
ENGENHARIA CIVIL
CREA - PA 151830869-4
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 Nº 02812001/21/

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CINCO, Nº 79, VILA BELA VISTA, NESTE MUNICÍPIO, A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE PARA DAR CONTINUIDADE AO FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA, NO DISTRITO DE VILA BELA VISTA, PELO PERÍODO DE 11 (ONZE) MESES E 14 DIAS, COM VIGÊNCIA DE 17/01/2022 A 31/12/2022. FUNDAMENTADO NO ART. 24, INCISO X DA LEI 8.666/93 E SUAS ALTERAÇÕES.

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL URBANO

END: RUA CINCO, Nº 79 – Itinga (Bela Vista)/PA.

LOCADOR: FRANCISCA NUNES DA SILVA

RG: 4908842

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE
SAÚDE PARA A INSTALAÇÃO DE UMA UNIDADE DE SAÚDE**

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 a RUA CINCO, Nº 79 – Itinga (Bela Vista)/PA.

ESTRUTURA: Alvenaria em bloco cerâmico.

ESQUADRIAS: Nas portas em madeira, janela em vidro temperado.

PISOS: Material cerâmico e Corodu (Área Externa)

REVESTIMENTOS INTERNO: Massa corrida e Revestimento Cerâmico



REVESTIMENTOS EXTERNO: Massa corrida.

ACABAMENTO INTERNO: Pintura simples.

ACABAMENTO EXTERNO: Pintura Parcial

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

FORRO: Em PVC.

COBERTURA: Telha cerâmica.

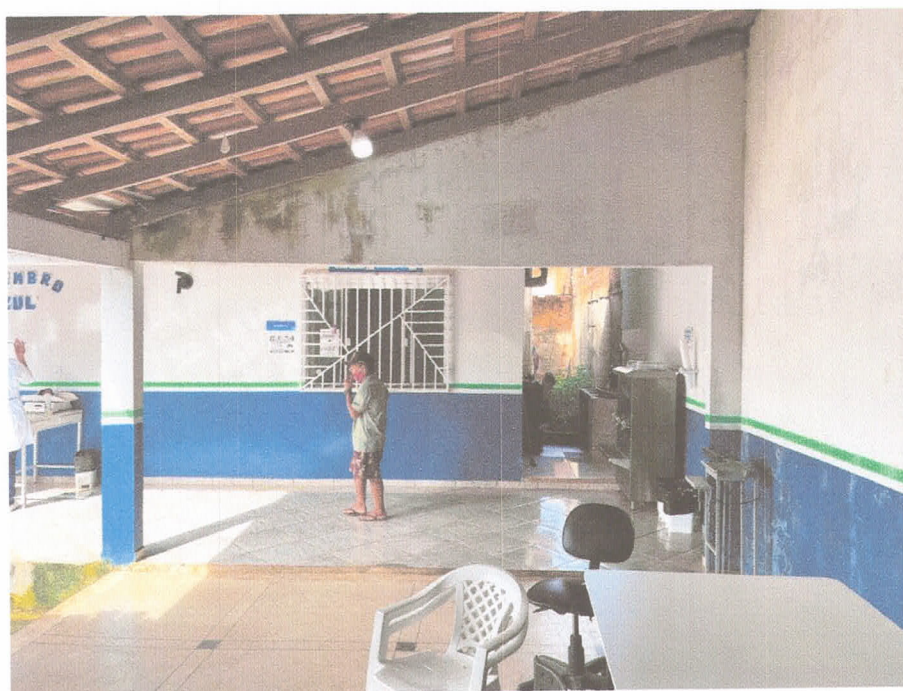
4. ANEXOS

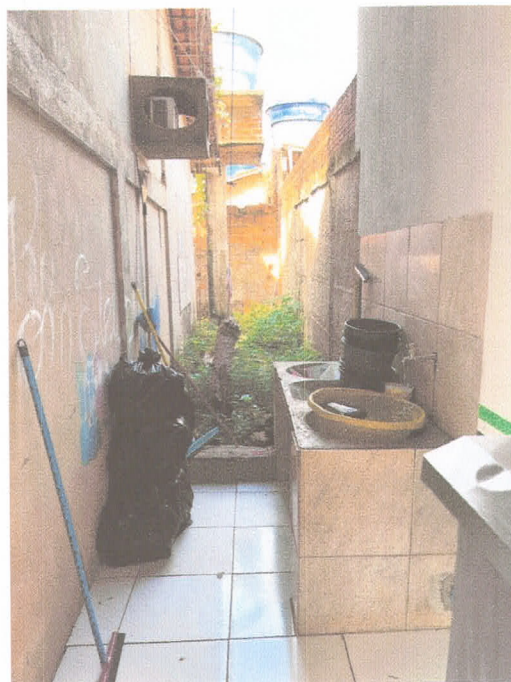
As seguintes fotos em anexos expõem a atual situação do imóvel.





















Conclusão: Conclui-se que o imóvel, encontra-se em boas condições de uso, conforme relatório fotográfico.

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), 04 de janeiro de 2022


WENDEL ALBERTH SILVA SANTOS
ENGENHARIA CIVIL
CREA - PA 1518308694
MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 464293

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