



LAUDO – SALÃO PARA IGREJA

SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

OBJETIVO:

AVALIAR E ESTIMAR O VALOR MENSAL DO IMÓVEL PERICIADO

LAUDO RESUMO

Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

CNPJ nº 04.780.953/0001-70

AVALIAÇÃO

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Estimar tecnicamente o valor mensal a ser arbitrado ao aluguel do imóvel periciado.

OBJETO DA AVALIAÇÃO: SALÃO PARA FUNCIONAMENTO DA IGREJA, POR MOTIVOS DE DELOCAMENTO DA RUA DAS MANGUEIRAS.

ENDEREÇO: Rua Francisco Nunes- 346

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL: 90m²

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 800,00 (oitocentos reais)

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O presente trabalho foi executado sob a responsabilidade técnica e sob a direção do Engenheiro Civil Alan Amaral Viana e registro no CREA-PA RPN-151692179-8 PA.

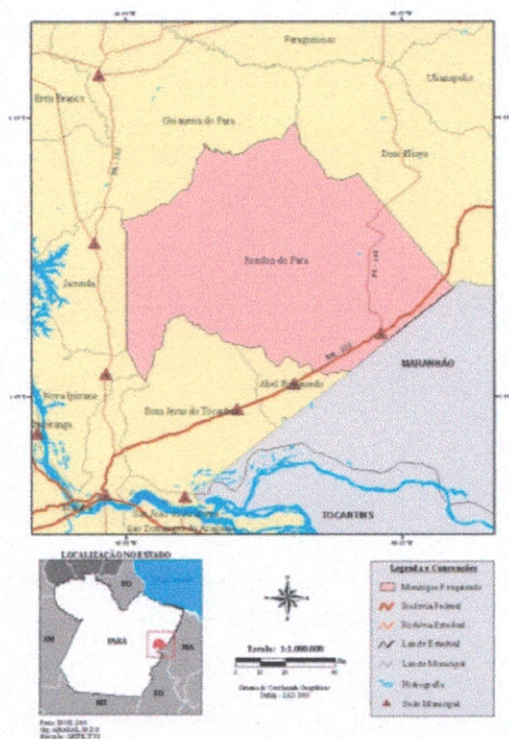
Para execução dos serviços, foram utilizados dados e informações fornecidos pela solicitante e/ou retirados de documentação apresentada.

Não foram realizadas investigações específicas no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, penhoras, hipotecas, leasing, providências de ordem jurídico-legal, posses, concessões e lesões de ordem estrutural por fugirem ao escopo do presente trabalho.

Todas as medidas e cálculos das áreas foram realizadas "in loco" com auxílio de trena a laser, e confirmado com a escritura do terreno.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E LOCALIZAÇÃO:

A região onde está situado o imóvel analisado, possui relevo em sua maioria área plana e solo seco e desprovido de infraestrutura.



Fonte: Acervo pessoal

DESCRIÇÃO:

O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 169,91m² (cento e sessenta e nove metros e noventa e um centímetros quadrados), com uma área construída de 90m² (noventa metros quadrados), sendo 10, metros de frente, 6,00 metros pela lateral direita, 6,00 metros pela lateral esquerda e 10,00 pelos fundos.

Se trata de um salão com 2 cômodos sendo, 01 Salas, 01 Banheiro.

Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.

AValiação DE IMÓVEL

Foi utilizado a metodologia de avaliação de imóvel, o **método comparativo de dados do mercado - tratamento científico**, conforme rege na ABNT – NBR 14653;

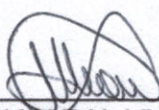
A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:

Método comparativo direto de dados de mercado: *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.* **Método involutivo:** *Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo*

*de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. **Método evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. **Método da capitalização da renda:** Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (grifo do autor)*

CONCLUSÃO:

Após levantamento in loco e colhidas todas as informações do imóvel periciado entendemos que se trata de um imóvel na zona urbana, padrão médio, com instalações adequadas para o bom uso e em seu entorno possui uma de infraestrutura razoável.



ALAN AMARAL VIANA
ENG. CIVIL
CREA-PA RPN-151692179-8

ANEXOS

- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
- LAUDO DE AVALIAÇÃO**
- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A - IDENTIFICAÇÃO

EMPRESA (1):	
Nº DO LAUDO (2):	DATA DA AVALIAÇÃO (3): 15/04/2019
NOME (4): PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ	
ENDEREÇO DO IMÓVEL (5): Rua Francisco Nunes - 346	
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO (6): Estimar tecnicamente o valor mensal a ser arbitrado ao aluguel do imóvel periciado.	

C - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO (olhando do terreno para a rua)

Topografia (11)	Perfil Transversal: Plano	Perfil Longitudinal: Plano	
Configuração e Confrontações (12)			
TESTADA: (BC)	21,23 m		
Lado direito mede:	7,00 m e confronta:		
Lado esquerdo mede:	20,00 m e confronta:		
Nos fundos mede:	8,00 m e confronta:		
Área terreno (13) (BC)	Fração Ideal (14)	Superfície (15)	Forma do terreno(16)
169,84 m²	Seca		Regular
Coordenadas Geográficas: (17)			

B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização (7) ☒ Urbana ☐ Rural		Transporte (8) ☒ Rodoviário ☐ Marítimo ☐ Ferroviário ☐ Hidroviário	
Equipamento Comunitário (9) - Perto, Longe ou Inexistente			
Comércio Local? Perto	Hipermercados? Inexistente	Felras Peridólicas? Longe	
Posto de Saúde? Perto	Hospital? Perto	Instituição Bancária? Longe	
Parques ou Praças? Perto	Orla, Praia ou Lagos? Inexistente	Posto Policial? Longe	
Escola Fundamental? Perto	Escola de Ensino Médio? Perto	Escola de Ensino Superior? Perto	
Comunidades Carentes? Perto	Indústrias? Perto	Aeroporto? Inexistente	
Infraestrutura Urbana (10) - Existente ou Inexistente			
Abastecimento de Água? Existente	Rede de Esgoto/Tratamento? Inexistente	Rede de Águas Pluviais? Existente	
Rede de Energia Elétrica? Existente	Rede de Telefone Fixo? Inexistente	Iluminação Pública? Existente	
Pavimentação da rua? Existente	Calçadas? Existente	Melo fio e sarjetas? Existente	
Paisagismo? Inexistente	Coleta de Lixo? Existente	Distribuição de Gás? Existente	

D - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Tipo de Imóvel (18) (BC): Casa	Qual o uso do imóvel? (19) Misto	Tipo de Implantação(20)(BC): Isolado	
Estado cons. imóvel(21)(BC) Regular	Estado cons. cond. (22)(BC)	Padrão acab. imóvel(23)(BC) Baixo	
Quant. pavim. do prédio (24) 1	Quant. pavimento da UH (25)	Quant. dormitórios (26) (BC)	
Idade estimada (27) 10	Quant. vagal(s) priv. (28)(BC)	Tipo de vagal(s) privat. (29)	
ÁREAS (30)			
Privativa (BC) m²	Área Real Averbada Comum m²	Área não Averbada m²	Área Total do Imóvel (BC) m²
DESCRICÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES (31) (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo) O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 169,91m², com uma área construída de 90,00m², sendo o salão alugado é 10,00 metros de frente, 6,00 metros pela lateral direita, 6,00 metros pela lateral esquerda e 10,00 pelo fundos. Se trata de um imóvel com 4 cômodos sendo, 02 Salas, 01cozinha, 01 Banheiro. Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.			

(BC) Campo com informações para o Banco Central - OBRIGATORIO O PREENCHIMENTO

E - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: (32)

1 - O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes?	☐ Sim (Justificar)	☒ Não
2 - Existem riscos estruturais que afetam a estabilidade e a solidez do imóvel?	☐ Sim (Justificar)	☒ Não
3 - O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, fortes ventos e outros?	☐ Sim (Justificar)	☒ Não

F - AVALIAÇÃO (Método comparativo direto de dados de mercado):

Valor do terreno (33)	Valor do imóvel (34) (terreno+beneficóreas)
Área do terreno: 169,91 m²	Área do imóvel: 90,00 m²
Valor unitário: R\$ - / m²	Valor unitário: R\$ 1.000,00 / m²
Valor do terreno: R\$ 0,00	Valor do imóvel: R\$ 90.000,00
VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC): (pode ser arredondado em até 1%)	
Numérico: R\$ 90.000,00	
Por extenso: Noventa mil Reais.	
Grau de Fundamentação (36)	Grau de Precisão (37)
Grau II	Grau II
Absorção pelo mercado (38):	
☐ Rápida (0 a 6 meses) ☒ Normal (7 a 12 meses) ☐ Lenta (acima de 12 meses)	

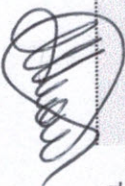
G - MANIFESTAÇÃO TÉCNICA (39): (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)

Sem observações

H - OBSERVAÇÕES (40): (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)

Sem observações

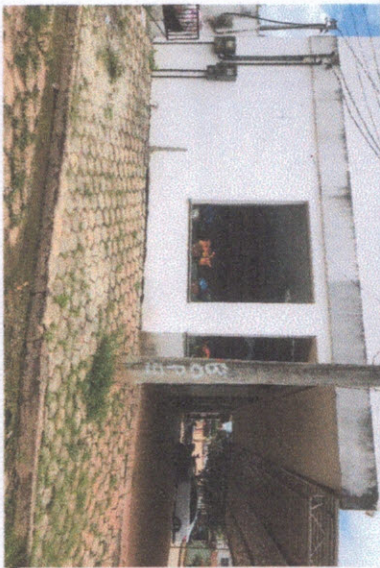
I - ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL (41):

Nome: ALAN AMARAL VIANA
CAU/CREA nº: 1516921798 PA
Assinatura ou Assinatura de forma digital: 
Telefone: (94) 991337744



PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ
RELATORIO FOTOGRAFICO

05	01- Frente	
	05	
06-	02-fundo	
	06-	

 01	 02	 03
 04	 05	 06


ALAN AMARAL VIANA
ENG. CIVIL
CREA-PA RPN-151692179-8