



LAUDO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

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: Imóvel Para Funcionamento Do Programa Novo Mais Educação- Recanto Azul

ENDEREÇO: Rua Castro Alves, N°360, Recanto Azul- Rondon do Pará - PA

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL: 36,00 m²

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 200,00 (Duzentos reais) Mensal

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 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 urbana.



Fonte: Acervo pessoal

DESCRIÇÃO:

O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 174,11 m², com uma área construída de 31,86 m², sendo 5,40 metros de frente, 5,90 metros pela lateral direita, 5,40 metros pela lateral esquerda e 5,90 pelo fundos.

Se trata de um imóvel com 3 cômodos sendo, 01 Salão, 01 banheiros, 01 cozinha. Imóvel de madeira e 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:

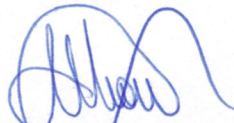
Método comparativo direto de dados de mercado: *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.* **Método involutivo:** *Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em 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 urbano, padrão médio, com instalações adequadas para o bom uso e em seu entorno possui uma de infraestrutura razoável.

E Conforme avaliação de Imóvel em anexo feita por amostragem onde o valor médio do aluguel do imóvel foi de **R\$ 199,00 (cento e noventa e nove reais)**, podendo ter uma variação de 10% para o valor menor ou maior.



ALAN AMARAL VIANA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 1516921798 PA

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): 18/07/2018
NOME (4):	PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ
ENDEREÇO DO IMÓVEL (5):	Rua Castro Alves, Nº 360, Recanto Azul, Rondon do Pará - PA
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO (6):	Estimar tecnicamente o valor mensal a ser arbitrado ao aluguel do imóvel periciado.

B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização (7)	<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Rural	Transporte (8)	<input checked="" type="checkbox"/> Rodoviário	<input type="checkbox"/> Metrô	<input type="checkbox"/> Ferroviário	<input type="checkbox"/> Hidroviário
Equipamento Comunitário (9) - Perto, Longe ou Inexistente							
Comércio Local?	Perto	Hipermercados?	Perto	Feiras Periódicas?	Perto		
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?	Longe	Indústrias?	Longe	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?	Existente	Iluminação Pública?	Existente		
Pavimentação da rua?	Existente	Calçadas?	Existente	Meio fio e sarjetas?	Existente		
Paisagismo?	Existente	Coleta de Lixo?	Existente	Distribuição de Gás?	Inexistente		

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

Topografia (11)	Perfil Transversal: Plano	Perfil Longitudinal: Plano
Configuração e Confrontações (12)	9,20 m	
TESTADA: (BC)	19,00 m e confronta:	
Lado direito mede:	18,85 m e confronta:	
Lado esquerdo mede:	9,20 m e confronta:	
Nos fundos mede:	174,11 m ²	
Área terreno (13) (BC)	Fração Ideal (14)	Superfície (15)
174,11 m ²	Seca	Regular
Forma do terreno (16)	Regular	
Coordenadas Geográficas: (17)		

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)	Bom	Estado cons. cond. (22) (BC)		Padrão acab. imóvel (23) (BC)	Normal
Quant. pavim. do prédio (24)	1	Quant. pavimento da UH (25)		Quant. dormitórios (26) (BC)	
Idade estimada (27)	10	Quant. vagas(s) priv. (28) (BC)		Tipo de vaga(s) privat. (29)	
ÁREAS (30)					
Área Real Averbada		Área não Averbada		Área Total do Imóvel (BC)	
Privativa (BC)	Comum	Total (BC)			
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
<p>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES (31) (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)</p> <p>O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 174,11 m², com uma área construída de 31,86 m², sendo 5,40 metros de frente, 5,90 metros pela lateral direita, 5,90 metros pela lateral esquerda e 5,40 pelo fundos.</p> <p>Se trata de um imóvel com 3 cômodos sendo, 01 Salão, 01 banheiro, 01 cozinha.</p> <p>Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.</p>					

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

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

Sem observações

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

Sem observações

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

Valor do terreno (33)	174,11 m ²	Valor do imóvel (34) (terreno+beneficórias)	31,86 m ²
Área do terreno:	174,11 m ²	Área do imóvel:	31,86 m ²
Valor unitário:	0,00 / m ²	Valor unitário:	R\$ 1.000,00 / m ²
Valor do terreno: R\$	0,00	Valor do imóvel: R\$	31.860,00

VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC): (pode ser arredondado em até 1%)
 Numérico: R\$ 31.860,00
 Por extenso: trinta e um mil, oitocentos e sessenta reais.

Grau de Fundamentação (36) Grau II Grau de Precisão (37) Grau II

Absorção pelo mercado (38):
 Rápida (0 a 6 meses) Normal (7 a 12 meses) Lenta (acima de 12 meses)

I - ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL (41):

Nome: ALAN AMARAL VIANA
 CAUC/CREA nº: 1516921798 PA
 Assinatura ou Assinatura de forma digital:

Telefone: (94) 991337744

Avaliação

Data de referência: 18/07/2018

Endereço: Rua Castro Alves N° 360, Bairro Recanto Azu.I

Município: Rondon do Pará.

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área total	174,11			170,00	200,00
Valor Total	199,00			195,00	250,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1,10	199,00	1,19	-3,74%	4,05%	7,79%
Predição (80%)	1,06	199,00	1,24	-7,28%	8,52%	15,80%
Campo de Arbítrio	0,97	199,00	1,31	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	191,56	199,00	207,05
Predição (80%)	184,52	199,00	215,96
Campo de Arbítrio	169,15	199,00	228,85

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 199,00

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 199,00 (cento e noventa e nove reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

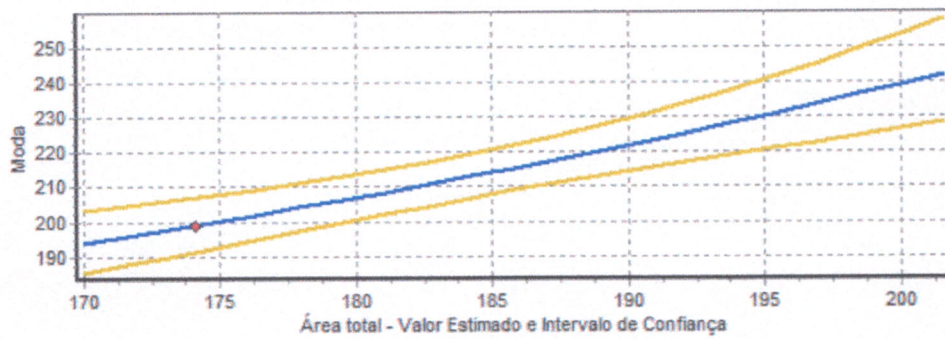
Mínimo (R\$):	191,56
Arbitrado (R\$):	199,00
Máximo (R\$):	207,05

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

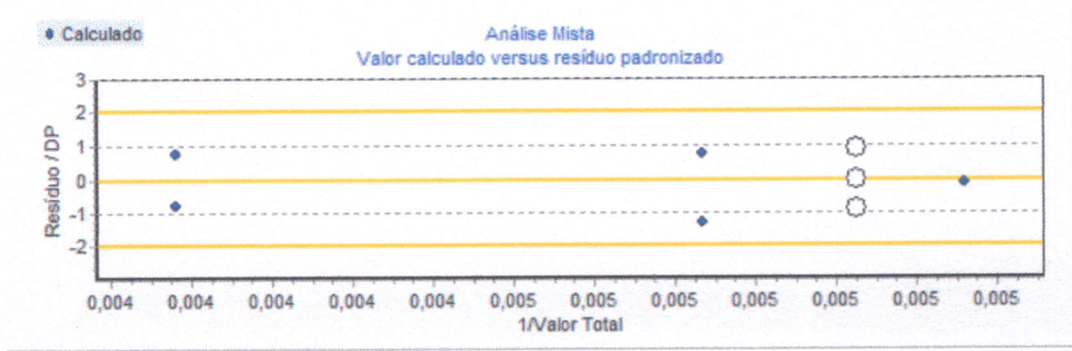
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 7,79 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

Avaliação



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA

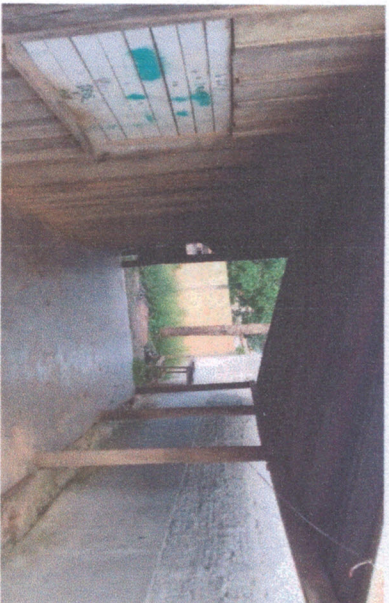




PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1



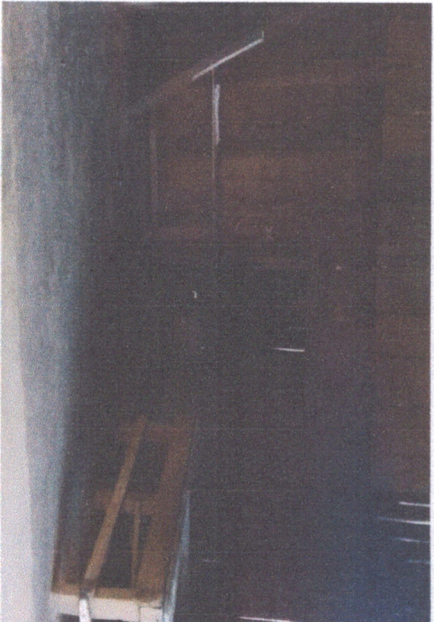
2



3



4



5



6

FOTO 1	FOTO 2	FOTO 3	FOTO 4	FOTO 5	FOTO 6	Observações
FACHADA	IMAGEM INTERNA	IMAGEM INTERNA	IMAGEM INTERNA	IMAGEM INTERNA	IMAGEM INTERNA	



PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

Engº Alan Amara! Viana
CREA 151692179-8/PA
Prefeitura Municipal de Rondon do Pará

