



LAUDO – ALUGUEL SOCIAL

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 ALUGUEL SOCIAL

ENDEREÇO: Rua 1ª DE MAIO – S/Nº

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 42,00 m²

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 300,00 (trezentos 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 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados), com uma área construída de 42,00m² (quarenta e dois metros quadrados), sendo 12,00 metros de frente, 20,00 metros pela lateral direita, 20,00 metros pela lateral esquerda e 12,00 pelos fundos.

Se trata de um imóvel com 4 cômodos sendo, 01 Sala, 01 cozinha, 01 Banheiro, 1 quartos, 1 garagem e área de serviço .

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;

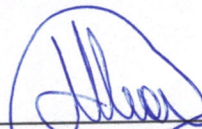
A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:

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.

Conforme avaliação de imóvel por comparação direta, onde mostra o valor médio do aluguel do imóvel foi de **R\$393,65** (trezentos e noventa e três reais e sessenta e cinco centavos).



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

Avaliação de aluguel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$393,65

Imóvel avaliando

Área: 42m²

Método empregado:

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Crítério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 10,08$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 5,54$

Verificação dos valores pelo Crítério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |4,93 - 10,08| / 5,54 = 0,93 < 1,38$

(amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |15,95 - 10,08| / 5,54 = 1,06 < 1,38$

(amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |9,37 - 10,08| / 5,54 = 0,13 < 1,38$

(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 10,08 - 1,89 * 5,54/\sqrt{(3-1)} = 2,67$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 10,08 + 1,89 * 5,54/\sqrt{(3-1)} = 17,49$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$9,07 a R\$11,09

Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$9,37

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$9,37 * 42,00 = R\$393,65

Valor do aluguel do imóvel avaliando:

R\$393,65



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): 16/03/2022
NOME (4): PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ	
ENDEREÇO DO IMÓVEL (5): Rua 1ª de maio	
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)	12,00 m	
Lado direito mede:	20,00 m e confronta:	
Lado esquerdo mede:	20,00 m e confronta:	
Nos fundos mede:	12,00 m e confronta:	
Área terreno (13) (BC)	240,00 m²	Fração Ideal (14)
		Superfície (15)
		Seca
		Forma do terreno (16)
		Regular
Coordenadas Geográficas: (17)		

B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

D - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Tipo de imóvel (18) (BC): Casa	Qual o uso do imóvel? (19) Residencial	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. vaga(s) priv. (28) (BC)	Tipo de vaga(s) privat. (29)
ÁREAS (30)		
Privativa (BC)	Comum	Total (BC)
m²	m²	m²
Área Real Averbada		Área não Averbada
m²		m²
Área Total do Imóvel (BC)		m²
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES (31) (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo) O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 240,00m², com uma área construída de 42,00m². Se trata de um imóvel com 4 cômodos sendo, 01 Sala, 01 banheiro, 01 quarto e 01 Cozinha. Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão. Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.		

(BC) Campo com informações para o Banco Central - OBRIGATÓRIO 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

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)	240,00 m²	Valor do imóvel (34) (terreno+benefícios)	42,00 m²
Área do terreno:	240,00 m²	Área do imóvel:	42,00 m²
Valor unitário:	0,00 / m²	Valor unitário:	1.000,00 / m²
Valor do terreno: R\$	0,00	Valor do imóvel: R\$	42.000,00

VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC): (pode ser arredondado em até 1%)

Número: R\$ 42.000,00

Por extenso: Quarenta e Dois 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)

I - ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL (41):

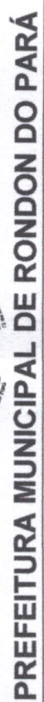
Nome: ALAN AMARAL VIANA

CAU/CREA n.º: 1516921798 PA

Telefone: (94) 991337744

Assinatura ou Assinatura de forma digital:





RELATORIO FOTOGRAFICO

