



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: AVENIDA CASTELO BRANCO, Nº 425
LOCADOR: ANTONIO CARLOS DA SILVA FEITOSA
CPF: 091.749.312-53
DESTINAÇÃO: CÂMARA MUNICIPAL DE MÃE DO RIO


Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
CREA: 21221D PA



1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo 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 Três Pavimentos em alvenaria de tijolo de barro, com estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica tipo PLAN, piso interno em lajota cerâmica, Piso e Revestimento cerâmico em meia parede dos banheiros e cozinha, forro em laje e PVC 100mm, Pintura PVA interior e exterior, acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, precisando de reparos. Prédio contendo térreo :Plenário, cozinha, banheiro e 2 depósitos, 1º piso : copa, refeitório, 2 banheiros, 4 salas, Recepção e varanda e no 2º piso : Salão e 1 Depósito.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

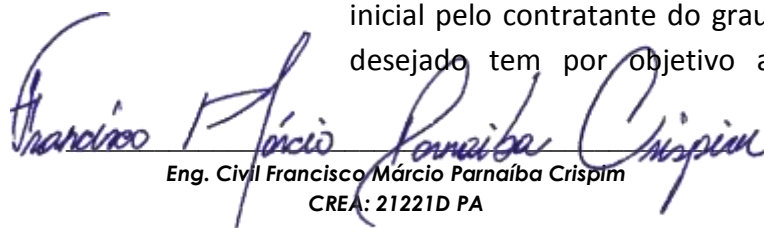
O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Mãe do Rio, sendo sua via de acesso principal a Avenida Castelo Branco. A Via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

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

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14653-2 : 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 fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do


Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
CREA: 21221D PA



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 avaliando 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


Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
CREA: 21221D PA



c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
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 POR FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 1700,00$$

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_O_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
CREA: 21221D PA



P_c = Padrão Construtivo

E_c = Estado de Conservação

Lo_c = Localização do Imóvel

$$V_M = 1700 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.697,90$$

9. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (Item 6.0) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (Item 8.0)

Portanto:

$$R\$ 1.700,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.697,90$$

Encerra-se o presente trabalho composto por 4 (quatro) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Mãe do Rio, 04 de Janeiro de 2021


Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
CREA: 21221D PA



PARECER TÉCNICO DE VISTORIA
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL URBANO

END: AVENIDA CASTELO BRANCO, Nº 425
LOCADOR: ANTONIO CARLOS DA SILVA FEITOSA
CPF: 091.749.312-53
DESTINAÇÃO: CÂMARA MUNICIPAL DE MÃE DO RIO


Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
CREA: 21221D PA



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel composto por 3(Três) Pavimentos, construído em alvenaria de tijolo de barro, com estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica tipo PLAN, piso interno em lajota cerâmica, Piso e Revestimento cerâmico em meia parede dos banheiros e cozinha, forro em laje e PVC 100mm, Pintura PVA interior e exterior, acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, precisando de reparos.

Prédio contendo **TÉRREO:** Plenário, cozinha, banheiro e 2 depósitos, **1º PISO :** copa, refeitório, 2 banheiros, 4 salas, Recepção e varanda e **2º PISO :** Salão e 1 Depósito.

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 O IMÓVEL:

IMPLANTAÇÃO: imóvel urbano situado a Avenida Castelo Branco, nº425, onde no mesmo funcionará a Câmara Municipal de Mãe do Rio.

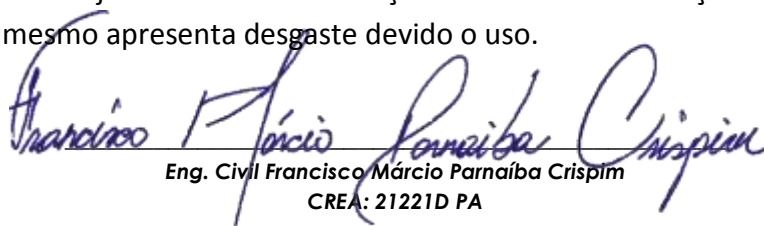
INFRAESTRUTURA/ESTRUTURA: Fundações superficiais do tipo sapata isolada, com pilares nas extremidades do imóvel e viga para cintamento superior. Pilares e vigas em concreto armado convencional; sem patologias.

ALVENARIA: Em blocos cerâmicos rebocados nas duas faces. No Prédio em si não encontramos patologias.

ESQUADRIAS: Portas em madeira de lei, Portas de alumínio com vidro, acesso principal com Portal de vidro temperado 10mm, portas de ferro, Janelas em alumínio e vidro incolor 5mm, basculantes dos banheiros em alumínio e vidro 4mm (incolor), imóvel todo gradeado, com grades em ferro e pintura esmalte cor preta.

Necessita de revisão geral nas esquadrias (fechaduras, dobradiças).

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso interno em cerâmica popular PEI IV, Piso dos banheiros e cozinha em lajota cerâmica popular, paredes dos Banheiros e da cozinha revestidos até 1/2 da altura do forro com cerâmica PEI III padrão popular e juntas alinhadas e afastadas 3mm. Piso da escada em lajota cerâmica e da calçada e da área de serviço de acesso (rampa) em cimentado. O mesmo apresenta desgaste devido o uso.


Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
CREA: 21221D PA



INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Instalações elétricas necessitando de revisão geral no quadro de distribuição devido o atual uso da edificação, revisão com troca de tomadas, revisão no cabeamento/fiação e colocação de conduítes flexíveis, pois algumas fiações encontram se expostas e mal dimensionadas.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ESGOTO: instalações hidráulicas em conformidade com o uso da edificação, abastecida pelo micro sistema de abastecimento , Instalações de esgoto com ligação á fossa séptica.

COBERTURA: Estrutura em madeira de lei para Cobertura em telhas de barro tipo PLAN. Imóvel precisando de reparos na cobertura.

FORRO : O Prédio possui Forro PVC em alguns ambientes do 1º piso, além de laje pré-moldada .

3. ANEXOS

Os seguintes anexos expõem a atual situação do imóvel.



Francisco Márcio Parnaíba Crispim
Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
CREA: 21221D PA



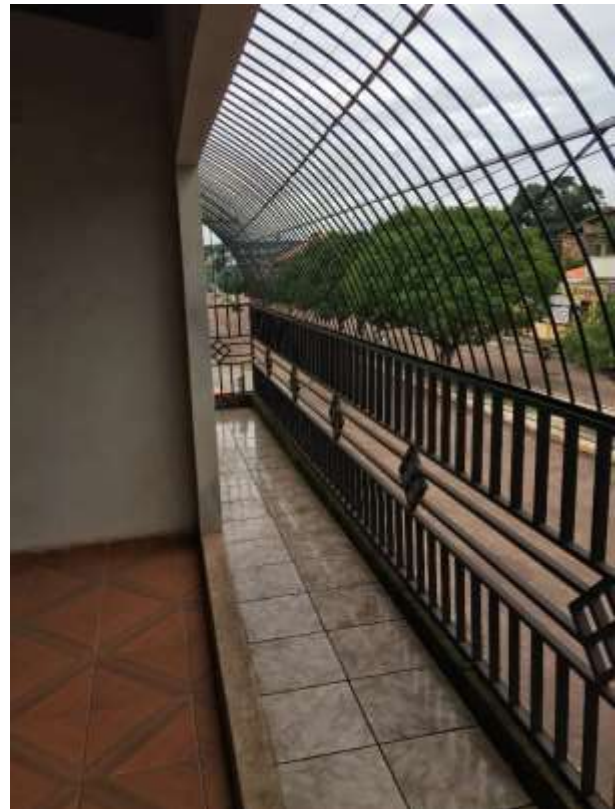
Francisco Márcio Parnaíba Crispim
Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
CREA: 21221D PA



Francisco Márcio Parnaíba Crispim
Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
CREA: 21221D PA



Francisco Márcio Parnaíba Crispim
Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
CREA: 21221D PA



Mãe do Rio, 04 de Janeiro de 2021

Francisco Márcio Parnaíba Crispim
Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
CREA: 21221D PA