

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO E VISTORIA SIMPLIFICADO

Proprietário: **ANTONIO CARLOS DA SILVA FEITOSA**

CPF: **091.749.312-53.**

Endereço: **AVENIDA CASTELO BRANCO, Nº425. MÃE DO RIO - PA**

EDIFICAÇÃO: **CÂMARA MUNICIPAL DE MÃE DO RIO**

DATA: **02 DE JANEIRO DE 2020.**


Eng. Civil Alessandro Oliveira

01 FINALIDADE

Laudo técnico para avaliação das condições de segurança e salubridade, de edifício de alvenaria e estrutura de concreto armado para uso do Poder Legislativo Municipal. Tem por objetivo estimar o valor do aluguel em relação ao valor de mercado imobiliário da região da edificação avaliada.

Tendo vistoriado em 02 /01/2020, às 15h, o imóvel acima referenciado.

02 DADOS DO IMÓVEL

A edificação de três pavimentos em alvenaria de tijolos cerâmicos, com estrutura de concreto armado convencional, pilares e vigas, estrutura de cobertura em madeira de lei, coberto com telhas cerâmicas tipo Plan. O revestimento do piso interno é feito por lajotas cerâmicas, piso e revestimento cerâmico em meia parede dos banheiros e cozinha, forro em laje e PVC 100mm. As janelas são feitas de madeira maciça tipo veneziana. As portas são feita em madeira maciça de lei. A entrada do pavimento térreo é feita de parede e porta de vidro. A iluminação do prédio é dado por luz natural e lâmpadas do tipo fluorescentes. Também possui 3 escadas de concreto armado. A ventilação do imóvel é ambiente e artificialmente por centrais de ar.

A pintura do foi realizada com tinta PVA interior e exterior em cor branca, acabamento simples. As instalações elétrica estão funcionando de acordo com a demanda de equipamentos existentes. Porém algumas tomadas e plugues não atendem ao novo padrão estabelecidos pela ABNT NBR 14136. As instalações hidráulicas e sanitárias estão em funcionamento, possui reservatório superior e fossa séptica, porém alguns pontos necessitam de reparos para melhor atender as necessidades dos servidores. A calçada é de concreto. O prédio é dividido em:

- Térreo: Plenário, cozinha, banheiro, sala de som, área de garagem, área livre e dois depósitos.
- 1º Piso: Copa, refeitório, dois banheiros, quatro salas, recepção, varanda.
- 2º Piso: Salão e depósito.



Eng. Civil Alessandro Oliveira

03 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está localizado no município de Mãe do Rio – PA, no endereço Av. Castelo Branco, 425. O bairro Centro é onde se encontra os principais imóveis comerciais e, também, é composto por residências. Neste bairro, tem como infraestrutura: Energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, fibra de internet, coleta de lixo, vias pavimentadas.

04 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Como avaliativo, foi dado como referência a NBR 14653-2. No item 9 – Especificação das avaliações, diz que 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 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.

4.1 Metodologia

Partindo da base do valor médio executado pelo mercado municipal e do bairro onde o imóvel se encontra, foi encontrado o valor por meio de coletas de dados juntos as imobiliárias presentes na cidade e por pesquisas de alugueis aos redores.

O valor foi determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em coeficientes. São eles:

a. PADRÃO CONSTRUTIVOS

| | |
|-------|------|
| 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 |

4.2 O VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para cálculo do valor médio locatício encontrado na região geoeconômica do imóvel.

$$V_{MM} = 1650,00 \text{ reais}$$

Com isso, adotamos os seguintes dados:

- Padrão construtivo: MÉDIO = 1,15
- Estado de conservação: BOM = 1,15
- Localização: BOA = 1,20

No entanto, o cálculo para **Valor Máximo Para o Imóvel** avaliado será determinado pela fórmula:

$$V_m = V_{MM} * P_c * E_c * L_{Oc}$$

Onde,

V_m = Valor Máximo;

V_{MM} = Valor médio de mercado;

P_c = Padrão construtivo;

E_c = Estado de conservação;

L_{Oc} = Localização do Imóvel

$$V_m = 1550 * 1,15 * 1,15 * 1,20$$

$$V_m = \text{R\$ } 2.459,85.$$

Com isso, é possível que o aluguel do imóvel desse laudo deve estar determinado entre o Valor Médio de Mercado e o Valor Máximo Imóvel Avaliado.
Logo,

$$\text{R\$}1550,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq 2.459,85$$

05 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As imagens fotográficas atestam as condições do imóvel. Segue abaixo a imagem da fachada da edificação:

Figura 01 – Fachada da Câmara Municipal de Mãe do Rio



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 03 – Escada De Acesso Do 2º Pavimento



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura02 – Escada De Acesso Ao 1º Pavimento



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020

Figura 04 - Porta De Acesso Ao Primeiro Pavimento



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 05 – Recepção



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 06 – Secretaria



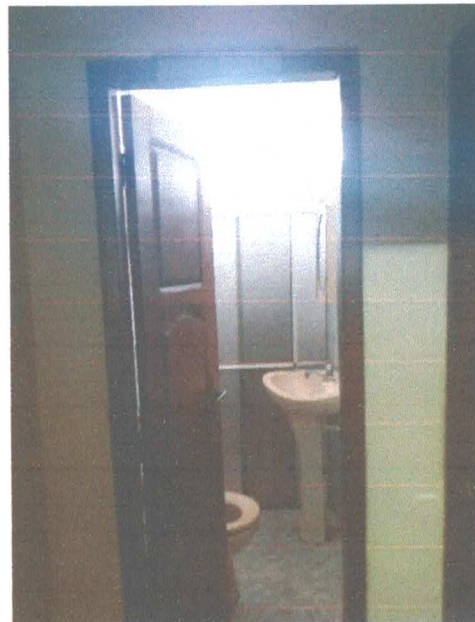
Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 07- Gabinete Presidencial



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 08 – Banheiro Masculino do primeiro Pavimento



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020

Figura 09 - Hall



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 11 - Tesouraria



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 10 – Banheiro Feminino



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 12 – Área de Serviço



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 13 – Área Livre



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 14 – Copa



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 13 - Escada Fundos



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 14 - Estrutura de Cobertura



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 15 – Forro PVA e Lâmpada

Fluorescente



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 16 – Piso Cerâmico



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 17 – Varanda do Segundo Pavimento



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 18 – Depósito Segundo Pavimento



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 19 - Plenário da Câmara



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 20 – Cozinha



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 21 – Banheiro Primeiro Pavimento



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 22 – Garagem



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 23 – Área Livre



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 24 – Depósitos



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

Figura 25 – Sala de Som



Fonte: Alessandro Oliveira, 2020.

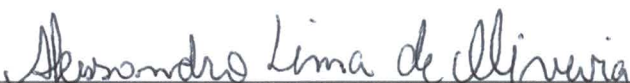
06 CONCLUSÃO

Declaro, sob pena da lei, que o imóvel descrito acima atende as condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, não está localizada em áreas de proteção ambiental ou áreas de preservação permanente, está localizado em loteamento regular e liberado para construção e dispõe de habitabilidade para a atividade referenciada na inicial.

O presente laudo foi impresso em 12 folhas, de um só lado, todas elas rubricadas, e a última datada, assinada e carimbada.

Mãe do Rio - PA, 02 de Janeiro de 2020.

Alessandro Oliveira
Engenheiro Civil
CREA-PA 151751038-4



Responsável Técnico:

Alessandro Lima de Oliveira
Crea 1517510384PA