

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

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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 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.”

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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

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 avaliando, 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 homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 1600,00$$

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_O_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 1600,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.539,20$$

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:

$$R\$ 1.600,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.539,20$$

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, 02 de Janeiro de 2017

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR

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

SETOR DE PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS - Port. Nº: 076/2017 - GAB/PMMR



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

Remover marca d'água agora

CAMARA MUNICIPAL DE MAE DO RIO

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

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844 581 512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

Complexo Administrativo, nº 998 – Santo Antônio – 68.675-000 – Mãe do Rio, Pará, Brasil.

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.

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 que funciona 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, Portal de vidro tipo blidex, portas de ferro, Janelas em alumínio e vidro incolor 5mm, Balancins 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.

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Instalações elétricas necessitando de uma revisão geral com revisão no quadro de distribuição , revisão geral nas luminárias , visto que o prédio encontra se muito escuro em todos os seus ambientes, revisão nas tomadas em geral, 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 microssistema de abastecimento , Instalações de esgoto com ligação á fossa séptica.

Não possui patologias, porém aconselhamos uma revisão geral nas instalações hidrosanitárias.

COBERTURA: Estrutura em madeira de lei para Cobertura em telhas de barro tipo PLAN. Pr

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

PINTURA: Prédio necessitando de nova pintura PVA interior e exterior.

3. ANEXOS

Os seguintes anexos expõem a atual situação do imóvel.

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

Remover marca d'água agora



pdfelement

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

Remove marca d'água agora



Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.881.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 078/2017 - PMMR



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

Complexo Administrativo, nº 998 – Santo Antônio – 68.675-000 – Mãe do Rio, Pará, Brasil.



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

Remove marca d'água agora



Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844 581 512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Poltaria 076/2017 - PMMR



PREFEITURA DE
MAEDORIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

Remover marca d'água agora



pdfelement

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR



PREFEITURA DE
MAEDORIO

Complexo Administrativo, nº 998 – Santo Antônio – 68.675-000 – Mãe do Rio, Pará, Brasil.



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

017
Remover marca d'água agora



pdfelement

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844 581 512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

Complexo Administrativo, nº 998 – Santo Antônio – 68.675-000 – Mãe do Rio, Para. Brasil.



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

Remover marca d'água agora



Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

Remover marca d'água agora



pdfelement

Francisco Márcio P. Crispim
CPF: 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

Complexo Administrativo, nº 998 – Santo Antônio – 68.675-000 – Mãe do Rio, Pará, Brasil.



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

Remover marca d'água agora

4



pdf element

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

Declaramos sob a pena da lei, que o imóvel descrito em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas, atende as condições abaixo:

1. Não está localizado em área de risco;
2. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
3. Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
4. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
5. Não é objeto de construção ou ampliação para efeitos da Lei Complementar 572/2015.
6. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
7. Não se trata de ÁREA PÚBLICA;

Mãe do Rio 02 de Janeiro de 2017

pdfelement

Eng. Civil Celso Cardoso Fidalgo
Crea: 9.436 - D PA
SETOR DE PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS - Port. Nº: 191/2017 - GAB/PMMR

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844 581 512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

Declaramos sob a pena da lei, que o imóvel descrito em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas, atende as condições abaixo:

1. Não está localizado em área de risco;
2. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
3. Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
4. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
5. Não é objeto de construção ou ampliação para efeitos da Lei Complementar 572/2015.
6. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
7. Não se trata de ÁREA PÚBLICA;

Mãe do Rio 02 de Janeiro de 2017

pdfelement

Eng. Civil Celso Cardoso Fidalgo
Crea: 9.436 - D PA
SETOR DE PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS - Port. Nº: 191/2017 - GAB/PMMR

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844 581 512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR