



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: **COMUNIDADE PONTE NOVA, ZONA RUAL – MÃE DO RIO/PA**

LOCADOR: **BRENDHA NATALY TEIXEIRA COSTA**

CPF: **040.566.912-74**

DESTINAÇÃO: **SECRETARIA DE EDUCAÇÃO – SEMED – CASA DOS PROFESSORES**

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



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 situado na zona rural, em um Pavimento de 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 em Cimentado em todos os ambientes da casa, exceto no piso do banheiro que é de lajota cerâmica, Não possui revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros e cozinha, não possui forro em PVC, pintura PVA interior e exterior precisando de nova pintura, instalações elétricas e hidráulicas precisando de reparos; administrado do pela Sra. Elisabete da Costa Soares, e que contém 1 Sala de estar, 2 Quartos, 1 Copa/Cozinha, 1 Banheiro social e 1 Quintal.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

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

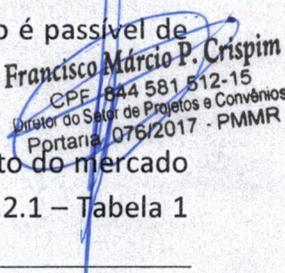
- Energia Elétrica
- Iluminação Pública

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.”

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


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

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 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).

$$V_{MM} = R\$ 700,00$$

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

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	BOM	BOA
1,00	1,15	1,20

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{OC}$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{OC} = Localização do Imóvel

$$V_M = 700 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 966,00$$

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:

$$R\$ 700,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 966,00$$

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

PRÉFEITURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim

Crea: 21221D PA

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



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



PRÉFEITURA DE
MÃE DÓRIO

#RenovaçãoDesenvolvimento

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



CASA DOS PROFESSORES NA COMUNIDADE PONTE NOVA

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL URBANO

END: **COMUNIDADE PONTE NOVA, ZONA RUAL – MÃE DO RIO/PA**
LOCADOR: **BRENDHA NATALY TEIXEIRA COSTA**
CPF: **040.566.912-74**
DESTINAÇÃO: **SECRETARIA DE EDUCAÇÃO - SEMED**



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL : Imóvel situado na zona rural, em um Pavimento de 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 em Cimentado em todos os ambientes da casa , exceto no piso do banheiro que é de lajota cerâmica , Não possui revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros e cozinha, não possui forro em PVC, pintura PVA interior e exterior precisando de nova pintura, instalações elétricas e hidráulicas precisando de reparos; administrado do pela Sra. Elisabete da Costa Soares, e que contém 1 Sala de estar, 2 Quartos, 1 Copa/Cozinha, 1 Banheiro social e 1 Quintal.

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 rural situado na **COMUNIDADE DA PONTE NOVA**, Bairro: ZONA RURAL, Mão do Rio/PA..

ESTRUTURA: fundações superficiais do tipo Alicerce e Baldrame , com pilares nas extremidades do imóvel e viga para cintamento superior.

Não possui patologias.

ALVENARIA: em blocos cerâmicos rebocados nas duas faces.

Não possui patologias..

ESQUADRIAS: Portas e Janelas em madeira comum com pintura PVA na cor verde limão . apesar de serem esquadrias típicas da zona rural, feitas em régua de madeira, as portas e janelas estão funcionando normalmente.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso em cimentado na casa toda , exceto no banheiro que é de lajota cerâmica PEI IV com juntas alinhadas e afastadas 3mm.

Piso externo do Pátio em cimentado .

Residência com aspeto ruim com a falta de piso em lajota, sem contar a questão da higiene. Seria necessário a colocação do piso em toda a residência(exceto no banheiro) , bem como o revestimento cerâmico da cozinha.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Instalações Elétricas bastante comprometidas, Precisando urgente de uma ampla revisão , pois encontramos a fiação exposta nas paredes , sem

condutas flexíveis, casa precisando de luminárias, verificamos que encontra se muito escura. Precisa se de substituição de tomadas, interruptores, disjuntores, e a fiação, bem como a instalação de um quadro de distribuição para 06 disjuntores, com aterramento.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ESGOTO: Instalações hidráulicas dos banheiros , edificação, possui poço próprio. Instalações de esgoto com ligação á fossa séptica.

Verificou se que existem tubulações externas aparentes, apesar das Instalações estarem funcionando, precisa se de uma revisão completa na mesma.

COBERTURA: Estrutura de madeira para Cobertura em telhas de barro tipo Plan.

Na área da copa/cozinha existe um vazamento na cobertura considerável, solicitamos uma revisão completa na cobertura, pois percebemos uma flexão nas peças da cumeeira do telhado superior, dando um aspecto ondulado do telhado.

FORRO: O Imóvel não possui forro .

PINTURA : Imóvel precisando de pintura interna e externa.

3. ANEXOS

Os seguintes anexos expõem a atual situação do imóvel.





PREFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PREFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO
#Renova oDeDesenvolvimento

Complexo Administrativo, n  998 – Santo Ant nio – 68.675-000 – Mãe do Rio, Pará. Brasil.



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





CONCLUSÃO : O IMÓVEL ACIMA FOTOGRAFADO E DESCRITO, SITUADO NA COMUNIDADE DA PONTE NOVA, ENCONTRA SE EM ESTADO RUIM DE CONSERVAÇÃO , PARA A ATIVIDADE DE CASA DE APOIO AOS PROFESSORES QUE TRABALHAM NESSA COMUNIDADE, VEIRIFICOU SE QUE O IMÓVEL NÃO POSSUI FORRO, NEM PISOS E REVESTIMENTOS, ALÉM DISSO A RESIDÊNCIA NECESSITA DE UMA NOVA PINTURA E REVISÃO NAS SUAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRAÚLICAS, TUDO CONFORME RELATÓRIO FOTOGRÁFICO EM ANEXO.

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;



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



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

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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