



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
IMÓVEL URBANO

END: RUA SÃO JOSÉ, Nº 439

LOCADOR: ANTONIO MARIA MOREIRA DA SILVA

CPF: 198.353.882-53

DESTINAÇÃO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844 581 612-15
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 composto por 2 pavimentos em alvenaria de tijolo de barro, com estrutura em concreto armado convencional, pilares, vigas e laje, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha onduline 4mm, piso interno em lajota cerâmica, piso da calçada externa em cimentado, Revestimento cerâmico em meia parede dos banheiros e cozinha, forro em gesso, pintura PVA interior e exterior, acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Mãe do Rio, sendo sua via de acesso principal a Rua São José. 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

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

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 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).

$$V_{MM} = R\$ 1850,00$$

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
MÉDIO	BOM	MÉDIA
1,15	1,15	0,90

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

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

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

Lo_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 1850 \times 1,15 \times 1,15 \times 0,90$$

$$V_M = R\$ 2.201,96$$

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:

$$R\$ 1.850,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.201,96$$

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



PARECER TÉCNICO DE VISTORIA
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL URBANO

END: RUA SÃO JOSÉ, Nº 439

LOCADOR: ANTONIO MARIA MOREIRA DA SILVA

CPF: 198.353.882-53

DESTINAÇÃO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

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





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, composto por 2 (dois) pavimentos, situado a Rua São José, nº 439, Bairro: Nossa Senhora de Nazaré, esquina com a PA 252.

ESTRUTURA: fundações superficiais do tipo sapata isolada, pilares, viga e laje em concreto armado.

Não possui patologias.

ALVENARIA: em blocos cerâmicos rebocados nas duas faces.

Algumas paredes apresentam manchas referentes a infiltrações.

ESQUADRIAS: portas em madeira de lei com pintura em verniz, janelas e basculantes em Vidro temperado 8mm.

Não possui patologias.

REVESTIMENTOS: piso em cerâmica popular PEI IV, paredes dos Banheiros revestidos até altura do forro com cerâmica PEI III padrão popular e juntas alinhadas e afastadas 3mm.

Não possui patologias.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: instalação balanceada, com quadro de destruição.

Não possui patologias.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ESGOTO: instalações hidráulicas em conformidade com o uso da edificação, possui poço próprio. Instalações de esgoto com ligação á fossa séptica.

Não possui patologias.

COBERTURA: Estrutura de madeira para Cobertura em telhas onduline.

Não possui patologias.

3. ANEXOS

Os seguintes anexos expõem a atual situação do imóvel.

Eng. Civil Márcio Crisotim
CREA: 01221D-PA
CPF: 844.581.512-15
Fone: (081) 8194-0845



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Eng. Civil: *Márcio Crispim*
CREA: 11271D-PA
CPF: 844.551.512-15
Fone: (91) 8194-0845



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



PRÉFECTURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Eng. Civil: *Márcio Crispim*
CREA: 712210-PA
CPF: 844.581.512-15
Fone: (97) 8194-0845



PRÉFECTURA DE
MÃE DÓRIO

#RenovaçãoDesenvolvimento

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



PRÉFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Eng. Civil: Márcio Crispim
CREA: 21221D-PA
CPF: 844.591.512-15
Fone: (91) 8194-0845





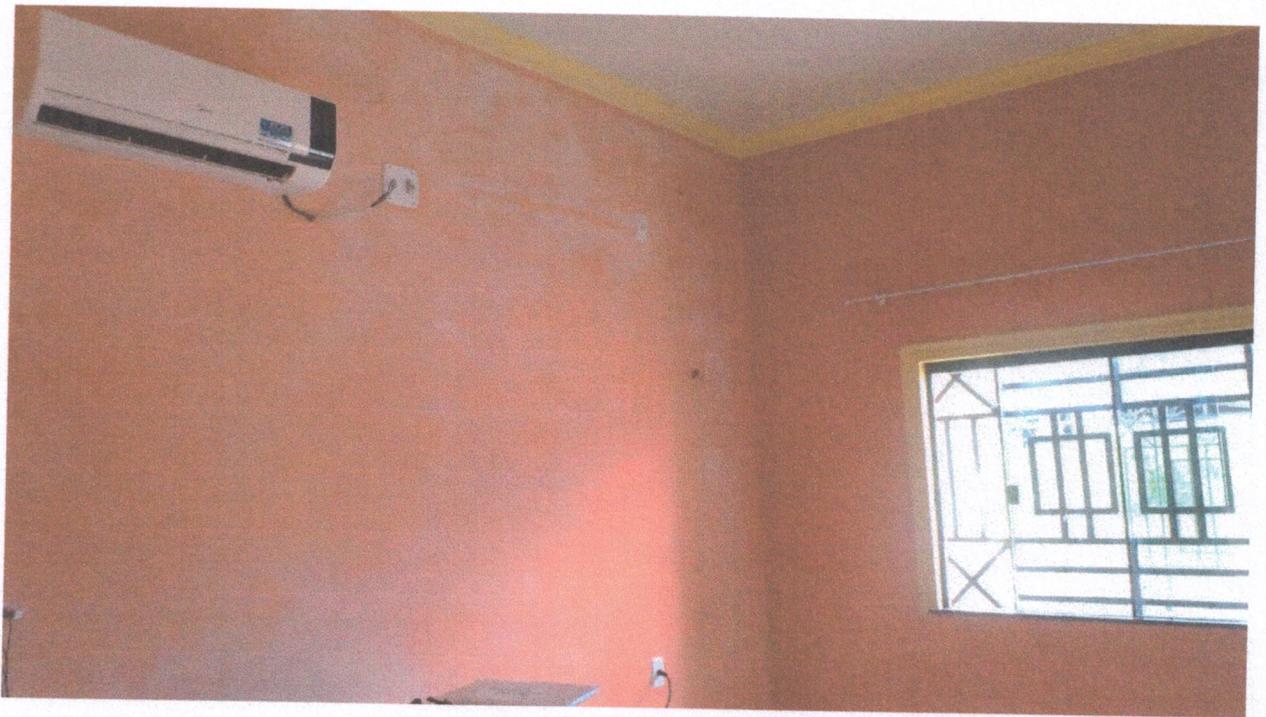
PRÉFEITURA DE
MÃE DORIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Eng. Civil: *Márcio Crisbem*
CREA: 12210-PA
CPF: 840.521.512-15
Fone: (91) 8194-0845



PRÉFECTURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Eng. Civil Márcio Crispim
CREA: 12210-PA
CPF: 861.581.512-15
Fone: (91) 8194-0845





PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Eng. Civil: Márcio Crispim
CREA: 7.221D-PA
CPF: 844.581.512-15
Fone: (91) 3194-0845



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Eng. Civil: *Márcio Crispim*
CREA: 1221D-PA
CPF: 847.581.512-15
Fone: (91) 8194-0845



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



PRÉFECTURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNÍOS

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 31
[Handwritten Signature]
Rubrica



Eng. Civil: Márcio Crispim
CREA: 11221D-PA
CPF: 844.581.512-15
Fone: (91) 8194-0845

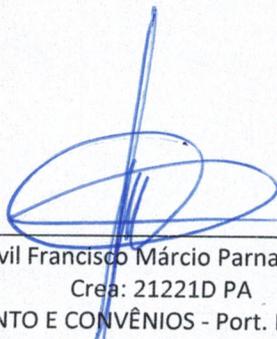




Declaramos sob a pena da lei, que o imóvel descrito em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas, atende as condições abaixo:

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


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

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

