



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: RUA ANTONIO SARAIVA RABELO, Nº 247, BAIRRO : SÃO SEBASTIÃO
LOCADOR: DAMIÃO DE JESUS PEREIRA
CPF: 281.200.002-34
DESTINAÇÃO: CONSELHO ESCOLAR

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 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 de um Pavimento 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, piso interno em lajota cerâmica, piso dos corredores externos em cimentado, Revestimento cerâmico em meia parede dos banheiros e cozinha, forro em PVC e madeira, 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 Barão do Rio 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

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 844.561.512-15
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 homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 950,00$$

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



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

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

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{OC} = Localização do Imóvel

$$V_M = 950 \times 1,15 \times 1,15 \times 0,90$$

$$V_M = R\$ 1.130,75$$

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:

$$R\$ 950,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.130,75$$

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 844.581.542-15
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





CONSELHO ESCOLAR

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL URBANO

END: RUA ANTONIO SARAIVA RABELO, Nº 247, BAIRRO : SÃO SEBASTIÃO
LOCADOR: DAMIÃO DE JESUS PEREIRA
CPF: 281.200.002-34
DESTINAÇÃO: CONSELHO ESCOLAR

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos 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 situado à Rua Antonio Saraiva Rabelo, nº 247, Bairro: São Sebastião.

ESTRUTURA: fundações superficiais do tipo sapata isolada, 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 em madeira de lei com pintura acrílica, Janelas e Basculantes em Madeira de lei com pintura acrílica.

Não possui patologias.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso em cerâmica popular PEI IV, paredes dos Banheiro revestidos até 1/2 da altura do forro com cerâmica PEI III padrão popular e juntas alinhadas e afastadas 3mm. Parede da cozinha revestida até o forro pvc.

Piso externo (área de serviço e calçadas) em cimentado, precisando de alguns reparos.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: instalação balanceada, com quadro de distribuição.

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 de barro tipo Plan.

Possui infiltrações devido o afastamento de telhas.

FORRO: Imóvel com forro PVC 100mm, em bom estado de conservação.

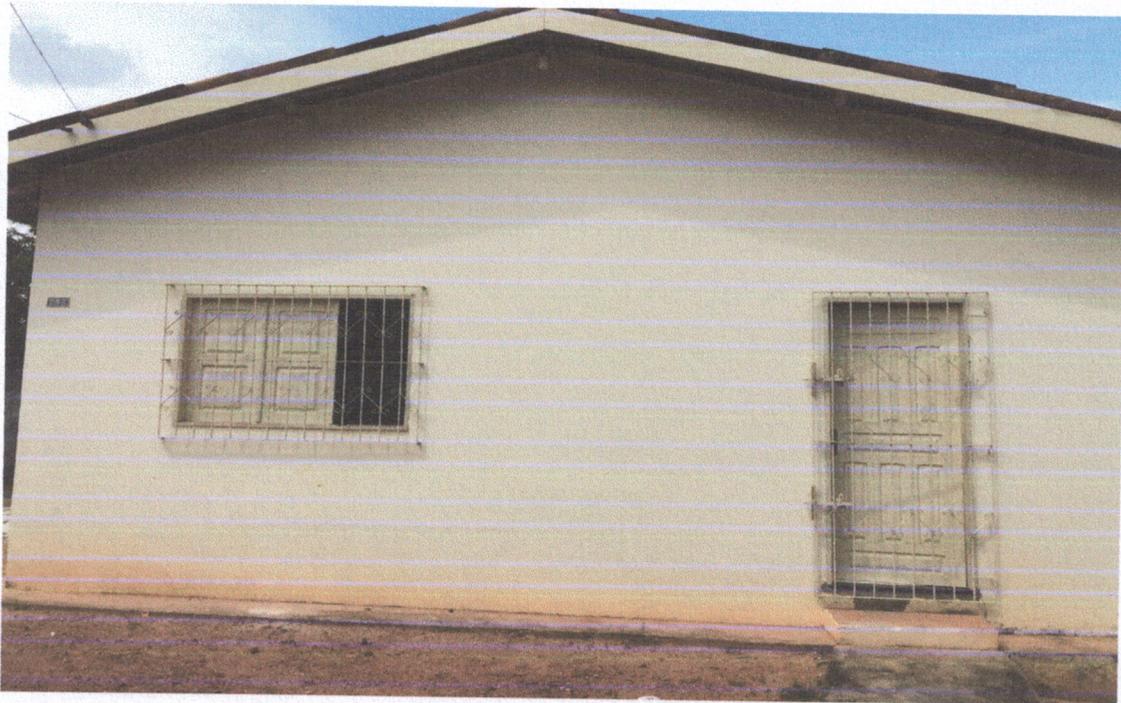
PINTURA: Imóvel com pintura interna e externa em bom estado.

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



3. ANEXOS

Os seguintes anexos expõem a atual situação do imóvel.



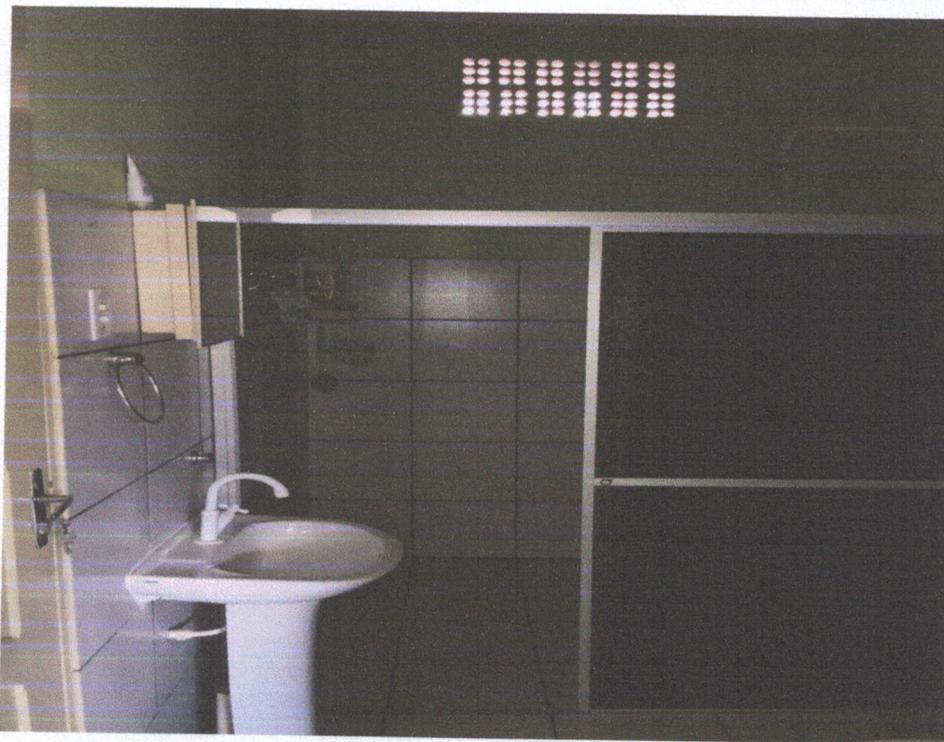
Francisco Márcio P. Crispim
CPE 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 078/2017 - PMMR





PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

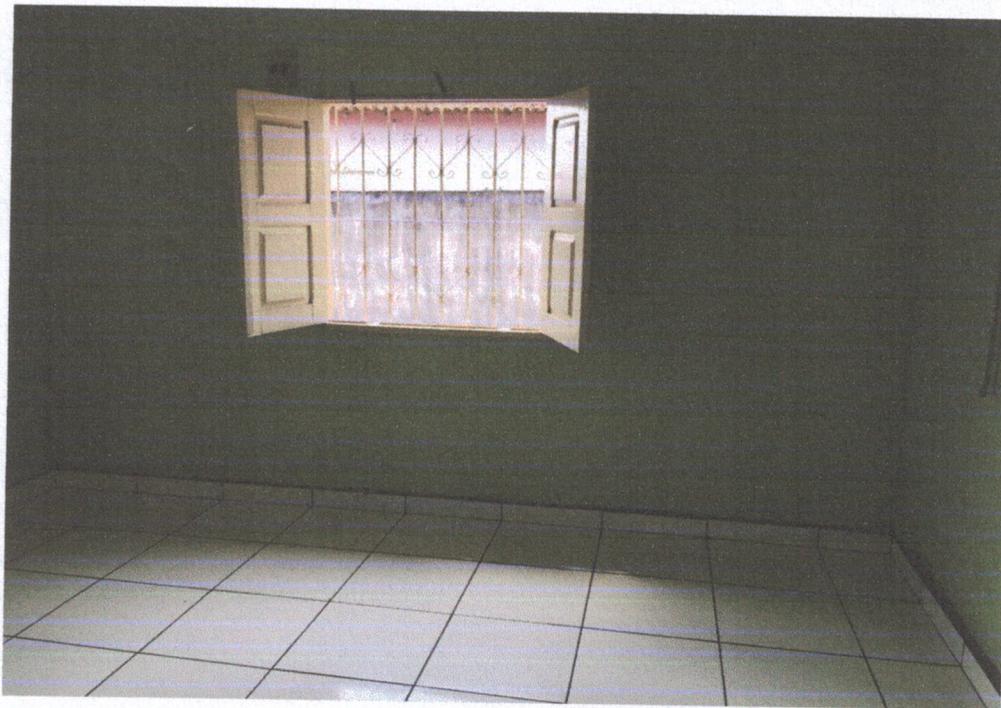


Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.612-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



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



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



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



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



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

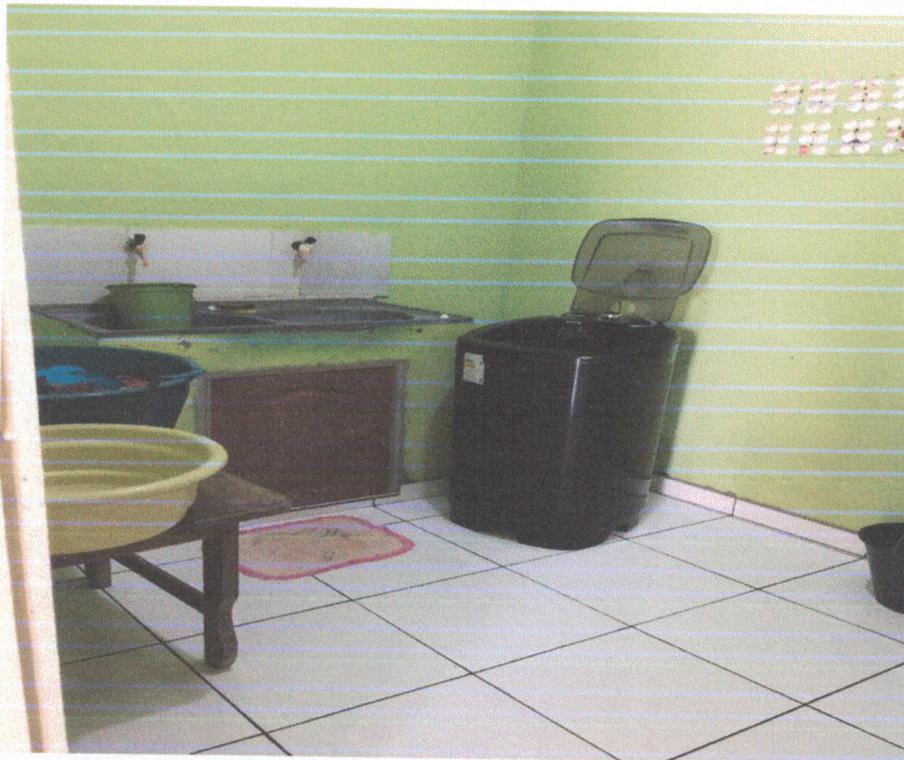
#RenovaçãoDesenvolvimento

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



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.981.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PNMR



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



CONCLUSÃO: IMÓVEL EM BOAS CONDIÇÕES DE USO, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA, QUE E ATENDER OS AGENTES COMUNITÁRIOS DE SAÚDE, PARA QUE POSSAM TER UM LOCAL APROPRIADO PARA SUA MORADIA. ENCONTRAMOS O PRÉDIO EM GERAL, PISOS E REVESTIMENTOS, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDROSANITÁRIAS, PINTURA, EM BOAS CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO, ISTO É, IMÓVEL APTO PARA A FUNÇÃO A QUE SE DESTINA, TUDO CONFORME RELATÓRIO FOTOGRAFICO 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;

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

