



## ACS – AGENTE COMUNITÁRIO DE SAÚDE

### LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL URBANO

END: RUA BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 133  
LOCADOR: MARIA ROSANA DA SILAV SENA  
CPF: 675.871.862-04  
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE SAÚDE - ACS

*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



### 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.”

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  
CPF 844.581.512-15  
Diretor do Setor de Projetos e Convênios  
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 o 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 - 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**

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

$V_M$  = 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 844 581 512-15  
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



## ACS – AGENTES COMUNITÁRIOS DE SAÚDE

### PARECER TÉCNICO DE VISTORIA RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL URBANO

END: RUA ANTONIO SARAIVA RABELO, Nº 247, BAIRRO : SÃO SEBASTIÃO  
LOCADOR: MARIA ROSANA DA SILVA SENA  
CPF: 675.871.862-04  
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE SAÚDE

*Francisco Marcelo P. Crispim*  
CPF 844.681.512-15  
Diretor de 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 a Rua Barão do Rio Branco, nº 133, Bairro: Areia Branco.

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

Não possui patologias.

**ALVENARIA:** em blocos cerâmicos rebocados nas duas faces.

Algumas paredes apresentam manchas referentes a infiltrações;

Fissuras no muro da lateral esquerda;

Trinca na parede dos fundos do imóvel, na ligação parede/cobertura.

**ESQUADRIAS:** portas em madeira de lei com pintura em verniz, basculantes em Vidro liso 4mm.

Não possui patologias.

**REVESTIMENTOS:** piso em cerâmica popular PEI IV, paredes dos Banheiros revestidos até  $\frac{3}{4}$  da altura com cerâmica PEI III padrão popular e juntas alinhadas e afastadas 3mm.

Piso externo (próximo à lavanderia) quebrado devido recalque do aterro.

**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.

Tubulação exposta na lateral esquerda do imóvel.

**COBERTURA:** Estrutura de madeira para Cobertura em telhas ondule.

Não possui patologias.

## 3. ANEXOS

Os seguintes anexos expõem a atual situação do imóvel.

*Eng. Civil Márcio Crispim*  
CREA: 21421/D-PA  
CPF: 844.181.512-15  
Fone: (91) 8194-0845





PREFEITURA DE  
**MAEDORIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



*Eng. Civil: Márcio Crispim*  
CREA: 11221D-PA  
CPF: 844.561.512-15  
Fone: (91) 8184-0845



PREFEITURA DE  
**MAEDORIO**

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



PREFEITURA DE  
**MÃE DO RIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



*Eng. Civil: Márcio Crispim*  
CREA: 21221D-PA  
CPF: 844.581.512-15  
Fone: (91) 8194-0845



PRÉFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

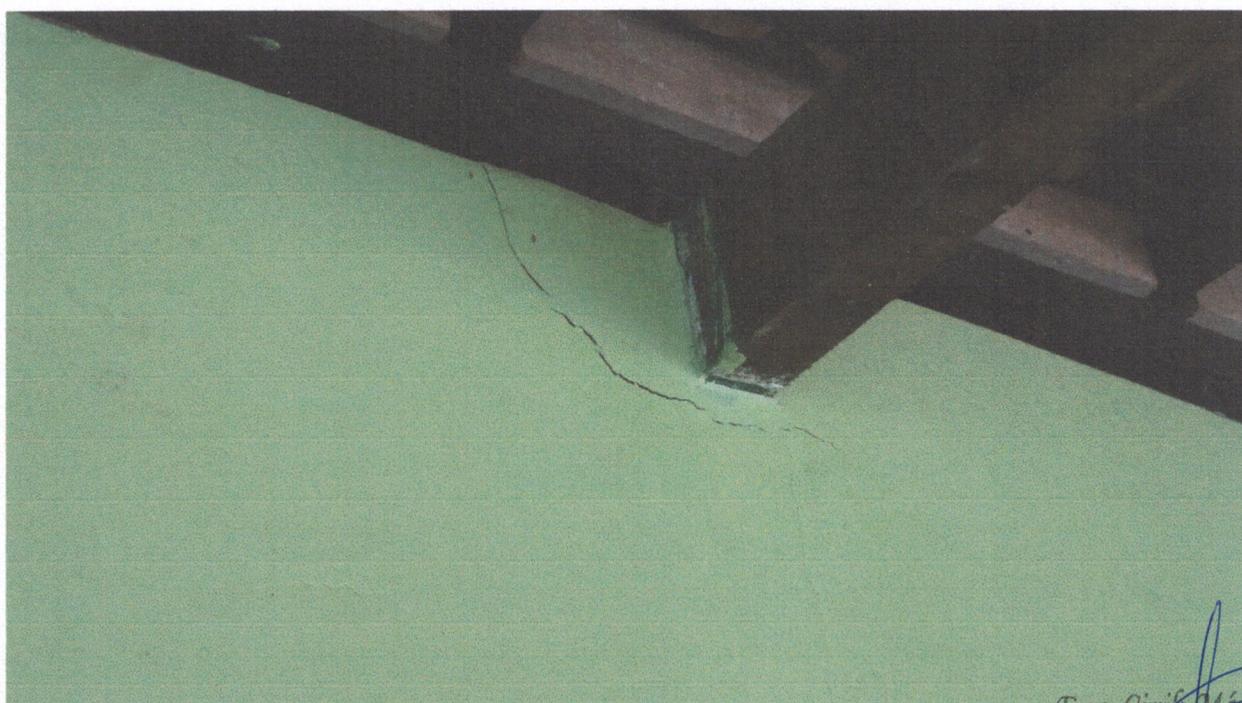
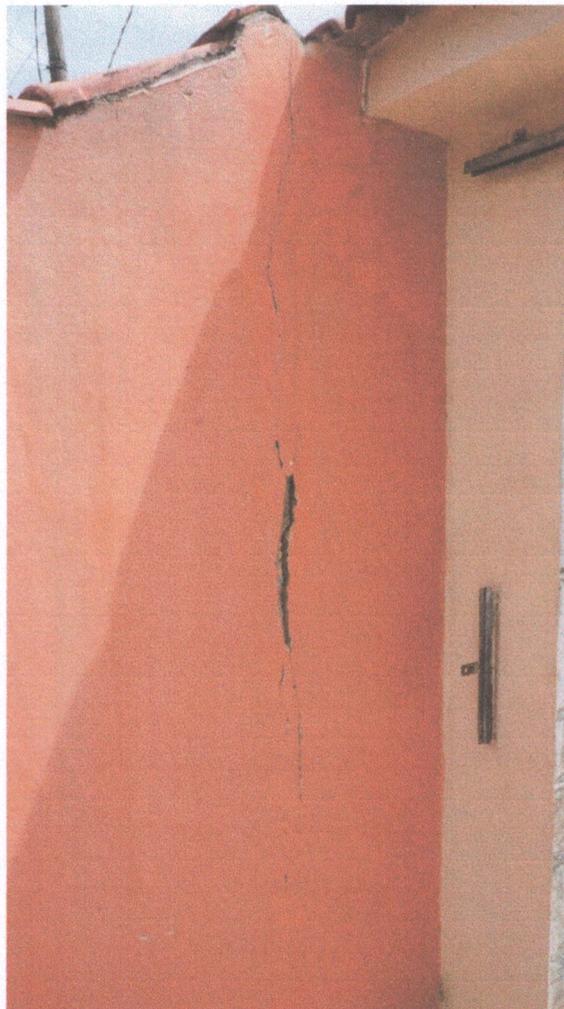


Eng. Civil *Marcio Crispin*  
CREA: 11221D-PA  
CPF: 844.281.512-15  
Fone: (14) 8194-0845





PRÉFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Eng. Civil *Marcio Cris...*  
CREA: 11221D-PA  
CPF: 84.581.512-15  
Fone: (91) 8194-0845



PRÉFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**

#RenovaçãoDesenvolvimento

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



PREFEITURA DE  
**MAEDORIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Eng. Civil *Marcio Crispim*  
CREA: 11221D-PA  
CPF: 844.581.512-15  
Fone: (91) 6194-0845

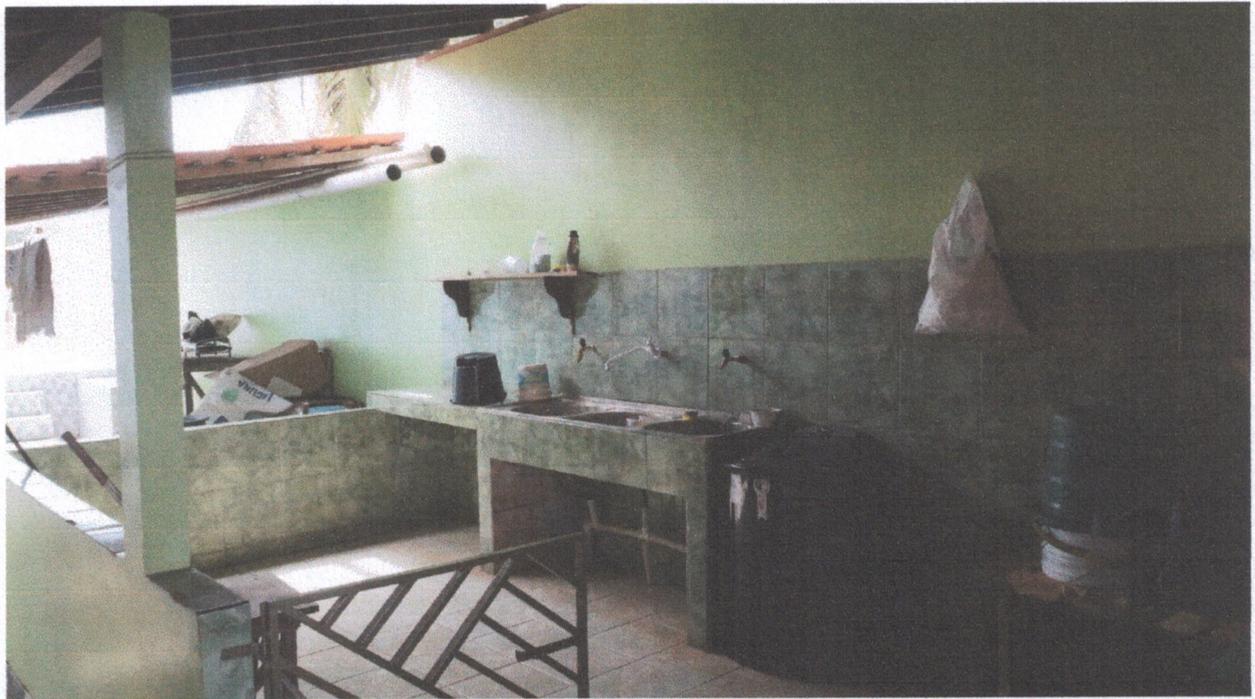


PREFEITURA DE  
**MAEDORIO**  
#RenovaçãoDesenvolvimento

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



PREFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Eng. Civil: *Márcio Crispim*  
CREA: 1221D-PA  
CPF: 844.561.512-15  
Fone: (91) 8194-0845



PREFEITURA DE  
**MAEDÓRIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



*Eng. Civil: Márcio Crispim*  
CREA: 2122/D-PA  
CPF: 844.581.512-15  
Fone: (91) 8194-0845





PREFEITURA DE  
**MAEDORIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Eng. Civil: *Márcio Crispim*  
CREA: 21221D-PA  
CPF: 844.881.312-15  
Fone: (91) 8184-0845





PRÉFECTURA DE  
**MAEDÓRIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNÍOS



Eng. Civil: *Márcio Crispim*  
CREA: 21201D-PA  
CPF: 844.581.512-15  
Fone: (91) 8184-0845



PRÉFECTURA DE  
**MAEDÓRIO**

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



PREFEITURA DE  
**MÃE DO RIO**  
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

**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.