



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: RUA RAIMUNDO ALENCAR , Nº 633
LOCADOR: MANOEL DA SILVA IGLEZIAS
CPF: 198.345.942-91
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE SAÚDE - SAMU

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, 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 Raimundo Alencar. 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



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).

$$V_{MM} = R\$ 850,00$$

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



7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	MÉDIO	BOA
1,15	0,90	1,20

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

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

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 850 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.055,70$$

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:

$$R\$ 850,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.055,70$$

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

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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

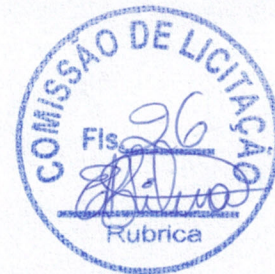


PRÉDIO DA SAMU

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL URBANO

END: RUA RAIMUNDO ALENCAR , Nº 633
LOCADOR: MANOEL DA SILVA IGLEZIAS
CPF: 198.345.942-91
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE SAÚDE





DESCRIÇÃO DO IMÓVEL : IMÓVEL SITUADO À RUA RAIMUNDO ALENCAR , Nº 633, BAIRRO: SILAS FREITAS, DESTINADO À ATENDER A SEDE DO SAMU – SERVIÇO DE ATENDIMENTO MÓVEL DE URGÊNCIA , ADMINISTRADO PELA SRA.CLÉA; CONTENDO 1 PAVIMENTO DISTRIBUIDOS ASSIM : 1 SALA (DISPENSA), 2 QUARTOS, 1 BANHEIRO SOCIAL, 1 COZINHA E 1 GARAGEM PARA AMBULÂNCIA.

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 Raimundo Alencar, nº 633, Bairro: Silas Freitas.

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 cor natural(selador para madeira), Janelas em madeira de lei com vidro cancelado 4mm. Balancim do banheiro com vidro cancelado 4mm

Algumas portas precisam de substituição das fechaduras.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso de quase todos os ambientes internos do prédio em cerâmica popular PEI III, exceto 1 quarto que é de piso cimentado. As paredes do Banheiro revestidos até a altura do forro com cerâmica PEI IV padrão popular e juntas alinhadas e afastadas 3mm, em bom estado de conservação, Cozinha apenas com 1 fiada de revestimento cerâmico PEI IV acima da pia .

Piso externo da garagem e acesso em cimentado, precisando de reparos.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: instalação não balanceada, com quadro de distribuição.

O maior problema do prédio em questão, é a necessidade de uma revisão no cabeamento da rede elétrica, além do não funcionamento dos ar condicionados dos quartos que ainda possuem aparelhos antigos, seria muito necessária essa revisão também nas instalações de um modo geral (cabeamento , tomas , interruptores, quadro elétrico).



PRÉFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



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

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

FORRO: A maioria do forro do prédio é em PVC 100mm, e está em boas condições, apenas 1 régua do forro está caída, precisando ser recolocada.

PINTURA : Tanto a pintura interna quanto a pintura externa precisam de uma nova repaginação.

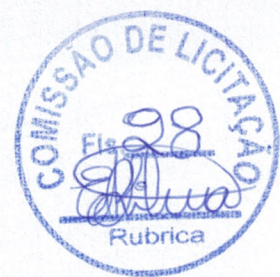
3. ANEXOS

Os seguintes anexos expõem a atual situação do imóvel.





PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



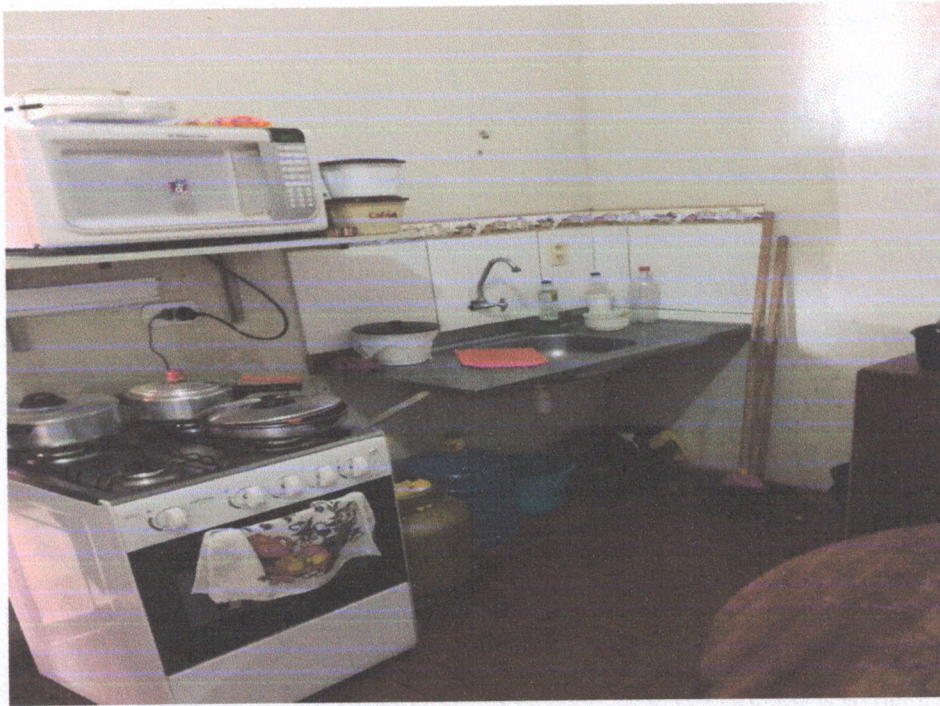
PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

#RenovaçõesDesenvolvimento

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



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PREFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



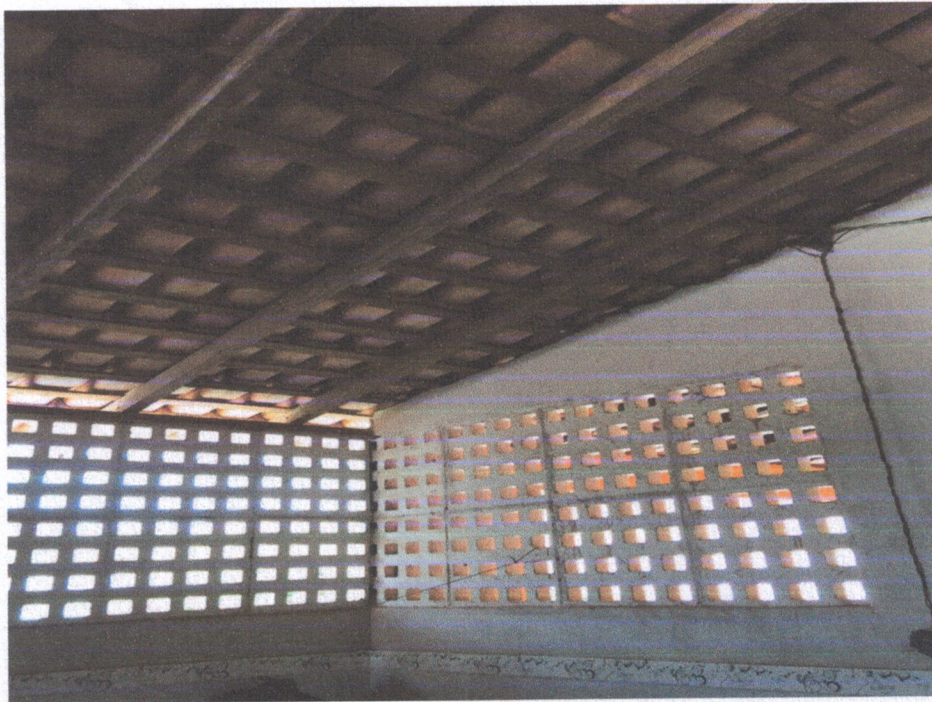


PRÉFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



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



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



PRÉFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





CONCLUSÃO : O PRÉDIO ENCONTRA SE EM CONDIÇÕES RAZOÁVEIS DE USO A QUE SE DESTINA, PARA SER A SEDE DO SAMU – SERVIÇO DE ATENDIMENTO MÓVEL DE SAÚDE DE MÃE DO RIO. PORÉM PRECISA DE ALGUNS REPAROS NAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, PRINCIPALMENTE NA QUESTÃO DOS AR CONDICIONADOS, PRÉDIO PRECISANDO DE PINTURA EXTERNA E INTERNA, REPAROS E ALGUMAS SUBSTITUIÇÕES DE FECHADURAS, COLOCAÇÃO DE PISO CERÂMICO NUM DOS QUARTOS, ALÉM DE ALGUMAS ADEQUAÇÕES QUE NOS FOI EXPLICADA EM VISITA PELA ADMINISTRADORA DO SAMU, ENFERMEIRA CLÉA, QUE PRECISAM SER FEITAS PARA ADEQUAR O PRÉDIO ÀS NORMAS BRASILEIRAS, 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;

Mãe do Rio, 02 de Janeiro de 2017

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

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