



# CRAS – CENTRO DE RECUPERAÇÃO E ASSISTÊNCIA À SAÚDE.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL URBANO

END: RUA PEDRO VIEIRA , Nº1061, BAIRRO : SANTO ANTÔNIO, MÃE DO RIO -PA  
LOCADOR: ANGELA MARIA PINHO MACIEL  
CPF: 579.397.992-15  
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E PROMOÇÃO SOCIAL

*Francisco Márcio P. Crispim*  
CPF 844.581-812-15  
Diretor do Setor de Projetos e Convênios  
Portaria 016/2017 - 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 Pedro Vieira. 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.”

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).

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

### 7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	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

$$V_M = 950 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.507,65$$

### 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:

$$R\$ 950,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.507,65$$

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, 10 de Março 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



# CRAS – CENTRO DE RECUPERAÇÃO E ASSISTÊNCIA À SAÚDE.

## PARECER TÉCNICO DE VISTORIA RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL URBANO

END: RUA PEDRO VIEIRA , Nº1061, BAIRRO : SANTO ANTÔNIO, MÃE DO RIO -PA  
LOCADOR: ANGELA MARIA PINHO MACIEL  
CPF: 579.397.992-15  
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E PROMOÇÃO SOCIAL

**Francisco Márcio P. Crispim**  
CPF 844/581512-15  
Diretor do Setor de Projetos e Convênios  
Portaria 076/2017 - PMMR





**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 tipo Plan, piso interno em lajota cerâmica, piso dos corredores externos em lajota cerâmica, Revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros (tipo Pastilha) e cozinha na altura do forro, imóvel com forro em PVC, Pintura PVA interior e exterior, acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, precisando de reparos.

### 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 DO IMÓVEL:

**IMPLANTAÇÃO:** imóvel urbano, situado no centro de Mãe do Rio.

**INFRAESTRUTURA/ESTRUTURA:** Fundações superficiais do tipo sapata isolada, com pilares nas extremidades do imóvel e viga para cintamento superior. Pilares e vigas em concreto armado convencional; sem patologias.

**ALVENARIA:** Em blocos cerâmicos rebocados nas duas faces. No Prédio em si não encontramos patologias.

**ESQUADRIAS:** Portas em madeira de lei com pintura esmalte sintético, Janelas em vidro tipo blindex, assentadas sob peitoril de granito, Basculantes em ferro tipo balancim em ferro e vidro 4mm (incolor), portão de entrada em ferro com pintura esmalte sintético.

**PISOS E REVESTIMENTOS:** Piso interno em cerâmica popular PEI IV, Piso dos banheiros e cozinha em lajota cerâmica popular, paredes dos Banheiros e da cozinha revestidos até 100% da altura do forro com cerâmica PEI III padrão popular e juntas alinhadas e afastadas 3mm. Piso dos corredores externos em lajota cerâmica e da calçada e da área de serviço de acesso (rampa) em cimentado.

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** Instalações elétricas em boas condições, sem patologia.

**INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ESGOTO:** Instalações hidráulicas em conformidade com o uso da edificação, abastecida pelo microssistema de abastecimento da comunidade, Instalações de esgoto com ligação à fossa séptica.

Não possui patologias pequenos ajustes de manutenção nas Instalações hidrosanitárias.



**COBERTURA:** Estrutura em madeira de lei para Cobertura em telhas de barro tipo plan.  
Não foi detectado nenhuma patologia.

**FORRO :** O Imóvel possui Forro PVC em seus ambientes, sem patologias.

**PINTURA:** Prédio com pintura acrílica interior e exterior, sem patologias

### 3. ANEXOS

Os seguintes anexos expõem a atual situação do imóvel.





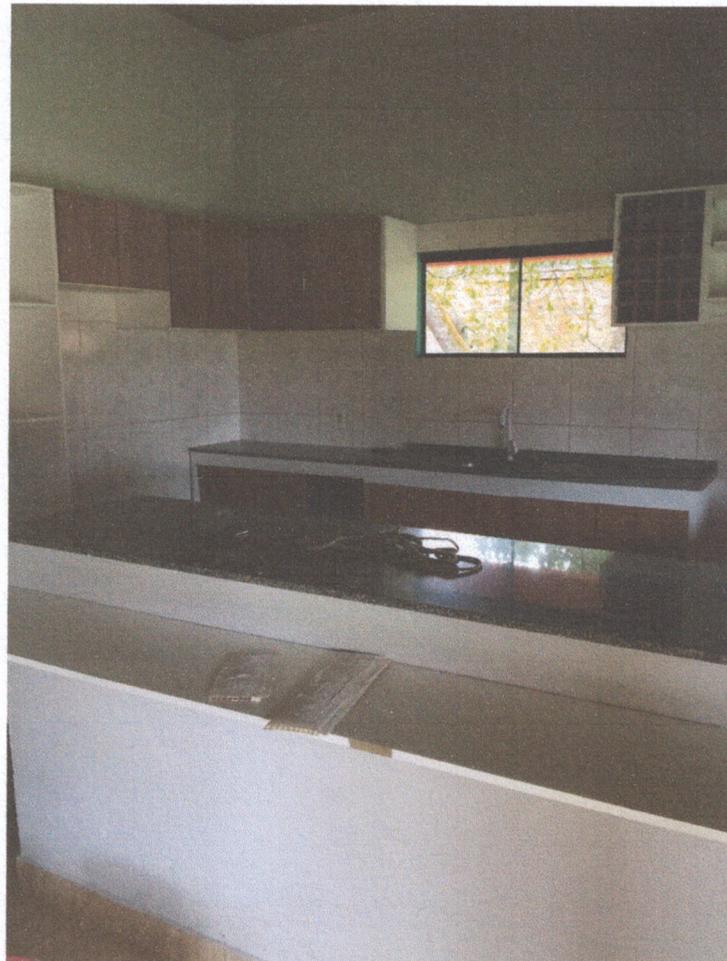
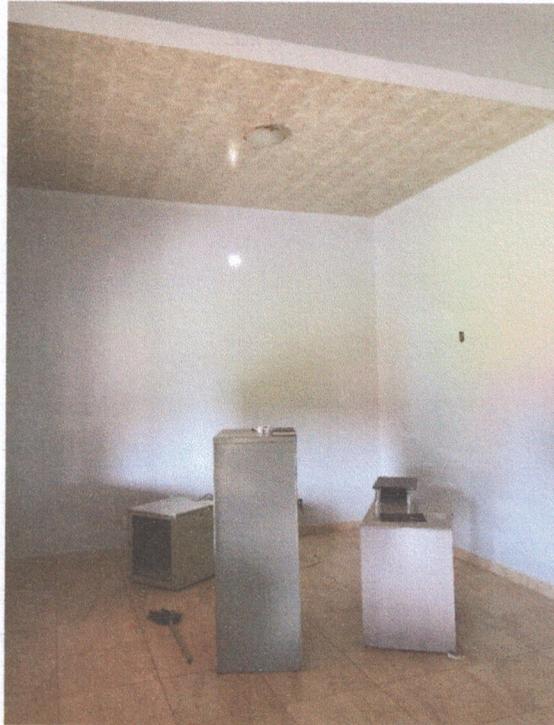
PREFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PRÉFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PRÉFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**

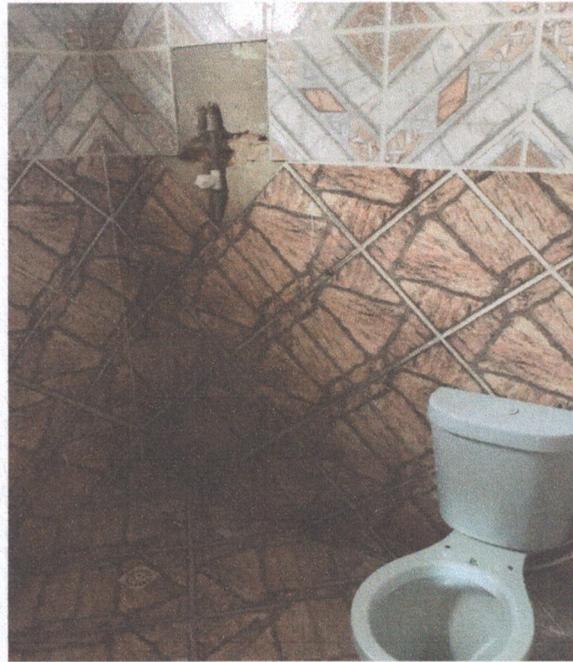
#RenovaçãoDesenvolvimento

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.



PREFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PREFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**

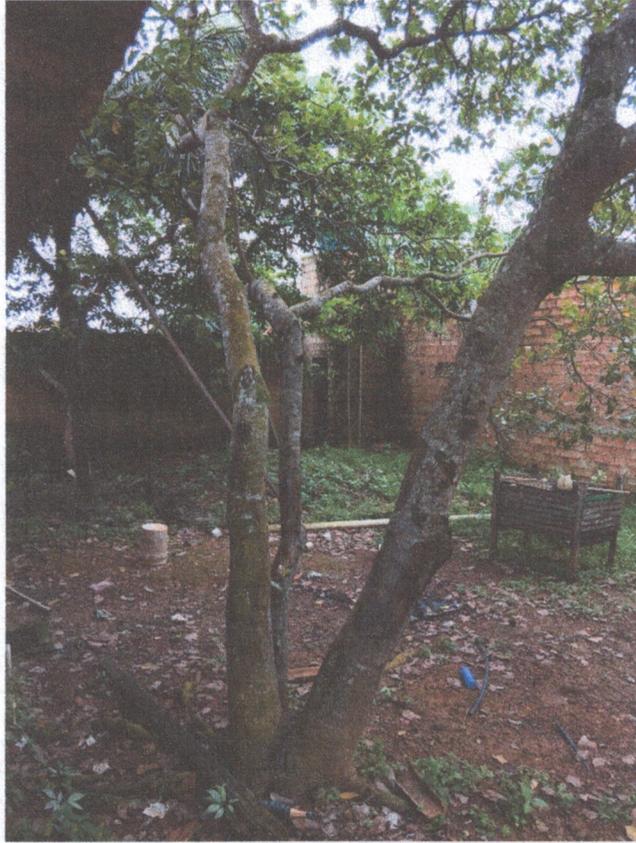
#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



PRÉFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PRÉFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



PRÉFEITURA DE  
**MAEDORIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PREFEITURA DE  
**MAEDORIO**

**PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS**



CONCLUSÃO : IMÓVEL EM BOAS CONDIÇÕES.

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, 10 de Março de 2017

Eng. Civil Celso Cardoso Fidalgo  
Crea: 9.436 D PA

SETOR DE PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS - Port. Nº: 191/2017 - GAB/PMMR



PREFEITURA DE  
**MAEDORIO**

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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