

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO
LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Eu, Marcos Antônio Ferreira de Lima, Engenheiro Civil, registrado no CREA-AL sob o nº 022175172-6, conforme contrato de prestação de serviços firmado com a Prefeitura Municipal de Pilar - AL, apresento o presente Laudo Técnico de Avaliação, conforme segue:

1 - DADOS GERAIS

Solicitante: Prefeitura Municipal de Pilar - AL

Objeto Vistoriado: Av. Otacílio Cavalcante, N° 265 Pilar – AL

Proprietário: Pedro Jorge de Zorzi

Objetivo: Determinação do valor locação do imóvel

Data da Vistoria: 20 de junho de 2025

2 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de mercado do imóvel comercial situado na Av. Otacílio Cavalcante, N° 265 – no município de Pilar – AL.

3 - BASE LEGAL E NORMATIVA

Este laudo é elaborado em conformidade com:

- Lei Federal nº 5.194/1966
- Resolução CONFEA nº 345/1990
- ABNT NBR 14653-1 e 14653-2
- Resolução CONFEA nº 1.010/2005
- Código de Ética Profissional do CONFEA



DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

4 - DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

Foi realizada uma vistoria in loco na data mencionada para análise das condições do imóvel e definição da metodologia aplicável. O método mais adequado à realidade do mercado imobiliário local é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Esse método, conforme estabelecido pelas normas ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, estima o valor do imóvel por meio da comparação com imóveis semelhantes disponíveis no mercado, levando em consideração características intrínsecas e extrínsecas do bem avaliado.

5 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: subentendendo-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

6 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel avaliado está localizado na Av. Otacílio Cavalcante, N° 265 no município de Pilar, trata-se de uma residencial com área total de construção de 392 m², construída de alvenaria, coberta com telhas, forro PVC, piso de cerâmica, com uma recepção, um salão, 10 apartamentos, 11 banheiros. Uma cozinha, um almoxarifado, um depósito, uma lavanderia, uma câmara frigorífica, uma área de serviço.



DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

7 - DO ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de uma edificação destinada a fins comerciais, executada em estrutura de alvenaria, com cobertura em telhas, piso cerâmico e forro em PVC em todos os ambientes. O imóvel é composto pelos seguintes compartimentos: uma recepção, um salão principal, 10 (dez) apartamentos, 11 (onze) banheiros, uma cozinha, um almoxarifado, um depósito, uma lavanderia, uma câmara frigorífica e uma área de serviço.

Durante a inspeção técnica realizada no local, verificou-se que a edificação encontra-se em bom estado de conservação, apresentando todos os cômodos com revestimento cerâmico nivelado e em ótimo estado, além de forros em PVC bem fixados, íntegros e com acabamento de qualidade. As instalações hidráulicas e elétricas aparentes demonstraram-se em pleno funcionamento, sem indícios de mau uso ou necessidade de reparos imediatos.

Os acabamentos são compatíveis com a finalidade do imóvel e não foram constatadas patologias construtivas significativas, tais como trincas, infiltrações, umidades ascendentes, delaminações ou danos estruturais. As áreas molhadas — como banheiros, cozinha, lavanderia e área de serviço — encontram-se funcionais, com revestimentos bem conservados e ausência de vazamentos ou comprometimentos técnicos. Dessa forma, conclui-se que a edificação está em condições adequadas de uso, funcional, segura e salubre, atendendo aos critérios de estabilidade, higiene e conforto exigidos para sua categoria de ocupação.

8 - DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL:

Levamos em consideração, para a determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, utilizando o método comparativo direto, com homogeneização por fatores considerados adequados para o fim. Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de particulares, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

Devido à ausência de imóveis similares no mercado local como fonte de sustentação da pesquisa e conclusão dos valores, me fundamentei em imóveis localizados em Maceió, portanto estes valores devem ser negociados com margens de até 25% de deságio. Todavia, considerando que o imóvel está livre e desimpedido de quaisquer ônus, em seu estado atual e apto para negociação no mercado imobiliário, adotamos uma faixa de variação com valor máximo de R\$ 15.190,96 e mínimo de R\$ 12.427,43. Assim, para fins locatícios, chegamos ao valor final arredondado de:

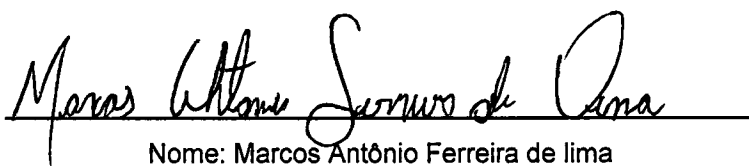
R\$ 14.000,00 (Quatorze Mil Reais).

9 - ENCERRAMENTO:

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 4 folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto a última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

A memória de cálculo encontra-se no Anexo 1 deste laudo. A formação dos valores abaixo foi extraída do relatório gerado pelo site CÁLCULO EXATO.

Pilar, 23 de junho de 2025.



Nome: Marcos Antônio Ferreira de Lima
Registro Profissional: 022175172-6
Data: 23 de junho de 2025.

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO
Anexo 1

**Memorial de Cálculo - Avaliação de Imóvel utilizando o
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDM)**

1. Dados do Imóvel Avaliado

- **Endereço do Imóvel Avaliado:** Av. Otacílio Cavalcante, N° 265 Pilar – AL
- **Área Total:** 754 m²
- **Estado de Conservação:** Bom

2. Definição do Método de Avaliação

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

3. Seleção das Amostras

Foram selecionados seis imóveis comparáveis, considerando as seguintes características:

- **Fator Oferta:** É um fator que ajusta valores de imóveis com base na relação entre a oferta e a demanda. Ele é também conhecido como fator de fonte ou fator de elasticidade.
- **Fator de Correção de Área:** Também é chamado de Fator de Área. Considera que os valores unitários para áreas menores deverão ser maiores que os valores unitários para áreas maiores.
- **Fator localização:** O fator de localização é um indicador que define o valor de um imóvel com base na sua localização e na valorização da área.

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

4. Tabela de homogeneização:

Dados	Valores			Localização	Fatores homogeneizantes			Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2		Preço	Área	R\$ / m2	
1	R\$ 14.000,00	660	R\$ 21,21	Avenida Venerável João Vieira Chagas, 620	0,991	660	R\$ 17,18	R\$ 17,18
2	R\$ 9.000,00	498	R\$ 18,07	Rua do hospital Arthur Ramos, bairro da Gruta	0,911	498	R\$ 14,64	R\$ 14,64
3	R\$ 18.000,00	960	R\$ 18,75	Avenida Fernandes Lima, 206	0,728	960	R\$ 13,67	R\$ 13,67
4	R\$ 16.000,00	400	R\$ 40,00	Avenida Fernandes Lima	0,672	400	R\$ 38,88	R\$ 38,88
5	R\$ 14.000,00	400	R\$ 35,00	Praça centenário no Farol	1,058	400	R\$ 37,80	R\$ 37,80

5. Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 24,43$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 12,76$

6. Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1: $d = |17,18 - 24,43| / 12,76 = 0,57 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |14,64 - 24,43| / 12,76 = 0,77 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |13,67 - 24,43| / 12,76 = 0,84 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |38,88 - 24,43| / 12,76 = 1,13 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |37,80 - 24,43| / 12,76 = 1,05 < 1,65$ (amostra pertinente)

7. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 24,43 - 1,53 * 12,76/\sqrt{(5 - 1)} = 14,67$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 24,43 + 1,53 * 12,76/\sqrt{(5 - 1)} = 34,20$$

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

8. Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$21,99 a R\$26,88

9. Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$24,43

10. Resultado Final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$24,43 * 753,52 = R\$18.411,38

Desconto de 25%: 18.411,38 * (1-25%) = 13.808,535

Valor do imóvel arredondado: R\$14.000,00

11. Conclusão

O valor estimado de mercado para o imóvel avaliando, com base no método comparativo direto de dados de mercado, é de **R\$14.000,00**.

Este valor foi obtido através de uma análise rigorosa dos imóveis comparáveis na mesma localização e com características semelhantes. A análise do preço médio por metro quadrado levou em consideração as amostras mais representativas do mercado local, garantindo que o valor apresentado reflita adequadamente as condições atuais do mercado imobiliário da Cidade de Pilar.

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO
ANEXO 2
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Localização do Imóvel: Av. Otacílio Cavalcante, N° 265 Pilar – AL



Localização do Imóvel: Av. Otacílio Cavalcante, N° 265 Pilar – AL

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

ANEXO 3

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Foto 1: externa



Foto 2: externa



Foto 3: externa



Foto 4: externa



Foto 5: interna



Foto 6: interna

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO



Foto 7: interna



Foto 8: interna



Foto 9: interna

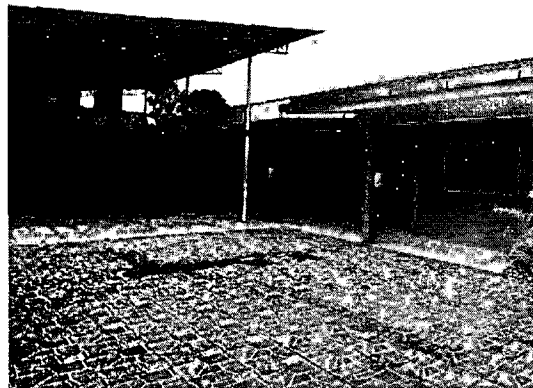


Foto 10: interna



Foto 11: interna



Foto 12: interna

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

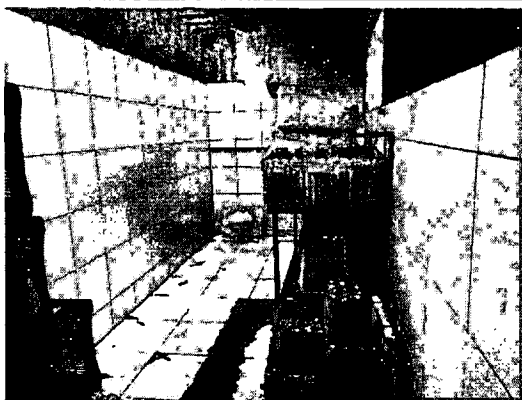


Foto 7: interna



Foto 8: interna

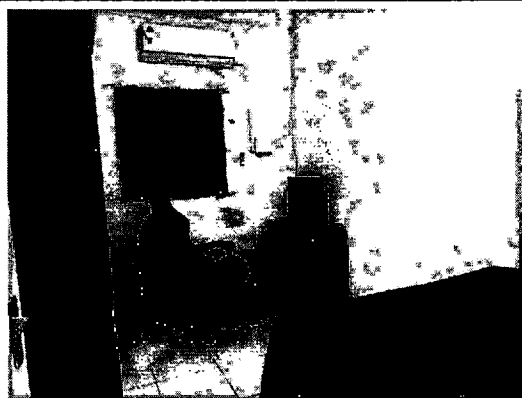


Foto 9: interna



Foto 10: interna



Foto 11: interna



Foto 12: interna

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO
ANEXO 4

AMOSTRAS:



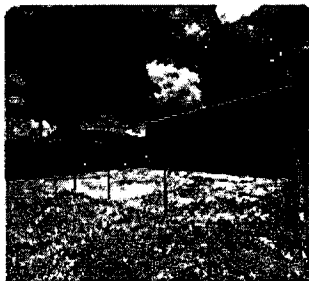
R\$ 14.000

Ponto Comercial para
Aluguel Avenida João...

📍 Maceió - AL
16/05/2025, 13:40



01.



~~R\$ 10.000~~
R\$ 9.000

Alugo casa comercial,
498m2, estacionamento,...

📍 Maceió - AL
11/12/2024, 14:00



02.



~~R\$ 18.500~~
R\$ 18.000

Imóvel comercial na
Fernandes Lima

📍 Maceió - AL
2/02/2024, 17:40



03.



R\$ 16.000

predio na fernandes lima
com mais de 15 salas

📍 Maceió - AL
23/05/2025, 13:47



04.



~~R\$ 20.000~~
R\$ 14.000

ALUGA-SE PONTO
COMERCIAL NA PRAÇA...

📍 Maceió - AL
24/08/2024, 12:25

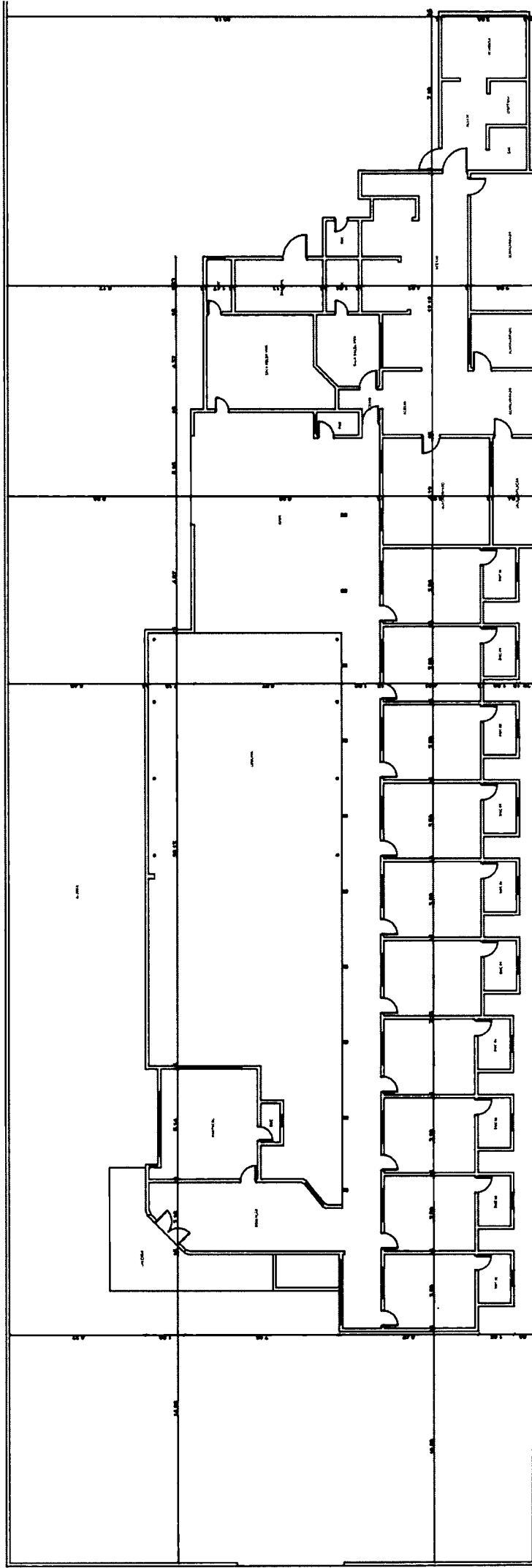


05.

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

ANEXO 5

PLANTA BAIXA:



SECRETARIA DE ASSISTENCIA SOCIAL - SETOR DE COMPRAS -
SECRETARIA DE ASSISTENCIA SOCIAL - SETOR DE COMPRAS -
Fol. 26