

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: R. Joaquina Rosa da Silva, N° 37 Pilar – AL

Proprietário: Luiz Honorato de Castro filho

Objetivo: Determinação do valor de locação atual do imóvel

Data da Vistoria: 31 de outubro de 2025

2 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel comercial situado na R. Joaquina Rosa da Silva, N° 37 – 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 aluguel 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: subentendesse 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 é composto por uma edificação com área construída total de 293,91 m², distribuída em um salão principal, quatro banheiros, duas dispensas, uma cozinha e duas salas. A estrutura é executada em alvenaria de tijolos cerâmicos, com cobertura em telha de fibrocimento tipo Brasilit, esquadrias metálicas e piso cerâmico.

O imóvel está implantado em terreno de topografia plana, com acesso direto por via pública pavimentada, dispondo de infraestrutura urbana completa — rede de energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo.

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

7 - DO ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO:

Durante a vistoria in loco, constatou-se que a edificação se encontra em bom estado de conservação, apresentando condições adequadas de uso e manutenção. O piso cerâmico encontra-se em bom estado, sem desníveis ou trincas.

A pintura apresenta desgaste com pequenas descamações, compatíveis com o tempo de uso. As instalações elétricas estão operacionais, porém demandam revisão nos disjuntores e tomadas. As instalações hidráulicas requerem verificação preventiva, embora não apresentem indícios de vazamentos aparentes. De modo geral, o imóvel apresenta padrão construtivo médio e estado de conservação bom, sendo plenamente funcional para o uso a que se destina.

8 - DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL:

Para a determinação do justo valor de locação do imóvel objeto do presente laudo, adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653-2, aplicável à avaliação de imóveis urbanos.

A pesquisa de mercado foi conduzida com base nos valores praticados na região, obtidos por meio de consultas a imobiliárias locais, anúncios públicos e informações de negociações efetivadas entre particulares, envolvendo imóveis com características físicas, tipologia construtiva e localização compatíveis com o imóvel avaliado.

Foram aplicados os devidos fatores de homogeneização e tratamento estatístico aos dados coletados, com o objetivo de reduzir as disparidades da amostra e garantir maior confiabilidade à estimativa final.

Com base na análise técnica realizada, conclui-se que o valor de locação médio do imóvel é de R\$ 3.571,01. Considerando-se as particularidades do imóvel, bem como as oscilações naturais do mercado local, estabelece-se uma faixa de referência para fins locativos, variando entre R\$ 3.256,52 (valor mínimo) e R\$ 3.926,64 (valor máximo), conforme os parâmetros técnicos adotados na presente avaliação.

Optou-se pela adoção do valor médio arredondado de R\$ 3.500,00, por se tratar de um parâmetro equilibrado entre os extremos da faixa apurada, refletindo adequadamente o padrão construtivo, o bom estado de conservação e as condições atuais de uso do imóvel.

Este valor representa uma estimativa justa e coerente com as práticas de mercado, evitando superavaliações que poderiam dificultar a locação, bem como subavaliações que não condizem com o potencial do bem.

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

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, 07 de novembro de 2025.

Documento assinado digitalmente

gov.br

MARCOS ANTONIO FERREIRA DE LIMA
Data: 07/11/2025 09:38:24-0300
Verifique em <https://validar.itf.gov.br>

Nome: marcos Antônio Ferreira de lima

Registro Profissional: 022175172-6

Data: 07 de novembro de 2025.

Anxo 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:** R. Joaquina Rosa da Silva N° - Pilar – AL
- **Área Total:** 293,91 m²
- **Estado de Conservação:** Regula

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 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.
- **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.

4. Tabela de Imóveis amostrados para comparação e homogeneização:

Dados	Valores			Localização Endereço:	Fatores				Valor ajustado R / m ²
	Preço (R\$)	Área (m ²)	R\$ / m ²		homogeneizantes				
1	R\$ 3.000,00	170	R\$ 17,65	Otávio Gomes N° 555				0,72	R\$ 12,71
2	R\$ 3.500,00	247	R\$ 14,20	Av.: Otacilio Cavalcante N° 80				0,9	R\$ 12,78
3	R\$ 2.300,00	200,00	R\$ 11,50	Av. Rubêns Carliuto n°667				0,8	R\$ 9,32
4	R\$ 5.000,00	401,32	R\$ 12,46	Av. Rubens Canuto n° 55				0,86	R\$ 10,96
5	R\$ 1.500,00	95	R\$ 15,72	Rua Luiz Raimos n° 82				0,72	R\$ 11,32

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

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

$$\text{Média: } X = \sum(Xi)/n$$

$$X = 12,22$$

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

$$S = S = 1,49$$

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.

$$\text{Ou seja: } d = |Xi - X|/S < VC$$

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

Amostra 1: $d = |14,29 - 12,22| / 1,49 = 1,40 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |12,75 - 12,22| / 1,49 = 0,36 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |10,35 - 12,22| / 1,49 = 1,26 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |12,33 - 12,22| / 1,49 = 0,08 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |11,37 - 12,22| / 1,49 = 0,57 < 1,65$ (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):

$$Li = 12,22 - 1,53 * 1,49/\sqrt{(5 - 1)} = 11,08$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 12,22 + 1,53 * 1,49/\sqrt{(5 - 1)} = 13,36$$

8. Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$11,08 a R\$13,36

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.

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 12,75 (amostra 2); 12,33(amostra 4); 11,37 (amostra 5).

10. Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$12,15 * 293,91 = R\$3.571,57

Arredondando: R\$3.500,00

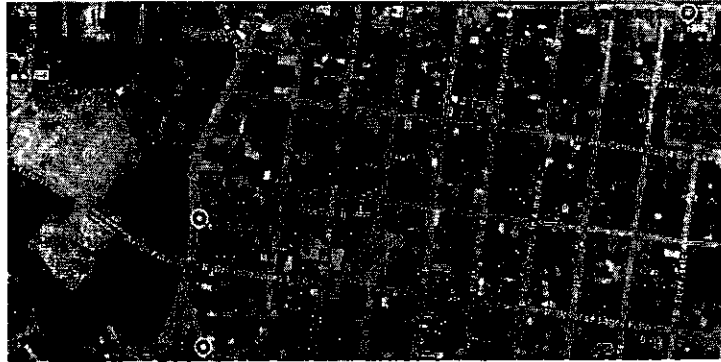
11. Conclusão

O valor estimado de mercado para o imóvel avaliado, com base no método comparativo direto de dados de mercado, é de **R\$ 3.500,00**.

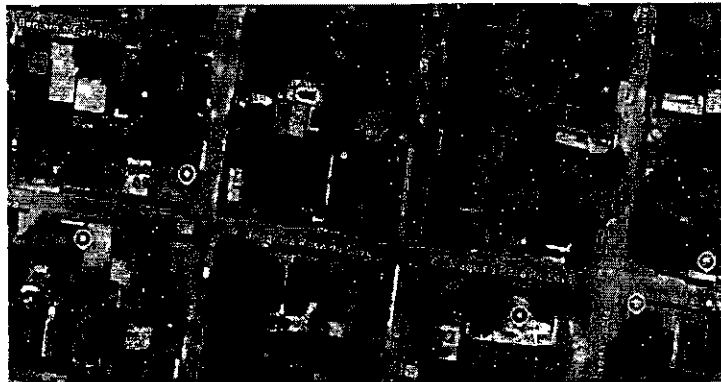
Este valor foi obtido através de uma análise rigorosa dos imóveis comparáveis na mesma localização e com características semelhantes. A análise do preço médio por metro quadrado levou em consideração as amostras mais representativas do mercado local, garantindo que o valor apresentado reflita adequadamente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

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

ANEXO 2
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Localização do Imóvel: R. Joaquina Rosa da Silva, 37.



Localização do Imóvel: R. Joaquina Rosa da Silva, 37.

ANEXO 3
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Foto 1: externa



Foto 2: externa



Foto 3: externa

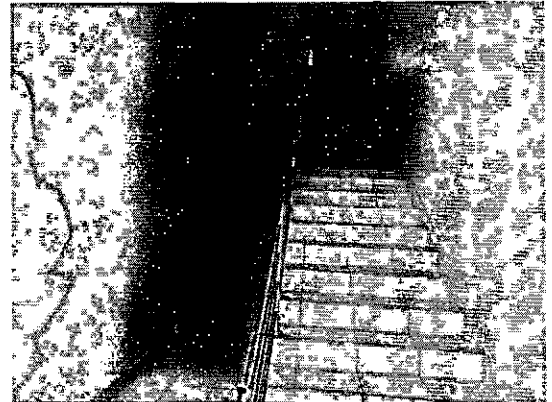


Foto 4: interna



Foto 5: interna

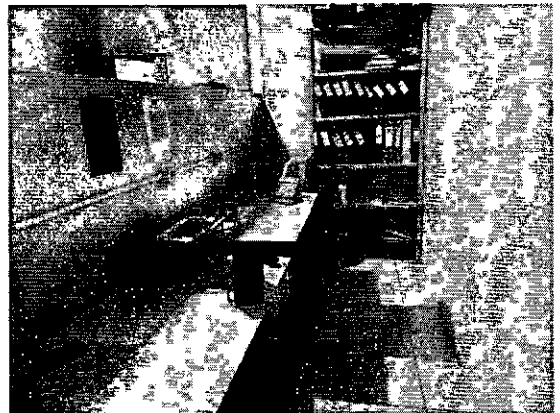


Foto 6: interna

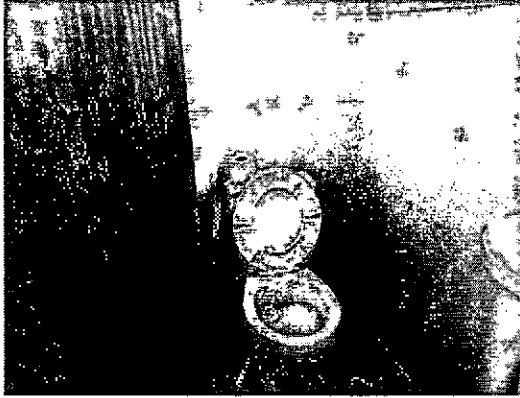


Foto 7: interna

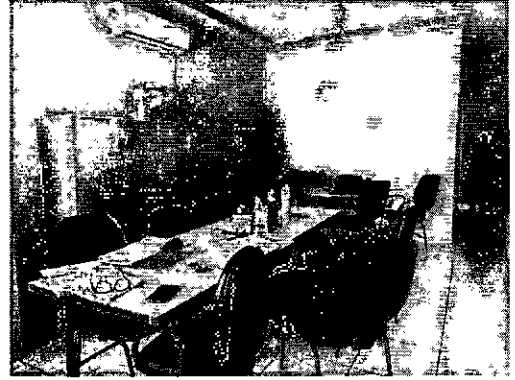


Foto 8: interna



Foto 9: interna

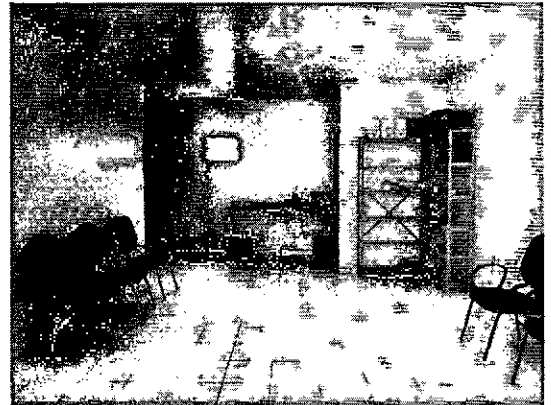


Foto 10: interna

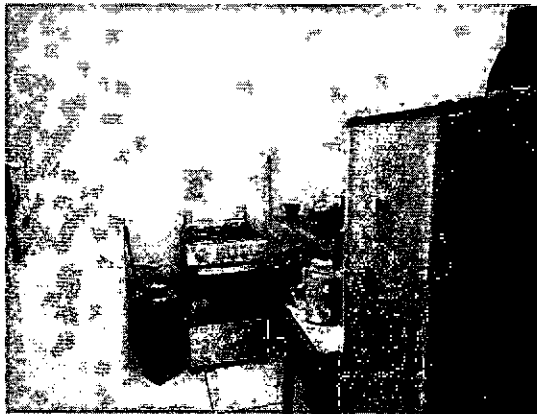


Foto 11: interna



Foto 12: interna