



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

END: RUA ALMEIDA, 255, CENTRO, AURORA DO PARÁ

LOCADOR: NELSON FERREIRA DE ARAÚJO

CPF: 487.763.002-34

DESTINAÇÃO: CENTRO DE REABILITAÇÃO



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade 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, pilares e vigas em concreto armado convencional, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica tipo Plan. O piso do imóvel é cerâmico padrão popular, as paredes internas e externas com pintura PVA.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Aurora do Pará, sendo sua via de acesso principal a Rua Almeida 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 14.653-2:2011, 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 funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório,



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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 avaliado 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



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

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 DOS FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 1.248,00$$

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

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

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

LO_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.248,00 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.550,00$$



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

9. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 6) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 8).

Portanto:

$$R\$ 1.248,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.550,00$$

Encerra-se o trabalho composto 5 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Aurora do Pará (PA), 01 de abril de 2024

NICOLAS GARCIA DE SOUZA:01043670246

Assinado de forma digital
por NICOLAS GARCIA DE
SOUZA:01043670246

Nícolas Garcia de Souza
Engenheiro Civil
CREA: 152056286-1



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PARECER TÉCNICO DE VISTORIA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL URBANO

END: RUA ALMEIDA, 255, CENTRO, AURORA DO PARÁ

LOCADOR: NELSON FERREIRA DE ARAÚJO

CPF: 487.763.002-34

DESTINAÇÃO: CENTRO DE REABILITAÇÃO



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



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: Aurora do Pará.

ESTRUTURA: fundações superficiais do tipo sapata isolada, com pilares nas extremidades do imóvel e vigas para cintamento superior.

ALVENARIA: em blocos cerâmicos rebocados.

ESQUADRIAS: Porta em madeira de lei com pintura em verniz tipo abrir de uma folha, janelas de vidro tipo basculante.

PISOS E REVESTIMENTOS: O imóvel possui piso cerâmico padrão popular. As paredes de alguns cômodos são revestidas até 1,9m com cerâmica padrão popular e juntas alinhadas e afastadas a 3 mm.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Deve ser efetuado pequenos reparos, em lâmpadas que estão com fiação exposta.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Instalações hidráulicas em conformidade com o uso da edificação. Instalação de esgoto com ligação a fossa séptica.

COBERTURA: Estrutura de telhado em madeira de lei e telhas de barro tipo Plan.

FORRO: O imóvel possui forro.

PINTURA: pintura PVA interna e externa.



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

3. ANEXOS

Os seguintes fotos em anexos expõem a atual situação do imóvel.





PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



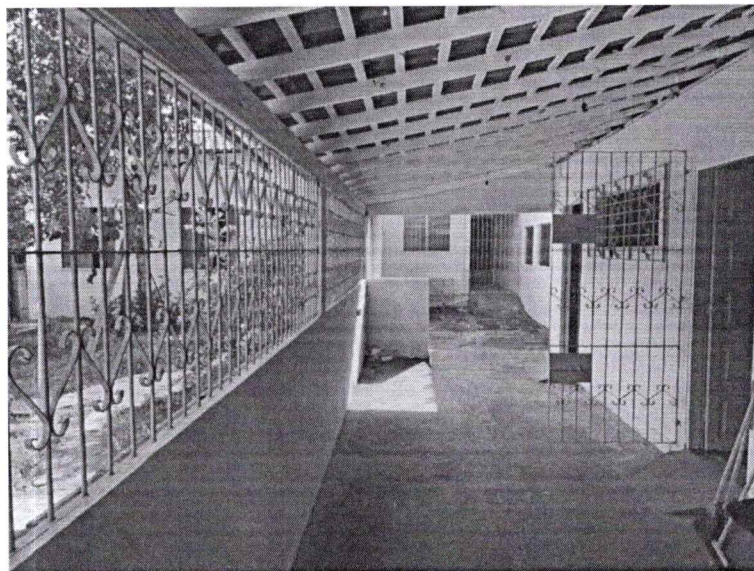


PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Observou-se que o imóvel onde abriga o centro de reabilitação encontra – se em condições aceitáveis de uso, precisando de alguns reparos pontuais.



PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS

Declaramos que o imóvel descrito em conformidade com LAUDO acima e fotos em anexadas, atende as condições abaixo:

- I. Não está localizado em área de risco;
- II. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
- III. Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
- IV. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
- V. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
- VI. Não se trata de ÁREA PÚBLICA;

Aurora do Pará (PA), 01 de abril de 2024

NICOLAS GARCIA DE
SOUZA:0104367024
6

Assinado de forma digital
por NICOLAS GARCIA DE
SOUZA:01043670246

NÍCOLAS GARCIA DE SOUZA
Engenheiro Civil
CREA: 1520562861