

ANEXOS

- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
- LAUDO DE AVALIAÇÃO**
- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



LAUDO – AMOBAM

SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

OBJETIVO:

AVALIAR E ESTIMAR O VALOR MENSAL DO IMÓVEL PERICIADO

LAUDO RESUMO

Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

CNPJ nº 04.780.953/0001-70

AVALIAÇÃO

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Estimar tecnicamente o valor mensal a ser arbitrado ao aluguel do imóvel periciado.

OBJETO DA AVALIAÇÃO: AMOBAM – Associação de Moradores do Bairro Miranda.

ENDEREÇO: Rua CRISTO REI - 179

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL: 157,50 m²

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 3000,00 (TRÊS MIL REAIS)

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O presente trabalho foi executado sob a responsabilidade técnica e sob a direção do Engenheiro Civil Alan Amaral Viana e registro no CREA-PA RPN-151692179-8 PA.

Para execução dos serviços, foram utilizados dados e informações fornecidos pela solicitante e/ou retirados de documentação apresentada.

Não foram realizadas investigações específicas no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, penhoras, hipotecas, leasing, providências de ordem jurídico-legal, posses, concessões e lesões de ordem estrutural por fugirem ao escopo do presente trabalho.

Todas as medidas e cálculos das áreas foram realizadas "in loco" com auxílio de trena a laser, e confirmado com a escritura do terreno.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E LOCALIZAÇÃO:

A região onde está situado o imóvel analisado, possui relevo em sua maioria área plana e solo seco e desprovido de infraestrutura.



Fonte: Acervo pessoal

DESCRIÇÃO:

O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 750,00m² (Setecentos e cinquenta metros quadrados), com uma área construída de 157,50m² (cento e cinquenta e sete metros quadrados), sendo 10,50 metros de frente, 15,00 metros pela lateral direita, 15,00 metros pela lateral esquerda e 10,00 pelos fundos.

Se trata de um imóvel com 4 cômodos sendo, 02 Salas, 01 cozinha, 01 Banheiro. Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Foi utilizado a metodologia de avaliação de imóvel, o **método comparativo de dados do mercado - tratamento científico**, conforme rege na ABNT – NBR 14653;

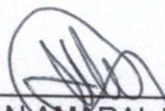
A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:

Método comparativo direto de dados de mercado: *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.* **Método involutivo:** *Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo*

*de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. **Método evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. **Método da capitalização da renda:** Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (grifo do autor)*

CONCLUSÃO:


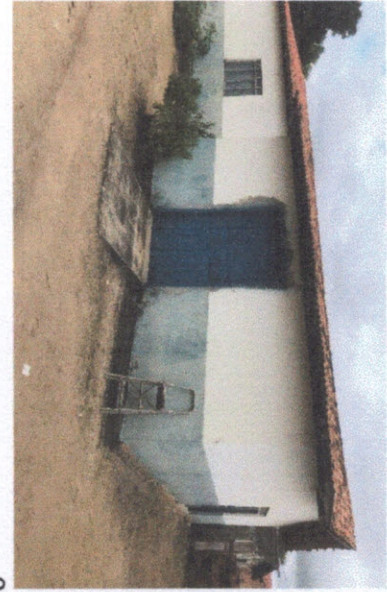




Após levantamento in loco e colhidas todas as informações do imóvel periciado entendemos que se trata de um imóvel na zona urbana, padrão médio, com instalações adequadas para o bom uso e em seu entorno possui uma de infraestrutura razoável.



ALAN AMARAL VIANA
ENG. CIVIL
CREA-PA RPN-151692179-8



PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ
RELATORIO FOTOGRAFICO

 <p>01</p>	 <p>02</p>	 <p>03</p>
 <p>04</p>	 <p>05</p>	 <p>06</p>
<p>01 - Frente</p> <p>05- sala</p>	<p>02-fundo</p> <p>06- banheiro</p>	<p>03 e 04 laterais</p>

Eng. Civil. Alan Amaral Viana
CREA: 151692179-8

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A - IDENTIFICAÇÃO

EMPRESA (1):			
Nº Do LAUDO (2):	DATA DA AVALIAÇÃO (3):	08/01/2020	
NOME (4): PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ			
ENDEREGO DO IMÓVEL (5): Rua CRISTO REI - Nº 179- BAIRRO MIRANDA			
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO (6): Estimar tecnicamente o valor mensal a ser arbitrado ao aluguel do imóvel periciado.			

C - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO (olhando do terreno para a rua)

Topografia (11)	Perfil Transversal: Plano	Perfil Longitudinal: Plano
Configuração e Confrontações (12)		
TESTADA: (BC)	25,00 m	
Lado direito mede:	30,00 m e confronta:	
Lado esquerdo mede:	30,00 m e confronta:	
Nos fundos mede:	25,00 m e confronta:	
Área terreno (13) (BC)	750,00 m ²	Fração Ideal (14)
Coordenadas Geográficas: (17)		Superfície (15)
		Seca
		Forma do terreno (16)
		Regular

B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização (7)		Transporte (8)	
<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Rural	<input checked="" type="checkbox"/> Rodoviário	<input type="checkbox"/> Metró <input type="checkbox"/> Ferroviário <input type="checkbox"/> Hidroviário
Equipamento Comunitário (9) - Perto, Longe ou Inexistente			
Comércio Local?	Perto	Hipermercados?	Inexistente
Posto de Saúde?	Perto	Hospital?	Perto
Parques ou Praças?	Perto	Orla, Praia ou Lagos?	Inexistente
Escola Fundamental?	Perto	Escola de Ensino Médio?	Perto
Comunidades Carentes?	Perto	Indústrias?	Perto
Infraestrutura Urbana (10) - Existente ou Inexistente			
Abastecimento de Água?	Existente	Rede de Esgoto/Tratamento?	Inexistente
Rede de Energia Elétrica?	Existente	Rede de Telefone Fixo?	Existente
Pavimentação da rua?	Existente	Calçadas?	Existente
Paisagismo?	Existente	Coleta de Lixo?	Existente
		Distribuição de Gás?	Existente

D - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Tipo de imóvel (18) (BC):	Casa	Qual o uso do Imóvel? (19)	Misto	Tipo de implantação (20) (BC):	Isolado
Estado cons. Imóvel (21) (BC)	Regular	Estado cons. cond. (22) (BC)		Padrão acab. Imóvel (23) (BC)	Baixo
Quant. pavim. do prédio (24)	1	Quant. pavimento da UH (25)		Quant. dormitórios (26) (BC)	
Idade estimada (27)	20	Quant. vagas(s) priv. (28) (BC)	1	Tipo de vagas(s) privat. (29)	Coberta
ÁREAS (30)					
Área Real Averbada		Área não Averbada		Área Total do Imóvel (BC)	
Privativa (BC)	Comum	Total (BC)			
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES (31) (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo) O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 750,00m ² (Setecentos e cinquenta metros quadrados), com uma área construída de 157,50m ² (Cento e cinquenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), sendo 10,00 metros de frente, 15,00 metros pela lateral direita, 15,00 metros pela lateral esquerda e 10,50 pelos fundos. Se trata de um imóvel com 04 cômodos sendo, 02 Salas, 01 Cozinha, 01 Banheiro. Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.					

(BC) Campo com informações para o Banco Central - OBRIGATORIO O PREENCHIMENTO

E - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: (32)

1 - O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes? Sim (Justificar) Não

2 - Existem riscos estruturais que afetam a estabilidade e a solidez do imóvel? Sim (Justificar) Não

3 - O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos, tais como: Inundações, fortes ventos e outros? Sim (Justificar) Não

G - MANIFESTAÇÃO TÉCNICA (39): (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)

Sem observações

H - OBSERVAÇÕES (40): (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)

Sem observações

F - AVALIAÇÃO (Método comparativo direto de dados de mercado):

Valor do terreno (33)	750,00	Valor do Imóvel (34) (terreno+benefícios)	157.70
Área do terreno: m ²		Área do imóvel: m ²	
Valor unitário: / m ²		Valor unitário: R\$ / m ²	1.000,00
Valor do terreno: R\$ 0,00		Valor do imóvel: R\$ 157.700,00	

VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC): (pode ser arredondado em até 1%)
 Numérico: R\$ 157.700,00

Por extenso: CENTO E CINQUENTA E SETE METROS E CINQUENTA CENTIMETROS QUA

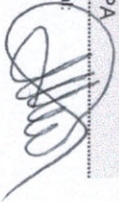
Grau de Fundamentação (36) Grau II Grau de Precisão (37) Grau II

Absorção pelo mercado (38): Rápida (0 a 6 meses) Normal (7 a 12 meses) Lenta (acima de 12 meses)

I - ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL (41):

Nome: ALAN AMARAL VIANA

CAUC/CREA n.º 1516921798 PA

Assinatura ou Assinatura de forma digital: 

Telefone: (94) 991337744