



## **LAUDO – IMÓVEL HABITACIONAL**

---

**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:** Imóvel para funcionamento de 01 sala de aula da E.M.E.F. Campo Dourado

**ENDEREÇO:** Córrego do Garrafão

**ÁREA CONSTRUIDA TOTAL:** 30,00m<sup>2</sup>

**VALOR DE LOCAÇÃO:** R\$ 150,00 (cento e cinquenta 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 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 1,200m<sup>2</sup>, com uma área construída de 30m<sup>2</sup>, sendo 6,00 metros de frente, 5,00 metros pela lateral direita, 5,00 metros pela lateral esquerda e 6,00 pelo fundos.

Se trata de um imóvel com 2 cômodos sendo, 01 Salão, 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:

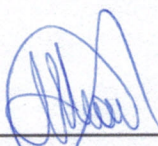
**Método comparativo direto de dados de mercado:** *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.* **Método involutivo:** *Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado 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 rural, padrão médio, com instalações adequadas para o bom uso e em seu entorno possui uma de infraestrutura razoável.



---

ALAN AMARAL VIANA  
ENG. CIVIL  
CREA 151692179-8

# **ANEXOS**

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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

## A - IDENTIFICAÇÃO

EMPRESA (1):	
Nº DO LAUDO (2):	DATA DA AVALIAÇÃO (3): 10/08/2018
NOME (4): PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ	
ENDEREÇO DO IMÓVEL (5): Corrego do Garrafão	
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO (6): Estimar tecnicamente o valor mensal a ser arbitrado ao aluguel do imóvel periciado.	

## B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização (7) <input type="checkbox"/> Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Rural		Transporte (8) <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? Inexistente	Hipermercados? Inexistente	Feiras Periódicas? Inexistente	
Posto de Saúde? Longe	Hospital? Inexistente	Instituição Bancária? Inexistente	
Parques ou Praças? Inexistente	Orla, Praia ou Lagos? Inexistente	Posto Policial? Inexistente	
Escola Fundamental? Perto	Escola de Ensino Médio? Longe	Escola de Ensino Superior? Perto	
Comunidades Carentes? Longe	Indústrias? Inexistente	Aeroporto? Inexistente	
Infraestrutura Urbana (10) - Existente ou Inexistente			
Abastecimento de Água? Existente	Rede de Esgoto/Tratamento? Inexistente	Rede de Águas Pluviais? Inexistente	
Rede de Energia Elétrica? Inexistente	Rede de Telefone Fixo? Inexistente	Iluminação Pública? Inexistente	
Pavimentação da rua? Inexistente	Calçadas? Inexistente	Melo fio e sarjetas? Inexistente	
Paisagismo? Inexistente	Coleta de Lixo? Inexistente	Distribuição de Gás? Inexistente	

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

Topografia (11)	Perfil Transversal: Plano	Perfil Longitudinal: Plano		
Configuração e Confrontações (12)				
TESTADA: (BC)	6,00 m			
Lado direito mede:	5,00 m e confronta:			
Lado esquerdo mede:	5,00 m e confronta:			
Nos fundos mede:	6,00 m e confronta:			
Área terreno (13) (BC)	30,00 m <sup>2</sup>	Fração Ideal (14)	Superfície (15)	Forma do terreno(16)
		Seca		Regular
Coordenadas Geográficas:(17)				

## 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) 10	Quant. vaga(s) priv. (28)(BC)	Tipo de vaga(s) privat. (29)	
ÁREAS (30)			
Privativa (BC)	Área Real Averbada Comum	Área não Averbada	Área Total do Imóvel (BC)
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	Total (BC)		
<p>DESCRİÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES (31) (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)</p> <p>O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 1.200m<sup>2</sup>, com uma área construída de 30,00m<sup>2</sup>, sendo 6,00 metros de frente, 5,00 metros pela lateral direita, 5,00 metros pela lateral esquerda e 6,00 pelo fundos.</p> <p>Se trata de um imóvel com 2 cômodos sendo, 01 Salão, 01 banheiro.</p> <p>Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.</p>			

**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

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

Valor do terreno (33)	1.200,00 m <sup>2</sup>	Valor do imóvel (34) (terreno+beneficórtias)	30,00 m <sup>2</sup>
Área do terreno:	1.200,00 m <sup>2</sup>	Área do imóvel:	30,00 m <sup>2</sup>
Valor unitário:	..... / m <sup>2</sup>	Valor unitário:	R\$: 1.000,00 / m <sup>2</sup>
Valor do terreno: R\$	0,00	Valor do imóvel: R\$	30.000,00

VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC): (pode ser arredondado em até 1%)  
 Numérico: R\$ 30.000,00  
 Por extenso: trinta mil reais

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)

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

Sem observações

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

Sem observações





**I - ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL (41):**


Nome: ALAN AMARAL VIANA  
 CAU/CREA n.º: 1516921798 PA  
 Telefone: (94) 991337744  
 Assinatura ou Assinatura de forma digital:





**PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ**  
**RELATORIO FOTOGRAFICO**

 <p>01</p>	 <p>02</p>	 <p>03</p>
 <p>04</p>		

  
Alan Amaral Viana  
Eng. Civil  
CREA: 151692179-8