

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° 80, Pilar – AL

Proprietário: Bruno Fernandes Gomes

Objetivo: Determinação do valor de locação atual do imóvel

Data da Vistoria: 06 fevereiro de 2025

2 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel comercial situado no Av.: Otacílio Cavalcante N° 80 – no município de Pilar - AL, onde funciona o Banco POP.

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



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 em questão apresenta um acesso em piso em cerâmica um segundo aceso lateral também com piso de cerâmica; calçada em piso de cerâmica e possui 06 (seis) cômodos no primeiro pavimento da área construída da edificação o segundo pavimento com 07 (sete) cômodos, sendo o do primeiro pavimento, 02 (duas) salas, 01 (um) banheiros, 01(uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço. Já o segundo pavimento possui 02 (duas) salas, 01 (uma) suíte, 01 (um) banheiros, 02 (dois) quartos, 01 (uma) varanda, a o segundo pavimento precisa de manutenção na pintura elétrica hidráulica e está sem condição de uso já o primeiro pavimento está em bom estado de conservação em todos os cômodos.

7 - DO ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO:

Na inspeção "in loco" do referido imóvel, constatou-se que ele se encontra em bom estado de conservação. Ressalta-se que a edificação possui dois pavimentos, distribuídos da seguinte forma:

Primeiro pavimento: Salas (02 unidades): O piso cerâmico encontra-se em excelente estado de conservação; as instalações elétricas de tomadas e interruptores estão em perfeito estado de funcionamento; a pintura está em perfeito estado; o forro encontra-se em excelente estado. Banheiro: O piso cerâmico e os revestimentos encontram-se em excelente estado; os sistemas hidráulicos e elétricos estão em pleno funcionamento; os acessórios sanitários estão adequados e em boas condições. Cozinha: O piso cerâmico encontra-se em excelente estado de conservação; a pintura está em perfeito estado; os pontos hidráulicos e elétricos estão funcionando corretamente. Área de Serviço: O piso cerâmico encontra-se em excelente estado de conservação; as instalações elétricas e hidráulicas estão em perfeito funcionamento; a pintura está em bom estado.

Já o segundo Pavimento necessitando de manutenção:

Salas (02 unidades): O piso cerâmico encontra-se preservado, porém, a pintura necessita de reparos; as instalações elétricas apresentam falhas e demandam manutenção; o forro necessita de ajustes. Suíte: O piso cerâmico encontra-se em estado regular, necessitando de limpeza e pequenos reparos; a pintura está desgastada e necessita de renovação; as instalações elétricas e hidráulicas apresentam falhas e necessitam de manutenção. Banheiro: O piso e os revestimentos cerâmicos apresentam desgaste moderado; o sistema hidráulico apresenta sinais de vazamento e necessita de manutenção; as instalações elétricas requerem revisão.

Quartos (02 unidades): O piso cerâmico encontra-se preservado, mas a pintura apresenta desgaste e precisa de renovação; as instalações elétricas necessitam de revisão. Varanda: O piso cerâmico encontra-se preservado; a pintura está desgastada e necessita de renovação; as instalações elétricas precisam de revisão. Diante do exposto, o primeiro pavimento encontra-se apto para utilização, enquanto o segundo pavimento requer intervenções na pintura, instalações elétricas e hidráulicas, estando inapto para uso no estado atual podem ser testemunhados por fotos colhidas in loco.

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

Fundamentado nos argumentos descrito neste laudo de avaliação, concluímos que o imóvel pode ser alugado com valor base de R\$ 3.653,60 podendo sofrer alterações para mais ou para menos deste valor base, conforme memorial anexo. Desta forma pode-se trabalhar em uma faixa de variação de preços mínimo de R\$ 3.116,01 ao máximo de R\$ 3.808,73, foi escolhido dentro do campo de arbítrio o valor de 3.500,00.

final arredondado de:

R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos).

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 fevereiro de 2025.



Nome: marcos Antônio Ferreira de lima
Registro Profissional: 022175172-6
Data: 07 de fevereiro de 2025.

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° 80- Pilar – AL
- **Área Total:** 246,52 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.

4. Tabela de Imóveis amostrados para comparação e homogeneização:

Dados	Valores			localização Endereços:	Fatores homogeneizantes	Valor ajustado R / m2
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2			
1	R\$ 3.000,00	170	R\$ 17,61	Otávio Gomes		R\$ 15,69
2	R\$ 2.800,00	96,42	R\$ 29,04	Av. José Gomes Peixoto Canteiro n° 98		R\$ 25,09
3	R\$ 1.500,00	95	R\$ 15,72	Rua Luiz Ramos n° 82		R\$ 15,28
4	R\$ 3.000,00	170	R\$ 17,61	Otávio Gomes		R\$ 14,26
5	R\$ 4.000,00	117	R\$ 34,29	R. Miguel Macedo 197		R\$ 27,16

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 14,05$$

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

$$S = 8,75$$

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.

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

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

$$\text{Amostra 1: } d = |15,72 - 14,05| / 8,75 = 0,19 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 2: } d = |29,04 - 14,05| / 8,75 = 1,58 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 3: } d = |15,35 - 14,05| / 8,75 = 0,15 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 4: } d = |14,29 - 14,05| / 8,75 = 0,03 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 5: } d = |34,29 - 14,05| / 8,75 = 2,21 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

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.

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

onde t_c 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):

$$Li = 14,05 - 1,53 * 8,75/\sqrt{(5 - 1)} = 7,35$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 14,05 + 1.53 * 8,75 / \sqrt{5 - 1} = 20,74$$

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\$12,64 a R\$15,45

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.

Foi escolhido como valor unitário o valor máximo dentro do campo de arbitrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 14,25

10. Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$ 14,25 * 246,52 = R\$ 3.512,91

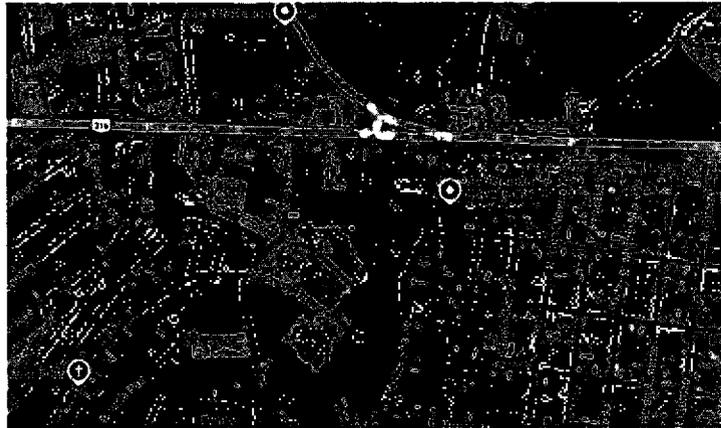
Arredondando: R\$3.500,00

11. Conclusão

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

ANEXO 2
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Localização do Imóvel: Av. Otacílio Cavalcante, n° 80.

A small, handwritten mark or signature located in the bottom right corner of the page.

ANEXO 3
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Foto 1: externa



Foto 2: interna

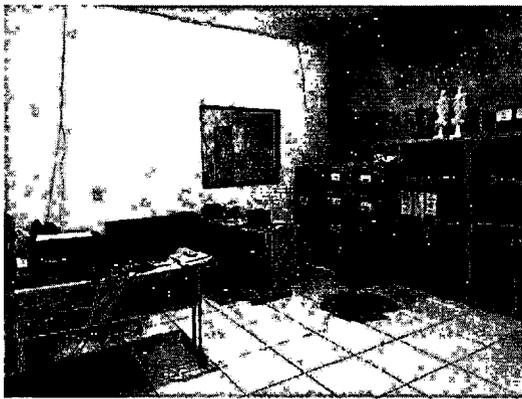


Foto 3: externa



Foto 4: interna

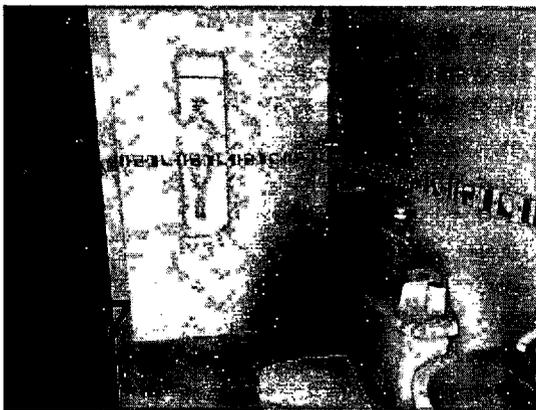


Foto 5: interna

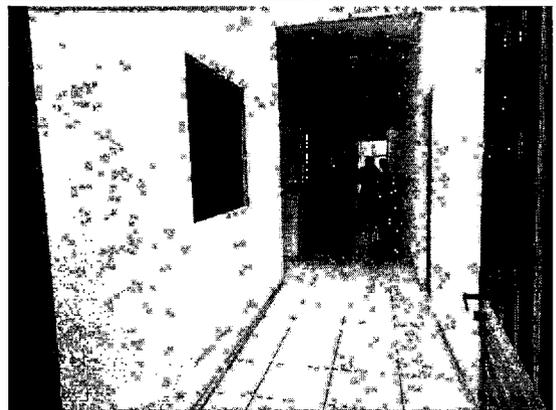


Foto 6: interna

A handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.

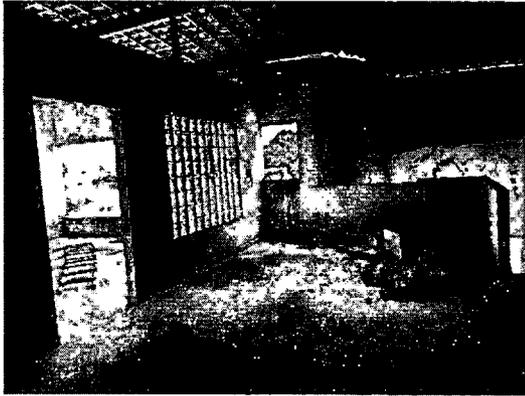


Foto 7: interna



Foto 8: interna

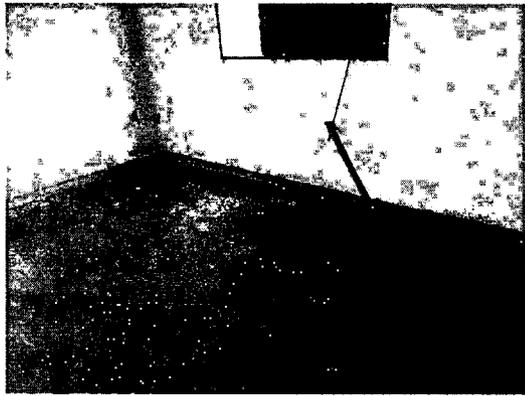


Foto 9: interna

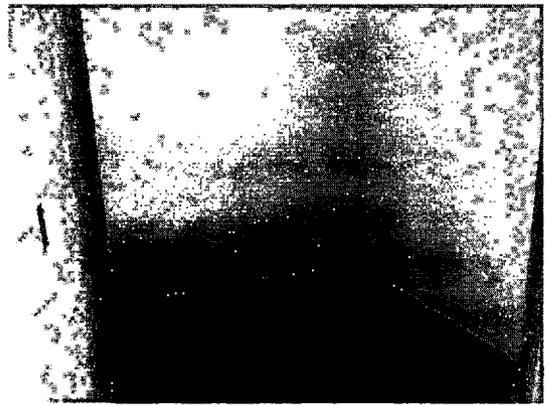


Foto 10: interna



Foto 11: interna

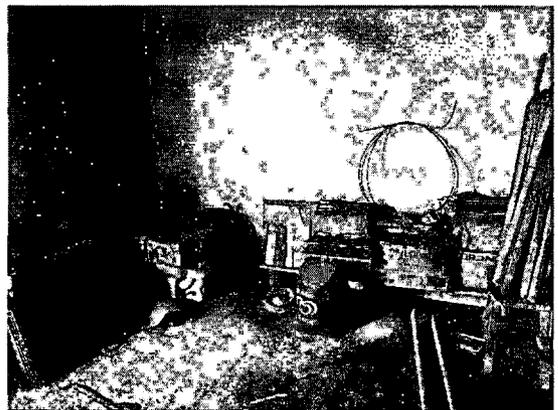


Foto 12: interna