

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: Margarida Pinheiro Gomes Nº 30

Proprietário: Antonio Fernando Vieira

Objetivo: Determinação do valor do imóvel

Data da Vistoria: 30 de julho de 2025

2 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de mercado do imóvel residencial situado na Rua Margarida Pinheiro Gomes Nº 30 – 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 imóvel 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 está situado na Rua Margarida Pinheiro Gomes N° 30, na zona urbana do município de Pilar, Estado de Alagoas. Trata-se de uma edificação unifamiliar de uso residencial, com área de construção total de 312,00m², dividido em m 156,00m² de térreo, um salão depósito, uma garagem, um quarto, banheiro interno, de alvenaria, coberta com laje, piso cimento, uma porta de rolo e um portão na frente), o andar 156,00m² com 6,00m (seis metros) de largura na frente, por 26,00m (vinte e seis comprimento, construído de alvenaria, coberta com lajes, piso cerâmica, com três salas, cozinha, banheiro com uma porta e uma área de serviço nos fundos.

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

7 - DO ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO:

A edificação apresenta os seguintes ambientes: salão/depósito, garagem, quarto e banheiro interno, construída em alvenaria, com cobertura em laje de concreto, piso em cerâmica, porta de rolo metálica e portão frontal.

Salão/Depósito O ambiente apresenta piso cerâmico com diversas peças quebradas e desgastadas. As paredes em alvenaria apresentam manchas, descascamentos e sinais evidentes de infiltração, necessitando de reparo e nova pintura. A cobertura em laje demonstra sinais de umidade, com manchas e indícios de infiltrações.

Garagem possui portão metálico de acesso funcional, porém com oxidação avançada. O piso cerâmico encontra-se irregular, com trincas e diversas peças soltas. As paredes apresentam manchas de umidade e descascamentos, exigindo reparo estrutural e pintura.

Quartos o ambiente apresenta condições precárias, com paredes em alvenaria manchadas por umidade e infiltrações visíveis. O piso cerâmico encontra-se desgastado, com peças danificadas que comprometem o conforto de uso.

Banheiro Interno as instalações hidrossanitárias apresentam funcionamento comprometido, com necessidade urgente de revisão para garantir segurança e estanqueidade. O revestimento é parcial e apresenta destacamentos e manchas de infiltração. O vaso sanitário e demais componentes encontram-se em condições precárias, requerendo substituição ou manutenção corretiva.

Conclusão Parcial de modo geral, a edificação encontra-se em estado de conservação ruim, apresentando infiltrações em diversos pontos, desgaste acentuado nos pisos cerâmicos e paredes, necessidade de revisão completa das instalações elétricas e hidrossanitárias, além de reformas significativas nos acabamentos, cobertura e elementos metálicos.

De acordo com a NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 1: Imóveis Urbanos, o estado de conservação é um dos fatores determinantes para a fixação do valor de mercado ou locação de um imóvel. No presente caso, a presença de infiltrações, desgaste acentuado de revestimentos, danos nos pisos cerâmicos e necessidade de reformas impactam negativamente na vida útil remanescente da edificação, aumentando o custo de manutenção e reduzindo seu potencial de utilização imediata.

Tais condições justificam a classificação do estado de conservação como ruim, resultando em desvalorização proporcional ao custo de reabilitação do imóvel para atingir condições adequadas de habitabilidade e uso.

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

8 - DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL:

Para a determinação do justo valor de mercado locatício do imóvel objeto da presente avaliação, adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado, em conformidade com a NBR 14.653-2 da ABNT, aplicável à avaliação de imóveis urbanos.

A pesquisa foi conduzida com base em valores de aluguel praticados na região, obtidos junto a imobiliárias locais, anúncios públicos e negociações efetivadas, considerando imóveis de tipologia construtiva, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliado. Ressalta-se que o bem em questão é uma edificação de padrão simples, situada em zona urbana, dotada de infraestrutura básica, porém apresentando estado de conservação apenas regular, necessitando de reparos em pintura, instalações elétricas e hidráulicas.

Após a coleta, tratamento e homogeneização dos dados de mercado, foi estabelecido o campo de arbítrio compreendido entre R\$ 5.366,40 (valor mínimo) e R\$ 6.558,24 (valor máximo) mensais. Considerando as condições físicas atuais do imóvel e a necessidade de intervenções de manutenção, optou-se pela adoção do valor mínimo do campo de arbítrio, como representativo do seu justo valor de locação.

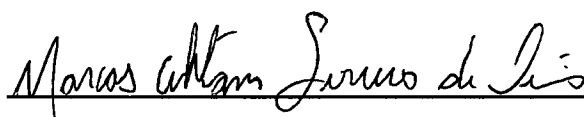
Dessa forma, conclui-se que o valor de locação do imóvel é de R\$ 5.366,40 (cinco mil, trezentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos) por mês, podendo sofrer variações conforme as condições específicas do bem e as oscilações naturais do mercado imobiliário local, devidamente detalhadas no memorial descritivo e nos anexos deste laudo técnico..

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, 31 de julho de 2025.



Nome: Marcos Antônio Ferreira de Lima
Registro Profissional: 022175172-6
Data: 31 de julho de 2025.

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO
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:** Margarida Pinheiro Gomes N° 30
- **Área Total:** 312,00m²
- **Estado de Conservação:** Regular

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 avaliado 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.

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

4. Tabela de homogeneização e amostras:

Dados	Valores			Localização	Fatores					Valor
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2		homogeneizantes					ajustado
				Endereço:	1	2	3	4	5	R / m2
1	R\$ 3.500,00	247	R\$ 14,20	Av.: Otacilio Cavalcante N° 80,	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	R\$ 12,78
2	R\$ 10.600,00	224	R\$ 47,30	R. Anísio de Souza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	R\$ 34,48
3	R\$ 8.500,00	312	R\$ 27,24	Av. Prof. Artur Ramos sem número	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	R\$ 2,72
4	R\$ 3.000,00	170	R\$ 17,61	Otávio Gomes N° 555	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	R\$ 17,43
5	R\$ 2.800,00	96	R\$ 29,04	Av. José Gomes Peixoto Canteiro n° 98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	R\$ 20,91

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 19,11$

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

$S = 13,32$

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.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

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

Amostra 1: $d = |12,75 - 19,11| / 13,32 = 0,48 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |34,50 - 19,11| / 13,32 = 1,15 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |27,24 - 19,11| / 13,32 = 0,61 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |0,06 - 19,11| / 13,32 = 1,43 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |21,00 - 19,11| / 13,32 = 0,14 < 1,65$ (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: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ 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):

$$Li = 19,11 - 1,53 * 13,32/\sqrt{(5 - 1)} = 8,92$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 19,11 + 1,53 * 13,32/\sqrt{(5 - 1)} = 29,30$$

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\$ 17,20 a R\$ 21,02

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

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.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 17,20

10. Resultado Final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$ 17,20 * 312,00 = R\$ 5.366,40

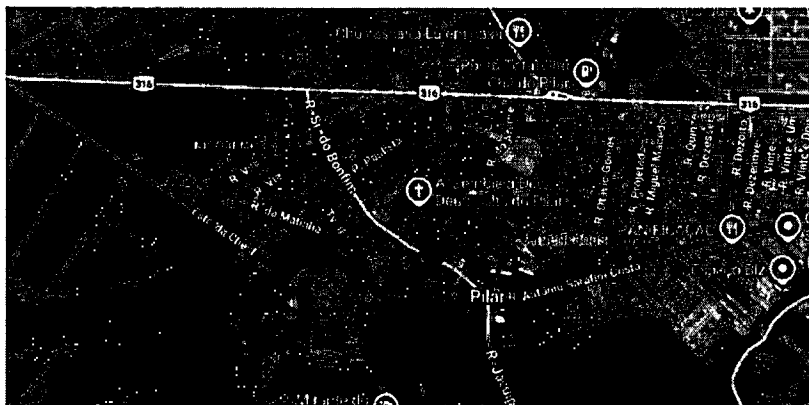
Valor final arredondado = R\$ 5.300,00

11. Conclusão

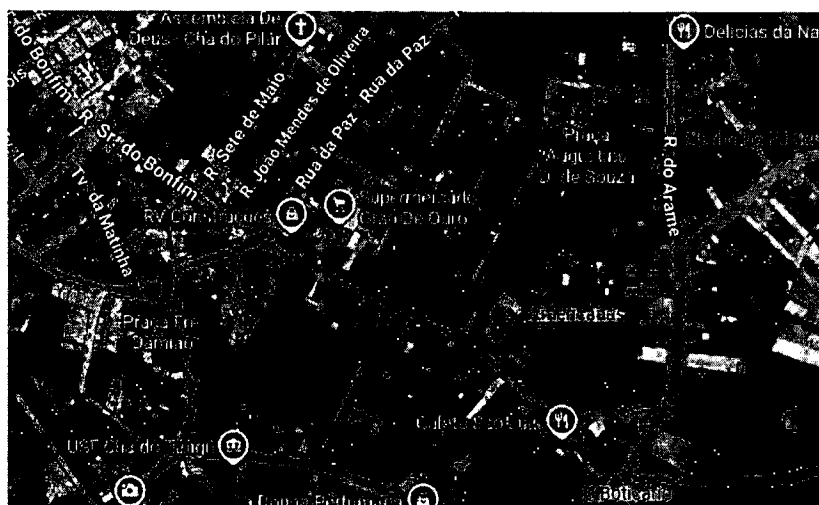
O valor estimado de mercado para o imóvel avaliado, com base no método comparativo direto de dados de mercado, é de **R\$ 5.300,00**

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. Margarida Pinheiro Gomes N° 30



Localização do Imóvel: R. Margarida Pinheiro Gomes N° 30

A

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

ANEXO 3

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Foto 1: externa



Foto 2: externa



Foto 3: externa



Foto 4: interna



Foto 5: interna



Foto 6: interna

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

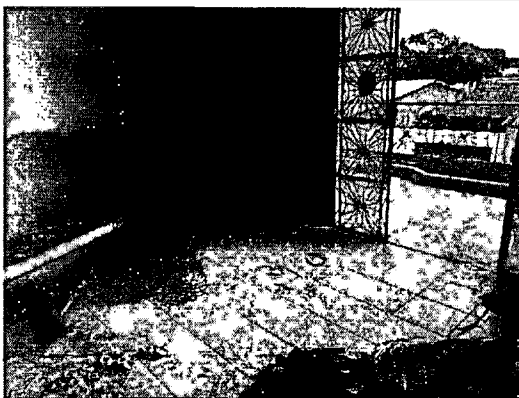


Foto 7: interna



Foto 8: interna

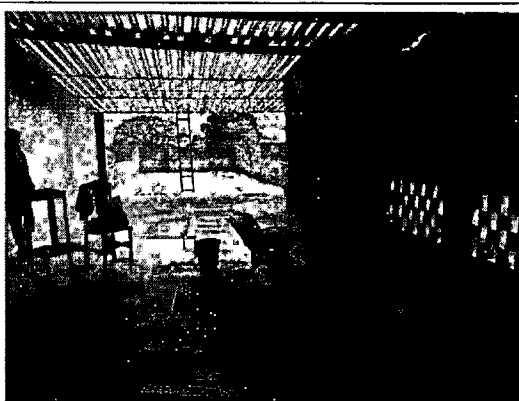


Foto 9: interna

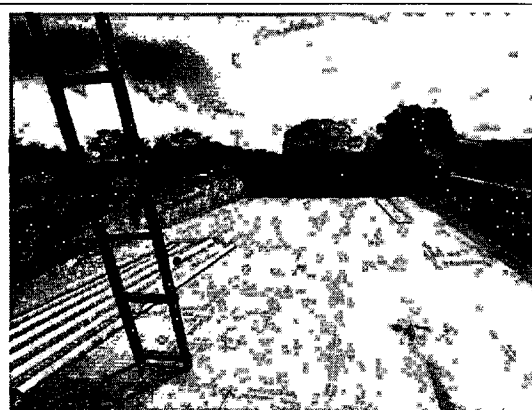


Foto 10: interna

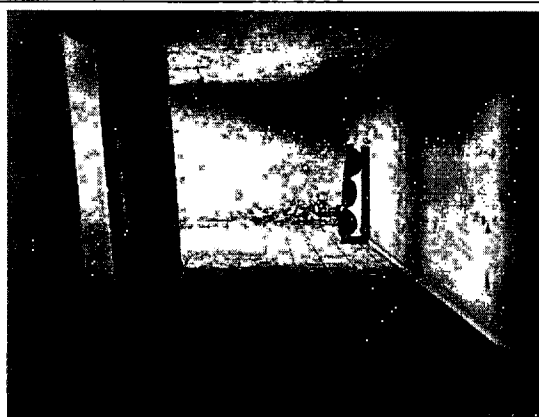


Foto 11: interna

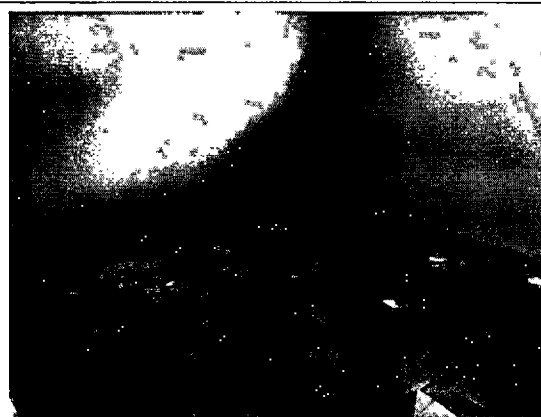


Foto 12: interna