COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 012

DOM ELISEU

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMOVEL URBANO

END: **RUA BERNARDO SAYÃO, Nº30 VILA LIGAÇÃO.**

LOCADOR: **GENILZA ROCHA DA SILVA**

RG: **673592960**

DESTINAÇÃO: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS**

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 013
Rubrica

PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU

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. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

a. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
b. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total no imóvel referente ao aluguel contém um ponto comercial com compartições, sendo esses: uma corredor, cômodo 1, cômodo 2, cômodo 3, 2 banheiro social externo, cômodo 4, cômodo 5, cômodo 6, cômodo 7, uma área ao fundo, um galpão de madeira espaçoso ao fundo. Parte interna em forro de madeira e cobertura com telha cerâmica e tenha Brasilit, piso cerâmico e piso queimado na parte externa. Pintura simples interna, instalações elétrica e hidráulica sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em Vila Ligação sendo sua via de acesso principal a Rua Bernardo Sayão. A via é contemplada com imóveis residenciais, comerciais, o local possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 014
Rubrica

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

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

DOM ELISEU

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Coleta de Lixo

5. 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, 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.

6. 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.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 015
Rubrica

homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$\ 1.300,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

9. 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

$$V_M = 1.300,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$\ 2.063,10$$

10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto:

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 016
Rubrica

DOM ELISEU

$$R\$\ 1.300,00 \geq VALOR\ DO\ ALUGUEL \leq R\$\ 2.063,10$$

Encerra-se o trabalho composto 6 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Dom Eliseu (PA), 10 de Janeiro de 2022

EM BRANCO

WENDEL ALBERTH SILVA SANTOS
ENGENHARIA CIVIL
CREA - PA 151830869-4
MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 464283

Wendel Alberth Silva Santos
Engenheiro Civil
CREA 151830869-4/PA

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 017
Rubrica

PROCESSO ADMINISTRATIVO: Nº 00601001/22

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA BERNADO SAYÃO, Nº 30, BAIRRO VILA LIGAÇÃO, NESTE MUNICÍPIO, A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL PARA A INSTALAÇÃO DO CRAS (CENTRO DE REFERÊNCIA EM ASSISTÊNCIA SOCIAL PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES OU DA ASSINATURA DO CONTRATO ATÉ O FIM DO EXERCICÍO FISCAL. FUNDAMENTADO NO ART. 24, INCISO X DA LEI 8.666/93 E SUAS ALTERAÇÕES.

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 018

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMOVEL URBANO

END: **RUA BERNARDO SAYÃO, N°30 VILA LIGAÇÃO.**

LOCADOR: **GENILZA ROCHA DA SILVA.**

RG: **673592960**

DESTINAÇÃO: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS.**

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 019
Rubrica

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. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

2.1. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.

2.2. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.

2.3. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.

3. RELAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMOVEL:

IMPLANTAÇÃO: Imóvel urbano situado na **RUA BERNARDO SAYÃO Nº 30 – VILA LIGAÇÃO.**

ESTRUTURA: Alvenaria em bloco cerâmico e Madeirit.

ESQUADRIAS: Portas de madeira e metálica de enrolar.

PISOS: Material cerâmico e piso queimado (Área Externa).

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 020
Rubrica

PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU

REVESTIMENTOS INTERNO: Reboco e Revestimento Cerâmico

REVESTIMENTOS EXTERNO: Reboco.

ACABAMENTO INTERNO: Pintura simples.

ACABAMENTO EXTERNO: Pintura Parcial.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

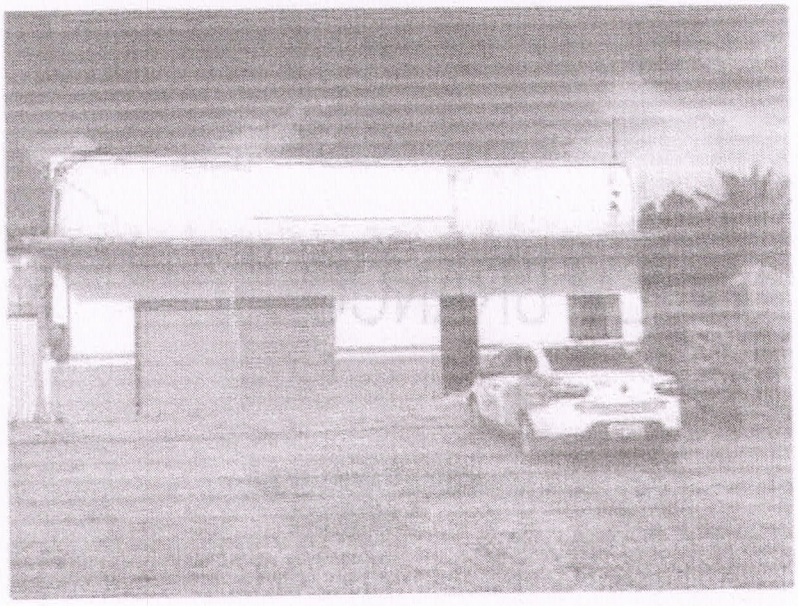
FORRO: Madeira.

COBERTURA: Telha Cerâmica e Brasilit.

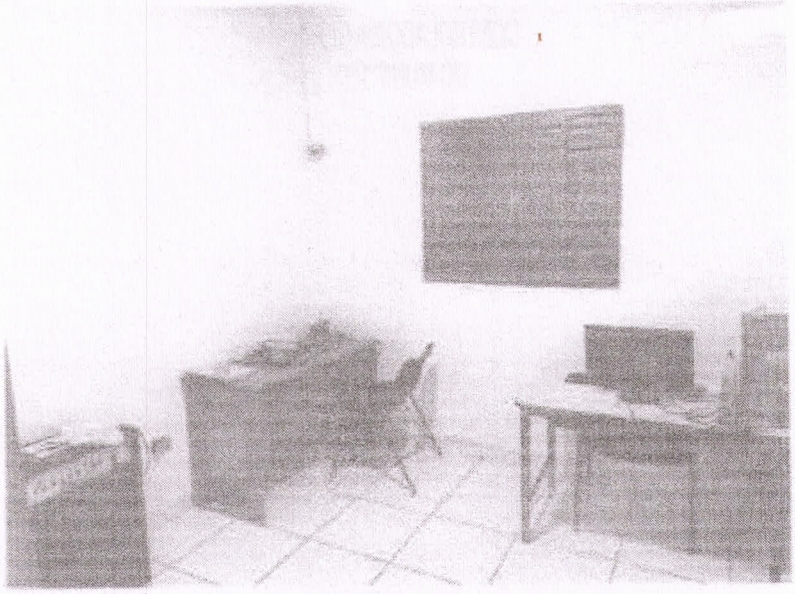
COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 021
Rubrica

4. ANEXOS

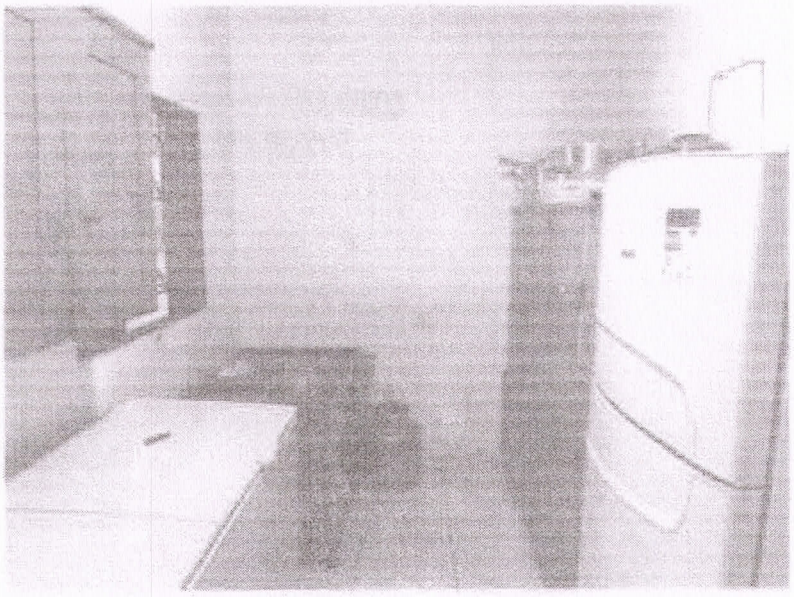
As seguintes fotos em anexos expõem a atual situação do imóvel.



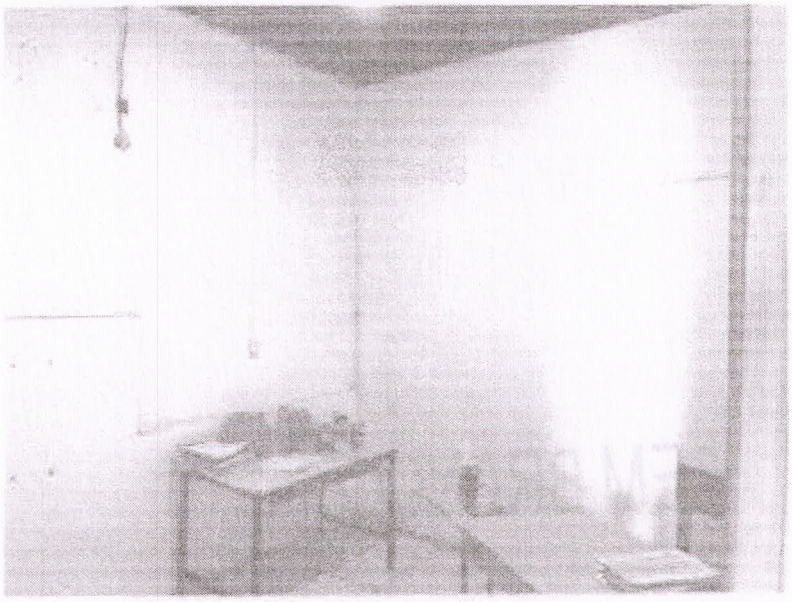
COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 022
Rubrica

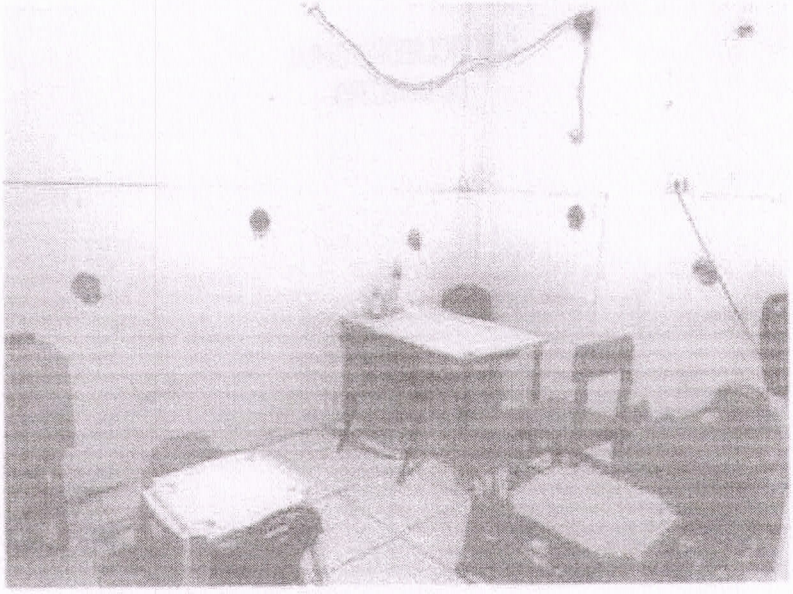


COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 023
Rubrica

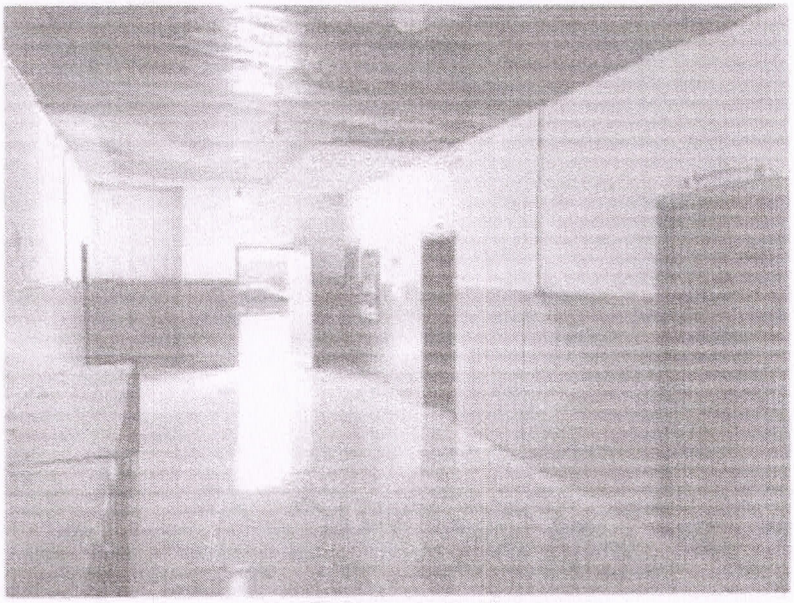


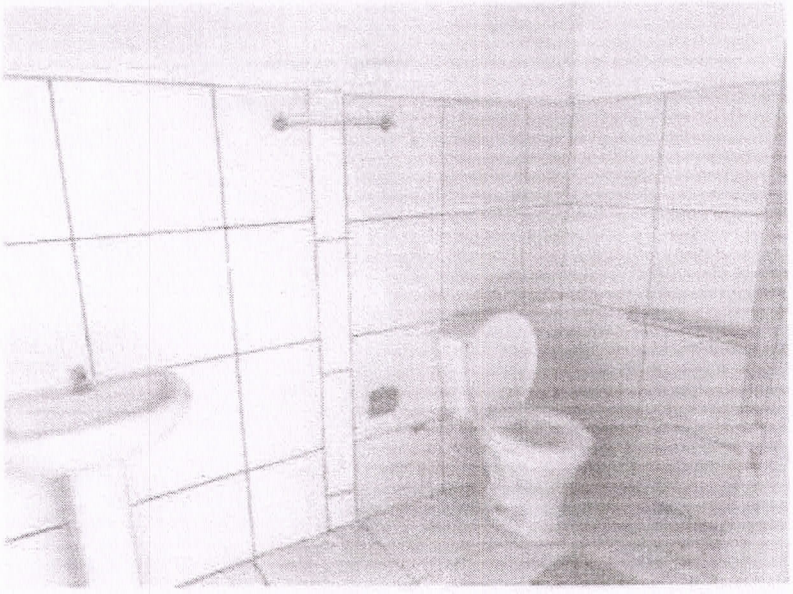
COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 024



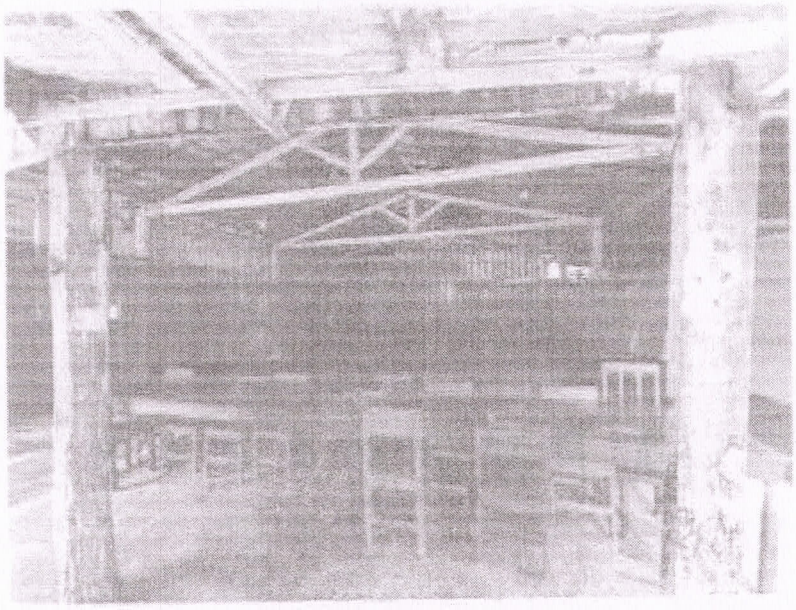


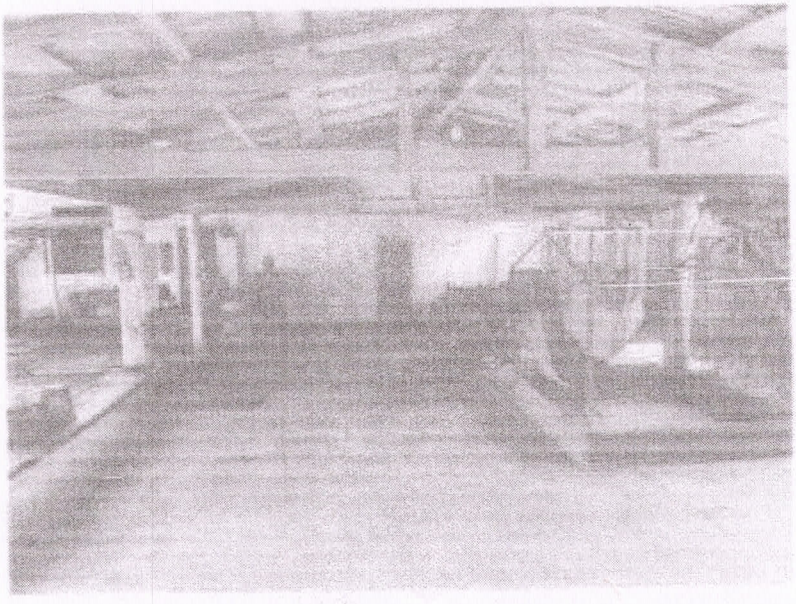
COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 025
Rubrica





COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 026
Rubrica





COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 027
Rubrica

PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU

Conclusão: Conclui-se que o imóvel, encontra-se em boas condições de uso, conforme relatório fotográfico.

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;

Dom Eliseu (PA), 10 de janeiro de 2022

WENDEL ALBERTH SILVA SANTOS
ENGENHARIA CIVIL
CREA - PA 151830869-4
MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 454713

Wendel Alberth Silva Santos
Engenheiro Civil
CREA 151830869-4/PA

VERONICA SILVA DA COSTA:03444980264 Assinado de forma digital por VERONICA SILVA DA COSTA:03449802640264

SINELLY GOMES DE OLIVEIRA:83512500315 Assinado de forma digital por SINELLY GOMES DE OLIVEIRA:83512500315