PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU
AGORA É A VEZ DO POVO

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 11
Rubrica

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMOVEL URBANO

END: **RUA SANTOS DUMONT, N° 722 – BAIRRO: JARDIM AMÉRICA – DOM ELISEU.**

REPRESENTANTE LEGAL: **ADENILSON COSTA SANTOS – CPF: 108.177.86287**

DESTINAÇÃO: **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONÁMENTO DO DEPÓSITO DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 12
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 **RUA SANTOS DUMONT, 722.**

ESTRUTURA: Alvenaria em bloco cerâmico.

ESQUADRIAS: Nas portas em madeira, com vidro, janelas de madeira com vidro, e grades de ferro.

PISOS: Material cerâmico.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 13
Rubrica

REVESTIMENTOS INTERNO: Massa corrida e Revestimento Cerâmico
REVESTIMENTOS EXTERNO: Massa corrida.

ACABAMENTO INTERNO: Pintura simples.

ACABAMENTO EXTERNO: Pintura Parcial

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

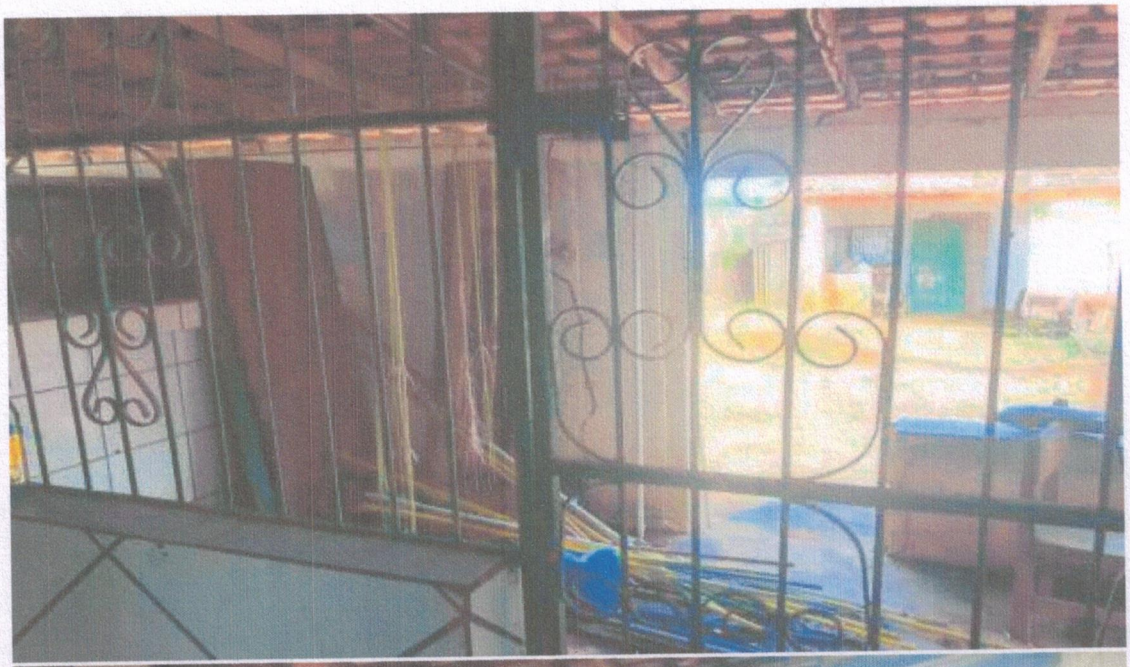
FORRO: Em PVC.

COBERTURA: Telha cerâmica.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 14
Rubrica

4. ANEXOS

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 15
Rubrica



SÃO DE LICITAÇÃO
16

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 17
Rubrica

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 18
Rubrica

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 19
Rubrica

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 20
Rubrica

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 21
Rubrica

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

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 22
Rubrica

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), 03 de dezembro de 2022.

Ana Paula de Souza Campos
Engenheiro Civil
CREA 939105PA – VISTO
CREA-MA 111980199-0

PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU
AGORA É A VEZ DO POVO

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 23
Rubrica

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMOVEL URBANO

END: **RUA SANTOS DUMONT, N° 722 – BAIRRO: JARDIM AMÉRICA – DOM ELISEU.**

REPRESENTANTE LEGAL: **ADENILSON COSTA SANTOS – CPF: 108.177.86287**

DESTINAÇÃO: **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONÁMENTO DO DEPÓSITO DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 24
Rubrica

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

O imóvel possui um pavimento, com estrutura física em alvenaria, rebocadas e pintadas. A cobertura é de telha de barro e não possui forro. O piso interno cerâmico. Os ambientes são divididos em quatro quartos, uma suíte, um banheiro social (interditado), duas salas, uma cozinha, uma garagem e área de serviço. O espaço não possui nenhuma restrição nas instalações elétrica e hidros sanitários tem um banheiro que está interditado.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em Dom Eliseu sendo sua via de acesso principal a Rua Santos Dumont. A via é contemplada com imóveis residenciais, comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 25
Rubrica

- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo
- Via Pavimentada com Blocos.

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.

São eles:

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 26
Rubrica

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

7. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** Vpara o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (V_{MM}) praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 27
Rubrica

comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessitar de muitas alterações na estrutura e reforma) etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$\ 1.390{,}00$$

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

$$V_M = 1.390 \times 1{,}15 \times 1{,}15 \times 1{,}20$$

$$V_M = R\$\ 2.205{,}93.$$

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 28
Rubrica

PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU

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:

$$R\$\ 1.100{,}00 \geq \textbf{\textit{VALOR DO ALUGUEL}} \leq R\$\ 2.200{,}00$$

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), 03 de dezembro de 2022.

Ana Paula de Souza Campos
Engenheiro Civil
CREA 939105PA – VISTO CREA-MA 111980199-0

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

CLENES DOS SANTOS RIBEIRO:46773274249 Assinado de forma digital por CLENES DOS SANTOS RIBEIRO:46773274249