

# 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. Rubens Canuto nº 55

**Proprietário:** Ednalva Lopes De Mendonça

**Objetivo:** Determinação do valor de locação atual do imóvel

**Data da Vistoria:** 20 de janeiro de 2025

## 2 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel comercial situado na: Av. Rubens Canuto nº 55 – no município de Pilar - AL, onde funciona a Superintendência Municipal de Transportes e Trânsito do Pilar (SMTT).

## 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: subentende-se 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 pequeno acesso em piso em concreto um segundo acesso para veículos também em concreto; calçada em piso de concreto e possui 14 (Quatorze) cômodos na área construída da edificação, sendo eles, 05 (cinco) salas, 04 (quatro) banheiros, 02 (dois) dormitórios, uma cozinha um galpão.

Trata-se de uma edificação próximo às margens da BR-316, possuindo terreno plano na área construída, é situada em área residencial de excelente localização, apresentando boa ventilação e iluminação e área construída média.

O imóvel avaliado possui localização privilegiada, de frente por rua bem pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

## **7 - DO ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO:**

Na inspeção "in-loco" do referido imóvel pôde se observar que ele se encontra em excelente estado de conservação. A área de acesso e calçada possuem piso em concreto em excelente estado de conservação.

Nas 05 (cinco) salas da área construída do imóvel, pôde se observar que 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.

Os 04 (quatro) banheiros são revestidos por cerâmica em excelente estado de conservação; instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento; forro e pintura em excelente estado de conservação. Os 02 (dois) dormitórios são revestidos por cerâmica em excelente estado de conservação; instalações elétricas em perfeito funcionamento; forro e pintura em excelente estado de conservação.

A cozinha é revestida com cerâmica em excelente estado de conservação, possui instalações elétricas em perfeito funcionamento, além de forro e pintura bem preservados. O galpão possui piso de concreto, porém necessita de melhorias na pintura e nas instalações elétricas.

## **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

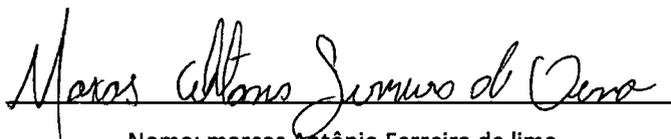
Fundamentado nos argumentos descrito neste laudo de avaliação, concluímos que o imóvel pode ser alugado com valor base de R\$ 7.477,55 podendo sofrer alterações para mais ou para menos deste valor base, conforme memorial anexo. Desta forma pode-se trabalhar em uma faixa de variação de preços mínimo de R\$ 6.726,12 ao máximo de R\$ 8.223,05

#### 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 - AL, 22 de janeiro de 2025.



Nome: marcos Antônio Ferreira de lima  
Registro Profissional: 022175172-6  
Data: 22 de janeiro 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. Rubens Canuto n° 55 - Pilar – AL
- **Área Total:** 401,32 m<sup>2</sup>
- **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 m<sup>2</sup>) 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 Topografia:** O fator topografia é um dos fatores que influencia o valor de um imóvel, ajustando-o de acordo com as condições do terreno.

**4. Tabela de homogeneização:**

| Dados | Valores      |           |           | Localização                             | Fatores homogeneizantes |  |  | Valor     |
|-------|--------------|-----------|-----------|---|-------------------------|--|--|-----------|
|       | Preço (R\$)  | Área (m2) | R\$/m2    |   | Endereço:               |  |  | ajustado  |
| 1     | R\$ 2.800,00 | 96        | R\$ 29,18 | Av. José Gomes Peixoto Cantelero n° 98  |                         |  |  | R\$ 21,21 |
| 2     | R\$ 4.600,00 | 117       | R\$ 34,29 | R. Miguel Macedo 197                    |                         |  |  | R\$ 27,77 |
| 3     | R\$ 1.300,00 | 81        | R\$ 16,06 | Dr. Getúlio Vargas sem número           |                         |  |  | R\$ 11,56 |
| 4     | R\$ 2.300,00 | 200       | R\$ 11,50 | Av. Rubéns Canúto n°667                 |                         |  |  | R\$ 9,32  |
| 5     | R\$ 1.500,00 | 81        | R\$ 18,53 | R. Ramos n° 92                          |                         |  |  | R\$ 13,34 |
| 6     | R\$ 8.000,00 | 204       | R\$ 39,22 | Dr. Getúlio Vargas - Pilar - AL - n° 54 |                         |  |  | R\$ 28,59 |

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

Média:  $X = \sum(Xi)/n$

$X = 18,62$

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

$S = 8,40$

**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:  $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,73$

- Amostra 1:  $d = |21,26 - 18,62| / 8,40 = 0,31 < 1,73$  (amostra pertinente)
- Amostra 2:  $d = |27,69 - 18,62| / 8,40 = 1,08 < 1,73$  (amostra pertinente)
- Amostra 3:  $d = |11,56 - 18,62| / 8,40 = 0,84 < 1,73$  (amostra pertinente)
- Amostra 4:  $d = |9,31 - 18,62| / 8,40 = 1,11 < 1,73$  (amostra pertinente)
- Amostra 5:  $d = |13,33 - 18,62| / 8,40 = 0,63 < 1,73$  (amostra pertinente)
- Amostra 6:  $d = |28,59 - 18,62| / 8,40 = 1,19 < 1,73$  (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:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 18,62 - 1.48 * 8,40/\sqrt{6 - 1} = 13,06$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 15,88 + 1.48 * 7,66/\sqrt{6 - 1} = 20,95$$

#### 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\$16,76 a R\$20,49

#### 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 arbitro.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$18,62

#### 10. Resultado final:

Valor final = Valor unitário \* área

$$\text{Valor final} = R\$18,62 * 401,32 = R\$7.474,00$$

#### 11. Conclusão

O valor estimado de mercado para o imóvel avaliando, com base no método comparativo direto de dados de mercado, é de R\$ 7.474,00.

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. Rubens Canuto n° 55**

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'R', located in the bottom right corner of the page.

**ANEXO 3**  
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:**

|   |  |
|---|--|
|    |    |
| <p>Foto 1: externa</p>  | <p>Foto 2: externa</p>   |
|   |   |
| <p>Foto 3: externa</p>  | <p>Foto 4: interna</p>   |
|  |  |
| <p>Foto 5: interna</p>  | <p>Foto 6: interna</p>   |



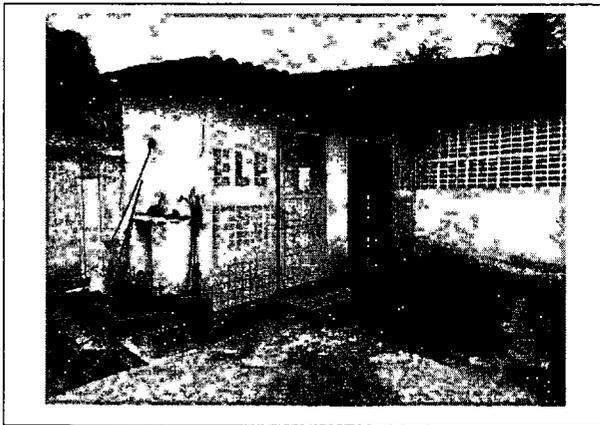


Foto 7: interna



Foto 8: interna



Foto 9: interna

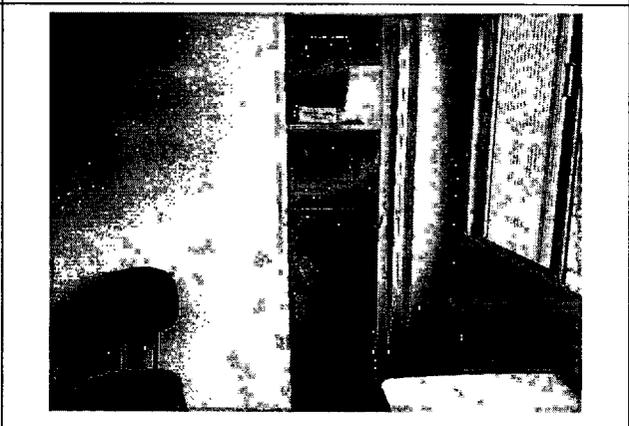


Foto 10: interna



Foto 11: interna

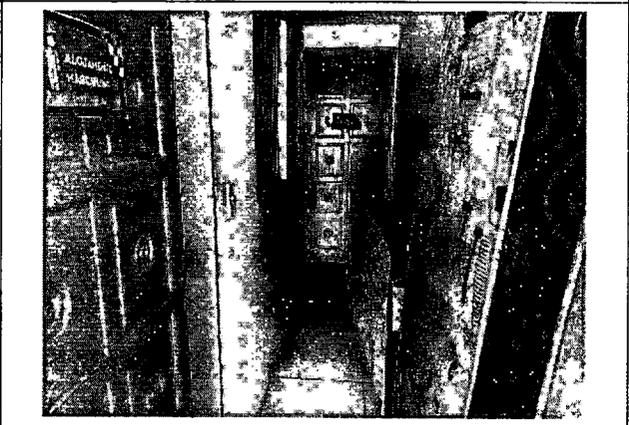


Foto 12: interna