

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: BR-316, Pilar – AL

Proprietário: Gabriel Santos da Silva

Objetivo: Determinação do valor de locação atual do imóvel

Data da Vistoria: 29 de janeiro de 2025

2 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel comercial situado na BR 316 sem número – no município de Pilar - AL, onde funciona o almoxarifado do urbanismo.

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 comercial está localizado às margens da BR-316, com acesso pavimentado em paralelepípedo. A edificação possui uma área construída composta por três cômodos: salão, escritório e um banheiro.

Trata-se de dois galpões comerciais, totalizando 771,39 m² de área construída, situados a aproximadamente 4 km do centro da cidade. A edificação é térrea e adequada para diversas atividades comerciais ou de atendimento ao público.

7 - DO ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO:

Na inspeção "in-loco" do referido imóvel pôde se observar que ele se encontra em bom estado de conservação. A área de acesso em pavimentado em paralelepípedo com bom estado de conservação.

Ressaltando que os acabamentos dos imóveis não são bons - apenas chapisco, as instalações elétricas e hidráulicas são deficientes, sendo conveniente um estudo técnico a depender das demandas. Não existem nem equipamentos, nem sinalizações de segurança, incêndio e fuga nos referidos imóveis. Por fim, não foi observado no imóvel nenhuma incompatibilidade que não atenda ao aluguel com exceção as supra citadas. Elementos desta descrição 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 objeto de estudo.

Devido à ausência de imóveis similares no mercado local como fonte de sustentação da pesquisa e conclusão dos valores, me fundamentei em imóveis localizados em Maceió, portanto estes valores devem ser negociados com margens de até 15% de deságio.

Todavia, considerando que o imóvel está livre e desimpedido de quaisquer ônus, em seu estado atual e apto para negociação no mercado imobiliário, adotamos uma faixa de variação com



valor máximo de R\$ 9.210,40 e mínimo de R\$ 4.898,71. Assim, para fins locatícios, chegamos ao valor final arredondado de:

R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais).

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 janeiro de 2025.

gov.br

Documento assinado digitalmente
MARCOS ANTONIO FERREIRA DE LIMA
Data: 31/01/2025 10:35:14-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Nome: marcos Antônio Ferreira de lima

Registro Profissional: 022175172-6

Data: 31 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:** BR 316 sem número - Pilar – AL
- **Área Total:** 771,39 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 Topografia:** É um parâmetro utilizado na avaliação de imóvel urbanos para corrigir discrepâncias topográficas.
- **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 homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	9,38	0,90	0,90	0,90	6,83
2	9,88	0,90	0,90	1,00	8,00
3	16,25	0,90	1,00	0,90	13,16
4	21,21	0,90	1,00	0,90	17,18
5	12,50	0,90	0,90	0,90	9,11

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 10,86$$

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

$$S = 4,26$$

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 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

$$\text{Amostra 1: } d = |6,83 - 10,86| / 4,26 = 0,94 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 2: } d = |8,00 - 10,86| / 4,26 = 0,67 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 3: } d = |13,16 - 10,86| / 4,26 = 0,54 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 4: } d = |17,18 - 10,86| / 4,26 = 1,48 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 5: } d = |9,11 - 10,86| / 4,26 = 0,41 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

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.

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

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):

$$Li = 10,86 - 1,53 * 4,26/\sqrt{(5 - 1)} = 7,60$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 10,86 + 1,53 * 4,26/\sqrt{(5 - 1)} = 14,12$$

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: R\$9,77 a R\$11,94

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\$ R\$10,86

10. Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$10,86 * 771,39 = R\$8.375

Desconto de 15%: $8.375 * (1-15\%) = 7.119,55$

Arredondando: R\$7.200,00

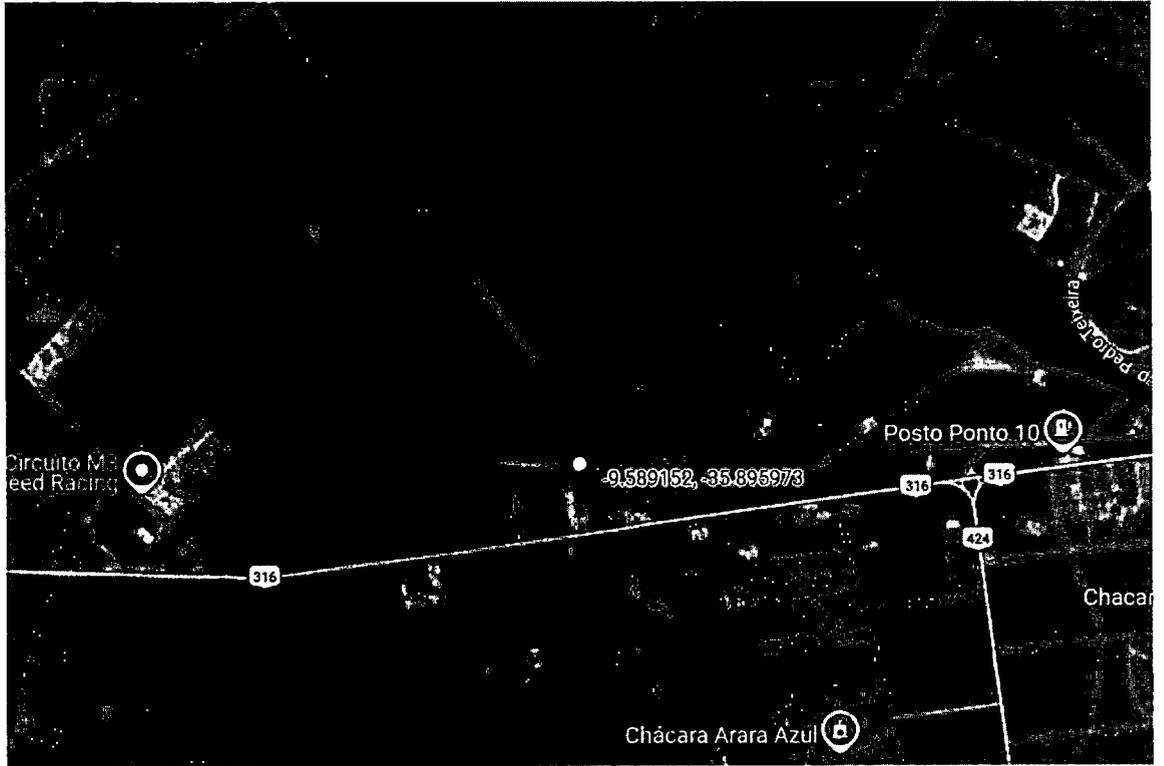
11. Conclusão

O valor estimado de mercado para o imóvel avaliando, com base no método comparativo direto de dados de mercado, é de R\$ 7.200,00.

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: BR 316 sem número - Pilar – AL

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters, located in the bottom right corner of the page.

ANEXO 3
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Foto 1: externa

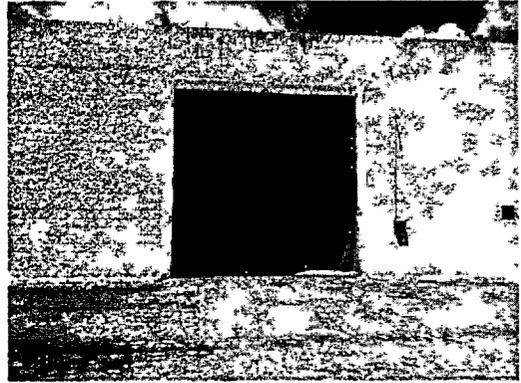


Foto 2: externa



Foto 3: interna

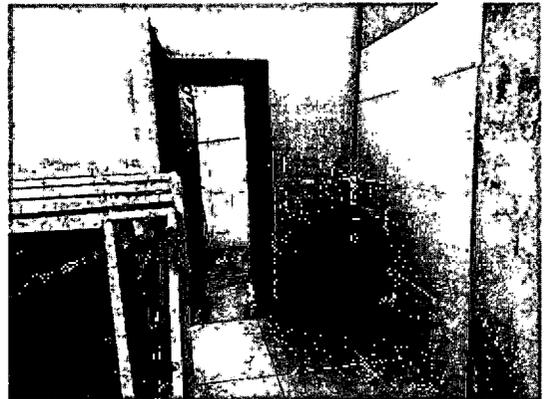


Foto 4: interna

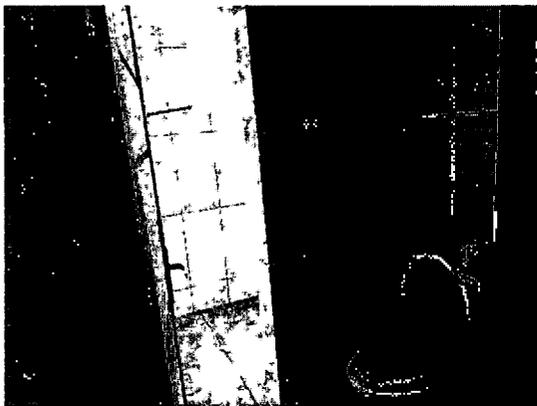


Foto 5: interna



Foto 6: interna

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



Foto 7: interna

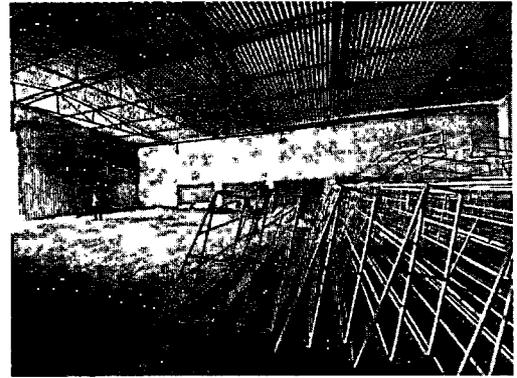


Foto 8: interna

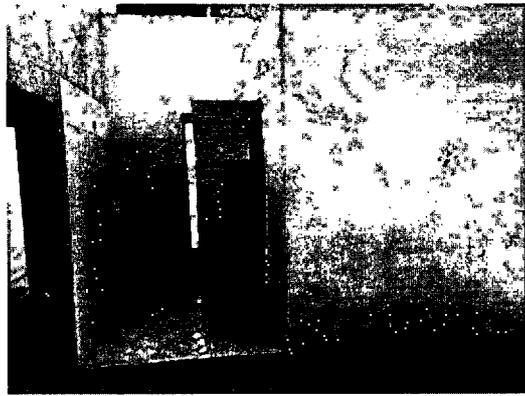


Foto 9: interna

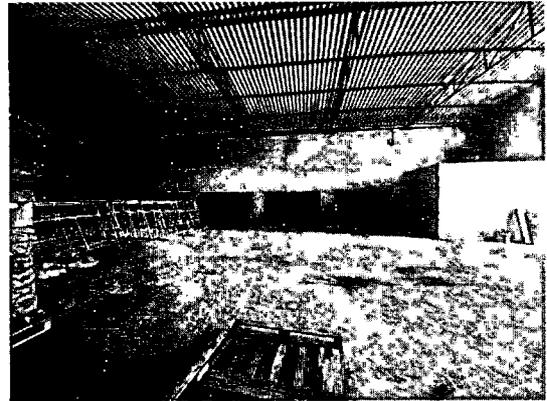


Foto 10: interna



Foto 11: interna



Foto 12: interna

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

Anexo 4

Tabela de Imóveis amostrados para comparação:

Dados	Valores			Localização	Fatores homogeneizantes			Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$/ m2		F1	F2	F3	
1	R\$ 8.000,00	559	R\$ 14,31	R. Edite França de Oliveira 391	1,0	1,0	0,81	R\$ 11,59
2	R\$ 4.200,00	130	R\$ 32,31	Rua Luiz Ramos n° 116	1,0	0,9	0,81	R\$ 26,17
3	R\$ 4.000,00	117	R\$ 34,19	R. Miguel Macedo n° 197	1,0	1,2	1,2	R\$ 41,03
4	R\$ 3.000,00	170	R\$ 17,65	Otávio Gomes n° 555	1,0	1,3	1,3	R\$ 22,94
5	R\$ 3.500,00	299	R\$ 11,71	Joaquina Rosa da Silva n° 184	0,9	1,7	0,81	R\$ 11,38
6	R\$ 8.000,00	204	R\$ 39,22	Dr. Getúlio Vargas n° 54	1,0	1,2	1,2	R\$ 51,76