

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: Oliveira e Silva nº 07 Pilar – AL

Proprietário: José Costa Barros

Objetivo: Determinação do valor de locação atual do imóvel

Data da Vistoria: 04 de junho de 2025

2 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel comercial situado na Rua Oliveira e Silva nº 07 – no município de Pilar - AL, onde funciona o centro de estoque da secretaria municipal.

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 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 avaliado está localizado na Rua Oliveira e Silva, nº 07, em esquina, com área total construída de 374,00 m², destinado ao uso comercial. Trata-se de uma edificação térrea (sem pavimento superior), com acesso principal e acesso lateral, ambos com calçada em concreto cerâmica e possui 04 (quatro) cômodos na área construída da edificação sendo eles, 01 (um) Sala principal, 01 (um) sala 2.

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

7 - DO ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO:

Durante a inspeção realizada no local, constatou-se que o imóvel apresenta um estado de conservação precário, necessitando de manutenção corretiva em todos os ambientes. As principais áreas de preocupação incluem:

Sala Principal: O piso cerâmico apresenta trincas e descolamento em diversos pontos. A pintura está desgastada e requer repintura. Além disso, as instalações elétricas, incluindo tomadas e interruptores, necessitam de revisão. **Sala 2:** O revestimento cerâmico do piso encontra-se comprometido, com falhas significativas que demandam substituição. A pintura apresenta descascamentos e também precisa ser renovada. As instalações elétricas carecem de uma revisão técnica detalhada.

Banheiros (02 BWC): Os pisos e revestimentos cerâmicos exibem falhas, descolamentos e desgaste acentuado. As instalações hidráulicas e elétricas requerem manutenção. Ademais, as louças e metais sanitários apresentam sinais evidentes de desgaste e devem ser avaliados para possíveis substituições. **Cobertura da Edificação:** O telhado apresenta uma estrutura comprometida, com vazamentos durante períodos de chuvas e telhas deslocadas ou quebradas. É imprescindível realizar uma manutenção completa da cobertura, que inclui a substituição de telhas danificadas e a instalação de um sistema de calhas para garantir uma drenagem adequada. Destaca-se a urgência de intervenções em diversas áreas da edificação, com o objetivo de restaurar suas condições adequadas de uso e segurança.

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 35% de deságio.

Fundamentado nos argumentos descrito neste laudo de avaliação, concluímos que o imóvel pode ser alugado com valor base de R\$ 2.625,45 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\$ 2.223,81 ao máximo de R\$ 2.743,75, foi escolhido dentro do campo de arbítrio o valor final arredondado de:

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO
R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos 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, 09 de junho de 2025.

Marcos Antônio Ferreira de Lima

Nome: Marcos Antônio Ferreira de Lima
Registro Profissional: 022175172-6
Data: 09 de junho 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:** Oliveira e Silva nº 07 Pilar – AL
- **Área Total:** 374,00m²
- **Estado de Conservação:** Ruim

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 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.
- **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:

Dados	Valores			localização Endereços:	Fatores homogeneizantes	Valor ajustado R / m2
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2			
1	R\$ 3.500,00	298	R\$ 11,74	Tabuleiro do Martins - Maceió - AL		R\$ 8,46
2	R\$ 5.000,00	300	R\$ 16,67	Rua E, 90 - Tabuleiro do Martins, Maceió - AL		R\$ 12,00
3	R\$ 4.500,00	300	R\$ 15,00	Rua D, 200 - Tabuleiro do Martins, Maceió - AL		R\$ 10,80
4	R\$ 5.000,00	300	R\$ 16,67	Rua Antônio Vomorat, 36 - Clima Bom		R\$ 12,00
5	R\$ 2.500,00	250	R\$ 10,00	Avenida Comendador Tércio Wanderle- Levada		R\$ 7,92

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

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

$$\text{Média: } X = \sum(Xi)/n$$

$$X = 10,24$$

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

$$S = S = 1,94$$

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.

$$\text{Ou seja: } d = |Xi - X|/S < VC$$

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

$$\text{Amostra 1: } d = |8,46 - 10,24| / 1,94 = 0,92 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 2: } d = |12,00 - 10,24| / 1,94 = 0,91 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 3: } d = |10,80 - 10,24| / 1,94 = 0,29 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 4: } d = |12,00 - 10,24| / 1,94 = 0,91 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 5: } d = |7,92 - 10,24| / 1,94 = 1,19 < 1,65 \text{ (amostra pertinente)}$$

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.

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 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 10,24 - 1,53 * 1,94/\sqrt{(5 - 1)} = 8,75$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 10,24 + 1,53 * 1,94/\sqrt{(5 - 1)} = 11,72$$

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\$9,21 a R\$11,26

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\$10,80



DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

10. Resultado:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$10,80 * 374,00 = R\$4.039,20

11. Resultado final com deságio:

Valor deságio : Valor final * porcentagem do deságio

Valor final=R\$4.039,20×(1-0,35) =R\$4.039,20×0,65 =R\$2.625,48

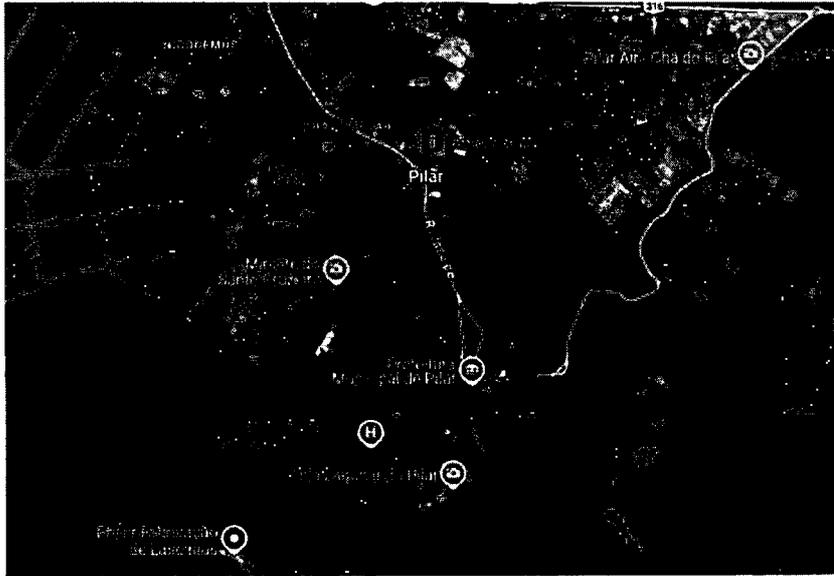
Arredondando: R\$2.600,00

11. Conclusão

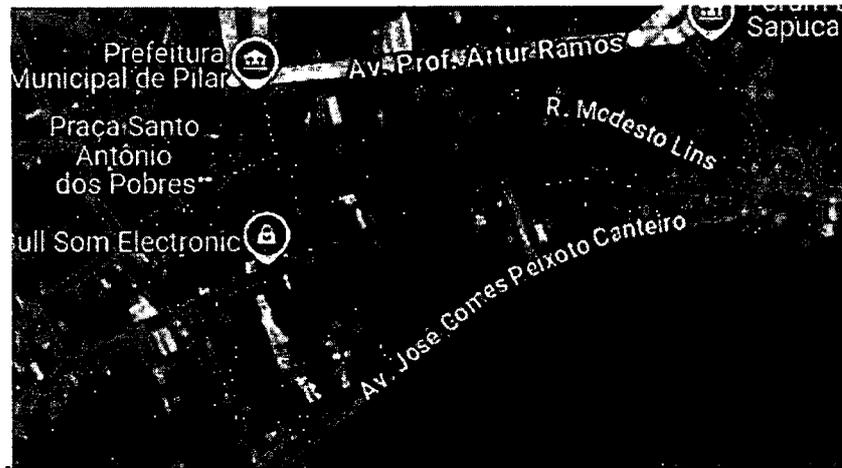
O valor estimado de mercado para o imóvel avaliado, com base no método comparativo direto de dados de mercado, é de **R\$ 2.600,00**.

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: Oliveira e Silva nº 07 Pilar – AL



Localização do Imóvel: Oliveira e Silva nº 07 Pilar – AL

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO
ANEXO 3
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

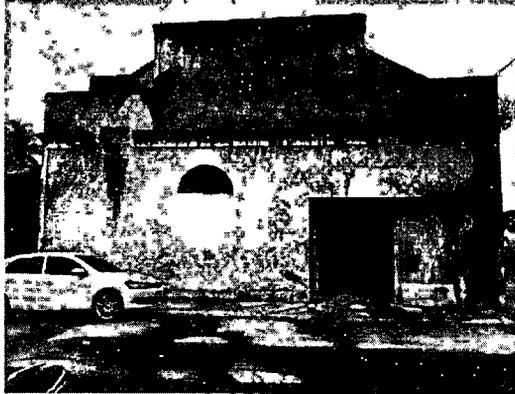


Foto 1: externa



Foto 2: externa



Foto 3: externa



Foto 4: externa

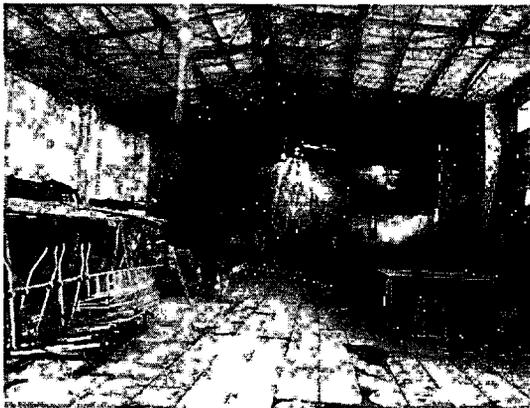


Foto 5: interna

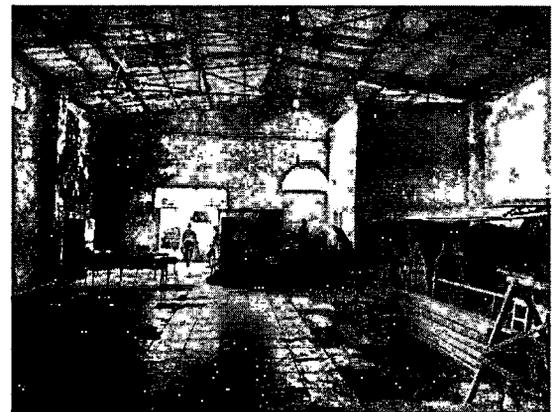


Foto 6: interna

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

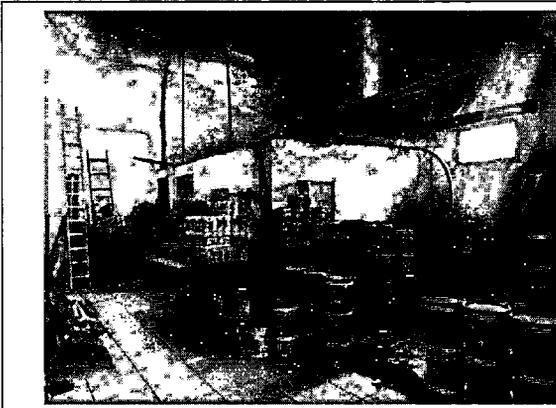


Foto 7: interna



Foto 8: interna

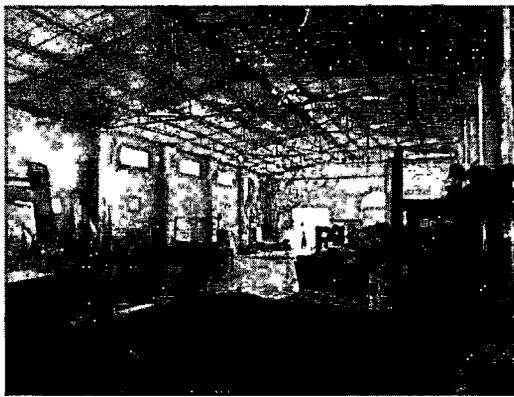


Foto 9: interna



Foto 10: interna

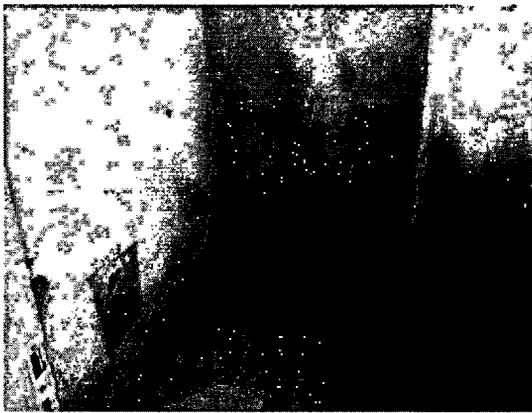


Foto 11: interna



Foto 12: interna



DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO
ANEXO 4

AMOSTRAS:



Tabuleira do Martins, Maceló
Avenida Doutor Durval de Góis Monteiro

300 m²

Aluguel de R\$ 3.500/mês



Mensagem

Telefone

01.



Clima Bom, Maceló
Rua Antônio Vamorat

300 m²

Aluguel de R\$ 5.000/mês



Mensagem

Telefone

02.



Cidade Universitária, Maceló
Rua D

300 m²

Aluguel de R\$ 4.500/mês



Mensagem

Telefone

03.



Clima Bom, Maceló
Rua Antônio Vamorat

300 m²

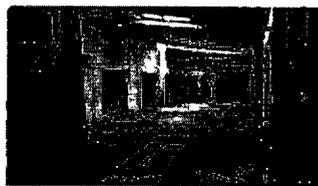
Aluguel de R\$ 5.000/mês



Mensagem

Telefone

04.



Levada, Maceló
Avenida Comendador Fécio Wanderley

250 m² 1

Aluguel de R\$ 2.500/mês



Mensagem

Telefone

05.