




Fls. 01
 Ass.: _____

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL | | | |
| 1. VALOR TOTAL DO ALUGUEL DO IMÓVEL (R\$): | | | |
| VALOR TOTAL: R\$ | | 500,00 | |
| 2. LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO: Praça da Matriz, nº 15 - Bairro Centro | | | |
| MUNICÍPIO: General Maynard -SE | | ESCRITURA: | |
| CROQUI DE LOCALIZAÇÃO | | | |
|  | | | |
| FORMA DO TERRENO | | | |
| POLÍGONAL REGULAR: | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| POLÍGONAL IRREGULAR: | | <input type="checkbox"/> | |
| 4. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO | | | |
| ÁREA TOTAL (m²): | 166,00 | FRENTE PRINCIPAL DO TERRENO (m): | 8,30 |
| ÁREA CONSTRUIDA (m²): | 190,09 | ÁREA LIVRE (m²): - | 24,09 |
| TOPOGRAFIA: | | | |
| PLANO | <input checked="" type="checkbox"/> | ACLIVE | <input type="checkbox"/> |
| DECLIVE | <input type="checkbox"/> | ACIDENTADO | <input type="checkbox"/> |
| SUPERFÍCIE DO SOLO: | | | |
| SECO | <input checked="" type="checkbox"/> | ÚMIDO | <input type="checkbox"/> |
| | | ALAGADIÇO | <input type="checkbox"/> |
| 5. SITUAÇÃO DO IMÓVEL | | | |
| OCUPADO | <input checked="" type="checkbox"/> | DESOCUPADO | <input type="checkbox"/> |
| OCUPANTE: | Secretaria Municipal de Saúde | | CONTATO: |

✓



Fls. 02
Ass.: _____

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD

Georgenes Santos Melo, Eng. Civil, CREA nº 2712403843, residente e domiciliado na Praça da Matriz, nº 09, Bairro Centro, General Maynard - SE.

1. INTERESSADO

O presente laudo foi elaborado por solicitação da Prefeitura de General Maynard portadora do CNPJ: 13.108.899/0001, fixada na Praça Coronel Ernesto, centro, S/N, General Maynard/SE.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O laudo tem por finalidade do laudo é apresentar a avaliação do imóvel em questão, para aluguel.

3. OBJETIVO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamentos dos dados.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa como válidos e corretos, entretanto foram aferidas as áreas em campo por profissionais.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas e contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

4.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Praça da Matriz, Nº 15 - Bairro Centro.

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no centro da cidade uma região urbana de General Maynard. A via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais, tipo casas e a mesma possui infraestrutura. O bairro em grande parte possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

✓



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD

- ✓ Energia Elétrica;
- ✓ Iluminação Pública;
- ✓ Coleta de Lixo;
- ✓ Rede de abastecimento de água;
- ✓ Vias asfaltadas;

4.4. Descrição do imóvel

Trata-se de imóvel urbano, composto por uma residência unifamiliar que está situada em um terreno, com acesso por via pavimentada. O imóvel possui uma área construída de 166,00m² e uma área livre de 24,09m².

Localização geográfica: Coordenadas 10°41'14.5"S 36°59'09.8"W.

O imóvel está localizado no centro da cidade que é uma área consolidada da cidade, onde a oferta de imóveis é restrita pela falta, essa falta é determinante para a valorização imobiliária. O estado de conservação do imóvel é satisfatório, o padrão de acabamento é baixo. Estes fatores têm influência direta no valor do imóvel.

5. BASE LEGAL

Decisão Normativa nº 034/92, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia: Dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior, das atividades de avaliações e perícias de engenharia.

Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo – Título I – Secção VI, Art. 7 Item C.

Decreto Federal nº 81.621 de 03/05/78, que aprova o Quadro Geral de Unidade de Medida.

Lei nº 6.496 de 07 de dezembro de 1977, que regulamenta a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para trabalhos técnicos de Engenharia e Arquitetura.

Resolução 205, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 30/09/71, que adota o Código de Ética Profissional.

Resolução 218, de 29 de junho de 1973, que discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – Art. 8º (Avaliação).

Lei nº 6.404/76 de 15 de dezembro de 1976, legislação que exige Laudo de Avaliação e Perícia para determinar efeitos legais.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD

6. CRITÉRIOS ADOTADOS

6.1. NORMA ABNT NB 502/77 (NBR 5676)

É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de característica similares (da Norma item 4.1.40)

6.2. AVALIAÇÃO EXPEDITA

Aquela que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida nesta Norma e sem comprovação expressa dos elementos ou método que levam à convicção do valor. (da Norma item 7.3)

6.3. 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 fundamentação 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 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

7. PESQUISA DE MERCADO

Procuramos pesquisar imóveis, com peculiaridades e características semelhantes aos bens avaliados, além disso, tivemos o cuidado de verificar o maior número de amostras disponíveis do mercado imobiliário local.

8. AVALIAÇÃO

8.1. Cálculo do Valor do Aluguel

Para o presente trabalho adotou-se o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* para o cálculo do valor do aluguel do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de novembro de 2022 na região de interferenciado mercado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do imóvel avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor do aluguel. Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, acesso, profundidade, localização, padrão de acabamento, estado de conservação, etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Após o levantamento de dados junto ao mercado imobiliário da região, obteve-se o seguinte valor do aluguel:

R\$ 500,00 (quinhentos reais).

9. CONCLUSÃO

Encerra-se o presente laudo composto por 05 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente laudo, e as demais rubricadas.

E, tendo concluído o presente laudo, colocando-me sempre à disposição.

General Maynard (SE), 19 de dezembro de 2022.


Georgenes Santos Melo
Eng. Civil
CREA N° 2712403843