



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

ENDEREÇO: RUA 05, BAIRRO TAMARINDO,
BARRA DO CORDA – MARANHÃO

Fernando de Lucena Moreira

Fernando de Lucena Moreira

Eng. Civil – CREA: 111517586-6

1.0 - APRESENTAÇÃO:

A elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi requisitado pela SECRETARIA DE EDUCAÇÃO (SEMED), sendo este, departamento da PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA e executado o presente trabalho pelo Engenheiro Civil Fernando de Lucena Moreira.



2.0 - OBJETIVO:

Esta avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Zona Urbana, Bairro Tamarindo no município de Barra do Corda, no estado do Maranhão. Imóvel este que apresenta área total de 300 m² e 140 m² de área construída.

3.0 - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

A metodologia utilizada para execução da presente avaliação foi o Método Comparativo direto de dados de mercado, em conformidade com a norma NBR 14653-2/2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Este método é o mais conhecido e utilizado na hora de avaliar imóvel urbano, principalmente em imóveis residenciais e comerciais. Ele se baseia a partir do levantamento de dados e comparações diretas com os dados mais semelhantes disponíveis no mercado, que identifica o valor do bem com base também no aproveitamento eficiente e na vistoria realizada pelo perito.

4.0 - CLASSIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO:

O imóvel urbano avaliado é classificado da seguinte maneira:

- quanto ao uso: residencial;
- quanto ao tipo do imóvel: casa residencial.

4.1 - CARACTERÍSTICAS DAS CONDIÇÕES INTERNAS E EXTERNAS:

A obra precisa de sustentação e estabilidade, por isso sua estrutura reúne um conjunto de elementos, que se combinam para garantir que todos os esforços produzidos pelo próprio peso da obra, seus ocupantes, ventos e outras sobrecargas sejam suportados.

A estrutura é formada por: fundação, pilares, vigas e lajes. Sua importância é tamanha que qualquer problema em uma de suas partes pode comprometer toda a obra. Ou seja, a utilização de materiais de qualidade e a perfeita execução da construção são indispensáveis.

4.1.1 - Fundação

Responsável por transmitir as cargas da construção ao solo, é projetada levando em consideração a carga que irá receber e o tipo de solo onde será construída. (ACEITÁVEL)

4.1.2 - Pilares

Chamado de pilar quando possui forma quadrada ou retangular, e de coluna quando a forma é cilíndrica. O pilar transmite as cargas das vigas e lajes às fundações. (ACEITÁVEL)

4.1.3 - Vigas

Acima dos pilares estão as vigas, em posição horizontal. Elas são responsáveis por transferir o peso da laje e de outros elementos para os pilares, estruturando a obra como um todo. (ACEITÁVEL)



4.1.4 - Alvenaria

Há dois tipos de alvenaria: convencional e estrutural.

- A alvenaria convencional é feita com concreto armado e tem como função primordial a vedação, com a construção de paredes que vão separar os ambientes, além do fechamento de vãos entre vigas e pilares. Depois da construção das paredes, é preciso “rasgá-las” para embutir as instalações hidráulicas e elétricas. (ACEITÁVEL)
- Já alvenaria estrutural é a própria estrutura da obra, dispensando armações de ferro e aço. Ela utiliza medidas padrão dos elementos construtivos, que podem ser blocos de concreto ou tijolos, reunindo as funções de vedação e estrutura. É indicado, preferencialmente, o uso de bloco de concreto, pois ele permite a coordenação modular da construção, com as peças encaixadas de forma alternada, instalando simultaneamente os sistemas hidráulico e elétrico.
- Materiais de construção civil que servem de alvenaria da casa: cimento, graute, areia, blocos de concreto ou tijolos, vergalhões, caixas de luz, tubos de PVC, quadro de distribuição, argamassa para chapisco, emboço e reboco, entre outros. (ACEITÁVEL)

4.1.5 - Cobertura

A terceira fase da construção de casas tem como função proteger a edificação de águas pluviais, ventos, sol e de outros agentes de deterioração, além de contribuir para o conforto termoacústico. Há diversos tipos: com pedras minerais, vidro, sapé, madeira e concreto. (ACEITÁVEL)

O mais utilizado na construção civil é o telhado, caracterizado por uma estrutura de apoio, normalmente metálica ou de madeira, revestida com telhas, que podem ser de fibrocimento, concreto, cerâmica, alumínio, chapa galvanizada, entre outros. (ACEITÁVEL)

Finalizando o telhamento, há o sistema de captação de água, composto por calhas, rufos e rincões, que conduzem as águas das chuvas para onde o projeto arquitetônico definir. Essas peças podem ser de chapa galvanizada, PVC, concreto, fibrocimento, entre outros.

Materiais de construção civil que servem para a cobertura da casa: telhas, madeira, vigões, pregos, caixa d'água, calhas, rufos, caibros, manta térmica, entre outros. (ACEITÁVEL)

4.1.6 - Acabamento

A fase de acabamento reúne a realização de diversos serviços, entre eles: assentamento de revestimentos de pisos, paredes e forro; passagem de fiação e finalização das instalações elétricas; assentamento e colocação das louças e metais; colocação de caixilhos ou esquadrias; colocação de vidros e pintura geral, interna e externa. (ACEITÁVEL)

4.1.7 – Instalações Elétricas e Hidro sanitárias

O projeto elétrico é uma prospecção das **instalações elétricas residenciais**, com a disposição de todos os equipamentos e dispositivos elétricos – tomadas, pontos de iluminação, disjuntores, interruptores e circuitos elétricos – considerando o número de moradores da residência e suas reais necessidades do dia a dia. No imóvel em questão observou-se a rede principal com fio condutor de 6mm e suas ramificações de distribuição de 2,5mm obedecendo os parâmetros de segurança citados na NBR 5410. (ACEITÁVEL)

J.M.



Hidro sanitário, basicamente, no mapeamento de toda a rede de encanamento é o responsável pelo sistema de distribuição de água quente e fria, esgoto e água da chuva. Observou-se o uso de canos e conexões compatíveis com cada seguimento e o descarte correto dos dejetos do banheiro e descarte de água de pia e chuveiro através de fossa séptica e sumidouro de manilhas. (ACEITÁVEL)

Observação:

Considerando o passo a passo da construção de uma casa residencial podemos observar que a casa citada em anexo passou pelas etapas primordiais de uma construção aceitável e justifica sua contratação.

5.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

5.1 – TOPOGRAFIA:

A área em que o imóvel foi construída apresenta local seco e topografia padrão.

5.2 – LOCALIZAÇÃO:

O imóvel situa-se em um lote urbano, Bairro Tamarindo, no município de Barra do Corda, no estado do Maranhão.

5.3 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de um imóvel residencial constituído de um terreno amplo e área de 300 m² e 140 m² de área construída contendo dois quartos, uma sala de estar, uma cozinha, um banheiro de uso comum, uma lavanderia e uma área externa, conta com água encanada e sistema elétrico, imóvel em piso concretado, terreno nivelado, fácil acesso e vias vicinais trafegáveis. Todas as fotos seguem em anexo.



WT.

5.4 – INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO:

O imóvel situa-se em uma região servida dos seguintes melhoramentos públicos:

- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de abastecimento de água;
- rede de iluminação pública.

Melhorias no Entorno da Região:

- Autopeças;
- Comércio e lojas;
- Panificadora e bares;
- Salão de beleza;
- Igrejas;
- Posto de saúde;
- Mercarias;
- Escola.



6.0 – RESULTADOS DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens parte-2: Imóveis Urbanos e Rurais, item B4(Anexo B), o Campo de Arbitrio é o intervalo compreendido entre valor máximo e o mínimo dos preços homogêneos, efetivamente utilizados no tratamento, o valor mais representativo do bem.

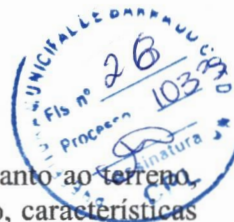
De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O IMÓVEL - ÁREA: 300,00 m²		
BAIRRO TAMARINDO, BARRA DO CORDA /MA		
Vr. Mínimo:	150,00 m²/R\$	R\$: 45.000,00
Vr. Médio:	210,00 m²/R\$	R\$: 63.000,00
Vr. Máximo:	290,00 m²/R\$	R\$: 87.000,00


Valor adotado para o imóvel: **R\$ 63.000,00 (Sessenta e três mil reais).**

7.0 – CONCLUSÃO:

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em: **R\$ 63.000,00 (Sessenta e três mil reais)**, valor mais representativo do mercado de valor venal correspondente ao imóvel objeto da presente avaliação. Por fim justificamos o valor do aluguel do mesmo em **R\$ 1.000,00 (Um mil reais)**.



BARRA DO CORDA – MA 25/03/2024


Fernando de Lucena Moreira
Eng. Civil – CREA: 111517586-6

MUNICIPAL DE BARRAUCO
Fis. n° 27
Procesión: 1033910
Asignatura
CPL



pt.

MUNICIPAL DE BARRAQU...
FIB n° 24
Proceso n° 10329
Asignatura...
CPL



A.

MUNICIPAL DE BARRAQUINHA
Fls nº 29
Processo nº 103
Assinatura
TUL



J.T.