



## PROPOSTA DE LOCAÇÃO

Ao Sr. Manoel José Nogueira Lima - Presidente da CMRB - AC:

Senhor Presidente,

Venho por meio desta, encaminhar para vossa senhoria a proposta de locação de Imóvel de minha propriedade, localizada nesta cidade, à Rua Rio Grande do Sul, nº 182, bairro Dom Giocondo, Rio Branco/Acre, CEP 69.900-324, no Valor de R\$ 1.600,00 (Mil e Seiscentos Reais) mensal.

Rio Branco-Acre, 08 de Fevereiro de 2020.

---

Manoel Maria Paim  
Proprietário



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ENDEREÇO: RUA RIO GRANDE DO SUL, Nº 182  
BAIRRO: DOM GIOCONDO, RIO BRANCO/AC

SALA COMERCIAL  
M.M. PAIM REPRESENTAÇÕES LTDA

RIO BRANCO/ACRE  
FEVEREIRO/2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

ÍNDICE

OBJETO/FINALIDADE

INTERESSADA

VISTORIA/ÉPOCA

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO E CONSIDERAÇÕES

OBJETO

PROPRIETÁRIO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

CONCLUSÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

**OBJETO/FINALIDADE**

O presente trabalho visa a avaliação de uma Sala Comercial, com a finalidade de **LOCAÇÃO**.

**INTERESSADA**

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO.  
CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO.

**VISTORIA/ÉPOCA**

A visita de inspeção ao bem objeto do presente laudo, deu-se no mês de fevereiro/2021 e os valores aqui adotados visam refletir o mercado nesta mesma época.

**CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO E CONSIDERAÇÕES**

No processo avaliatório para a determinação do valor do imóvel, foram obedecidos os ditames do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia** e da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, sem, contudo, deixar de considerar as peculiaridades regionais e a finalidade a que o trabalho se destina.

Na avaliação do imóvel (sala) adotei o método Comparativo Direto de Dados de Mercado no qual o valor do aluguel é obtido por comparação direta com imóveis ofertados ou locados em condições análogas ao imóvel avaliando em função da idade aparente e o estado de conservação do imóvel, obtendo-se assim um valor/m<sup>2</sup> de sala comercial em disponibilidade nas regiões próximas do imóvel avaliando.

Especificamente procurei seguir as **ABNT NBR 14.653-2**, que regulamenta o procedimento sobre Avaliações de Imóveis Urbanos, sendo obrigatória a sua aplicação em todas as manifestações escritas, de trabalhos que caracterizam valores de imóveis urbanos. Obtendo um resultado satisfatório no **Nível Exedito**, obedecendo aos requisitos essenciais do item 7 da Norma susomencionada, como trabalho avaliatório desenvolvido através de metodologia adequada.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA**  
**DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA**

Lembrando que, de conformidade com as Normas e por força de Lei, as Avaliações de imóveis urbanos, rurais e industriais é da responsabilidade e da competência exclusiva de profissionais ou empresas legalmente habilitadas pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, e Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, em acordo com Lei Federal nº 5194 e 12.378/2011, com as resoluções nº 205 e nº 218, do CONFEA.

Na presente avaliação assume-se que as informações obtidas de terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis, que são legais os títulos de propriedade e que as dimensões constantes na documentação apresentada estão corretas ou possuem aproximações admissíveis.

Não foram efetuadas investigações no que concerne a defeitos de títulos, invasões, hipotecas, desapropriações e outros, por não se integrarem ao objetivo do presente trabalho.

**Observação: Relatório de Avaliação de uso restrito.**

4



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

RELATÓRIO DE VISTORIA

OBJETO

Sala Comercial localizado a **Rua Rio Grande do Sul nº 182**, Bairro Dom Giocondo, Rio Branco/AC.

PROPRIETÁRIO

O imóvel avaliando está sob propriedade da Empresa M.M. PAIM REPRESENTAÇÕES LTDA, representada pela Sr. Manoel Maria Paim, cadastrado no Departamento de Cadastro Imobiliário do Município de Rio Branco/AC com a inscrição 1.002.0023.0446.001.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Descrição do Terreno

Dimensões/Confrontantes

Frente	Com a Rua Rio Grande do Sul, medindo <b>33,52m</b> ;
L. Direito	Com a Rua Floriano Peixoto, medindo <b>45,81m</b> ;
L. Esquerdo	Com a edificação cadastro BCI nº 1.002.0023.0411.001., medindo <b>47,69m</b> ; e
Fundos	Com a edificação cadastro BCI nº 1.002.0023.0503.001, medindo <b>35,68m</b> .
ÁREA	<b>1.615,29m<sup>2</sup></b>

FORMATO

Regular.

ASPECTO TOPOGRÁFICO

Terreno com superfície declive, acima do nível com o logradouro.

5  
*pm*



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

ACESSIBILIDADE

Direta.

SITUAÇÃO

Esquina.

SOLO

Predominante argiloso.

OCUPAÇÃO PREDOMINANTE DA REGIÃO

Comercial

MELHORAMENTOS PÚBLICOS / SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Redes de água, elétrica, telefônica;  
Iluminação pública;  
Pavimentação asfáltica, meio fio, calçada;  
Coleta de lixo; e  
Transporte coletivo.

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Sala, situado na parte interna do prédio comercial localizado alinhamento da via pública e isolada nas laterais. A sala é composta de sala, porta em esquadrias de madeira banheiro social (coletivo/corredor), forro em gesso, a edificação segue com as seguintes características construtivas; **fundações/estrutura** em baldrame de tijolos cerâmicos maciços com cinta de amarração em concreto armado; **paredes internas** em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocados, **pisos** em cerâmica (banheiros); **esquadrias** janelas e porta de vidro com grade de proteção em ferro e porta de correr em ferro com vidros; **forro** em gesso ( sala); **cobertura** em telha Brasilit tipo onduladas sobre estrutura de madeira em 02 águas; **pintura** a base de pva látex sobre massa corrida; **instalações elétricas e hidro sanitárias** em funcionamento; a edificação possui ainda estacionamento e sistema de prevenção contra incêndio e pânico, e possuindo ainda, as seguintes características físicas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

Área Construída ..... 3.989,07m<sup>2</sup>  
Sala comercial ..... 35,10m<sup>2</sup>  
Estado de Conservação ..... Novo  
Idade aparente..... 15 anos

**VALOR DO ALUGUEL/CONCLUSÃO**

Na avaliação do imóvel (sala) adotei o método Comparativo Direto de Dados de Mercado no qual o valor do aluguel é obtido por comparação direta com imóveis ofertados ou locados em condições análogas ao imóvel avaliando em função da idade aparente e o seu estado de conservação e após a pesquisa de valores nas regiões circunvizinhas ao imóvel avaliando, sem, contudo, deixar de considerar a finalidade a que o trabalho se destina e as peculiaridades da região obtive o valor médio de locação/m<sup>2</sup> de sala comercial de **RS 43,00/m<sup>2</sup>** e sabendo que  $V_A = v \times A$  onde,  $V_A$  = valor do aluguel,  $v$  = valor médio de locação/m<sup>2</sup> na região e  $A$  = área do sala, temos:

$$V_A = v \times A$$

$$V_A = \text{RS } 43,00/\text{m}^2 \times 35,10\text{m}^2$$

$$V_A = \text{RS } 1.509,30$$

(Hum mil e quinhentos e nove reais e trinta centavos)

Resumindo o presente trabalho ao seu principal item temos;

**VALOR DO ALUGUEL = RS 1.509,30** (Hum mil e quinhentos e nove reais e trinta centavos).

Rio Branco/AC, fevereiro de 2021.

  
**JACKLINE MARIA DA SILVA**  
CREA N.º 6.138/D  
PRESIDENTE DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO - SEINFRA

  
**Ulderico Queiroz Júnior**  
Diretor da Diretoria de Desenv. e Mob.  
Urbana - SEINFRA  
Decreto nº 242/2021