

PROPOSTA DE LOCAÇÃO



Ab: Sr. N. 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 neste cidade à Avenida Epaminondas Jácome, nº 2.172, bairro Cadeia Velha, CEP: 69905-076, no Valor de R\$ 1.600,00 (Um mil e seiscentos reais) mensal.

Rio Branco-Acre, 20 de Janeiro de 2021


Márcio Junior dos Santos França
Proprietário



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



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA EPAMINONDAS JACOME Nº 2172
BAIRRO: CADEIA VELHA, RIO BRANCO/AC

RESIDÊNCIA
MÁRCIO JÚNIOR DOS SANTOS FRANÇA

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

CONCEITUAÇÃO

OBJETO

PROPRIETÁRIO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO TERRENO

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

CONCLUSÃO

pm



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO/FINALIDADE

O presente trabalho visa a avaliação de um imóvel residencial, com a finalidade de **ATUALIZAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL**, para **FINS 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 julho/2020 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 terreno adotei o método Comparativo Direto de Dados de Mercado e, utilizei o método Comparativo de Custo por Reposição para a edificação conforme, **Custos Médios, Números Índices e Variações Percentuais Brasil e Grandes Regiões e/ou Custos de Projetos (RS/m²) por Padrão de Acabamento por Unidade de Federação**, ambos do **IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, presumindo a provável vida útil da edificação como de 50 anos e utilizando a tabela de Ross-Heidecke para o cálculo do fator de depreciação física, em função da idade aparente da edificação e seu estado de conservação.

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 **Expedito**, obedecendo aos requisitos essenciais do item 7 da Norma supramencionada, como trabalho avaliatório desenvolvido através de metodologia adequada.

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,

jm



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

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.

CONCEITUAÇÃO

Avaliar é uma operação bastante técnica que requer conhecimento teórico e vivência profissional. Como a avaliação nada mais é que a medição de uma magnitude econômica, deve ser embasada por uma metodologia tal, que mesmo de forma subjetiva, mantenha um comportamento racional e possa aproximar-se o mais possível do "real" valor de mercado e que os inevitáveis erros estejam dentro da tolerância própria da falibilidade humana. Sendo assim, admite-se que em caso de bens similares serem transacionados numa mesma época e num sistema de livre concorrência, por certo a cada transação corresponderá um valor específico. Entretanto, se as negociações obedecerem à uma metodologia objetiva, certamente as diversas transações apresentarão valores próximos.

O valor da avaliação pode ser definido como o preço que o bem avaliando poderia alcançar quando colocado à venda, em prazo razoável, com o vendedor desejando, embora não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o bem poderá ser destinado, sem, contudo, estar compelido a realizar a compra. Em suma, valor de mercado é o resultado de uma negociação à vista, e definido pelo **IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, como

“O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação, ambas perfeitamente conhecedoras do bem e do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem”.

md



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO

Imóvel residencial localizado a Avenida Epaminondas Jacome nº 2172, bairro: Cadeia Velha, Rio Branco/AC

PROPRIETÁRIO

O imóvel avaliando é de propriedade da Sr. **MÁRCIO JUNIOR DOS SANTOS FRANÇA**, sendo cadastrado no Departamento de Cadastro Imobiliário do Município de Rio Branco/AC com a inscrição 1.002.0003.0412.002.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Descrição do Terreno

Dimensões/Confrontantes

Frente	Com para Avenida Epaminondas Jacome, medindo 8,00m .
L. Direito	Com a residência de BCI nº1.002.0003.0483.001, medindo 28,00m .
L. Esquerdo	Com a residência de BCI nº1.002.0003.0395.001, medindo 28,00m , e
Fundos	Com a residência de BCI nº1.002.0003.0505.001, medindo 8,00m .
ÁREA	224,00m²

FORMATO

Regular.

ASPECTO TOPOGRÁFICO

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

ACESSIBILIDADE

Direta.

5
JMS



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

SITUAÇÃO

Meio de Quadra.

SOLO

Predominante argiloso.

PROTEÇÃO

Muro com altura de 2,50m em gradil metálico e alvenaria de tijolos cerâmicos rebocados com pintura em pva látex, possuindo cerca elétrica de proteção em todo perímetro.

OCUPAÇÃO PREDOMINANTE DA REGIÃO

Residencial.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS / SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

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

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Edificação residencial térrea, recuada do alinhamento da via pública e isolada nas laterais, composta de: garagem, sala de estar/jantar, cozinha, dormitórios, banheiros, área de serviço e área de lazer, possuindo a edificação principal as seguintes características construtivas: **fundações/estrutura** em concreto armado; **paredes internas** em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocados, revestidas com azulejos até o teto nos banheiros e cozinha; **pisos** em cerâmica tipo porcelanato e rústica nas áreas externas (circulação e área de lazer); **esquadrias** em madeira e vidro, com grades de metalon nas janelas; **forro** em madeira áreas internas e aparente na garagem e área de lazer; **cobertura** em telha cerâmicas tipo capa/canal sobre estrutura de madeira em 01 água sem forro na garagem e área de lazer e cobertura em telhas de amianto onduladas 02 águas no corpo principal da edificação; **pintura** a base de pva látex sobre massa corrida; **fechamento** em gradil e muro de alvenaria de tijolos cerâmicos rebocados com pintura a base de pva látex com altura de 2,50m; **instalações elétricas e hidro sanitárias** em funcionamento e possuindo ainda, cerca elétrica



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

em todo perímetro do terreno e portão elétrico na garagem. O imóvel, possui ainda, as seguintes características físicas:

Área construída 127,50m²
Estado de Conservação Regular
Idade aparente..... 25 anos

VALOR

Na avaliação do imóvel, 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 de Imóvel comercial de R\$ 11,50/m² e sabendo que $VA = v \times A$ onde; VA = valor do aluguel, v = valor médio de locação/m² na região e A= área do sala, temos:

$$VA = v \times A$$

$$VA = R\$ 11,50/m^2 \times 127,50m^2$$

$$VA = R\$ 1.466,25$$

(Hum mil e quatrocentos e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos)

CONCLUSÃO

Resumindo o presente trabalho aos seus principais itens, temos:

Valor de locação R\$ 1.466,25 (Hum mil e quatrocentos e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos)

Rio Branco/AC, fevereiro de 2021.


JACKELINE MARIA DA SILVA
CREA N° 6.118/D
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO - SEINFRA


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

