

PROPOSTA DE LOCAÇÃO



Ao Sr. N. Lima

Presidente da CMRB

Senhor Presidente,

Venho por meio desta, encaminhar para vossa senhoria a proposta de locação de Imóvel de minha propriedade, localizado à Rua Veterano Manoel Barros, 42, bairro Abrahão Alab, Rio Branco/AC, no Valor de R\$ 1.600,00 (Um mil e seiscentos reais) mensal.

Rio Branco-Acre, 25 de janeiro de 2021.

Maria Odília Soares Pessoa da Cruz

Maria Odília Soares Pessoa da Cruz

Proprietária



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

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ENDEREÇO: RUA VETEREANO MANOEL DE BARROS, Nº 42
BAIRRO: ABRÃO ALAB, RIO BRANCO/AC

CASA URBANA
Sr. Marília Odília Soares Pessoa

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 um imóvel urbano, 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/m² 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 Expedido**, 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.



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

RELATÓRIO DE VISTORIA

OBJETO

Imóvel Urbano localizado a **Rua Veterano Manoel de Barros nº 42, Bairro Abrão Alab, Rio Branco/AC.**

PROPRIETÁRIO

O imóvel avaliando está sob posse da Sra. Maria Odília Soares Pessoa, sendo cadastrado no Departamento de Cadastro Imobiliário do Município de Rio Branco/AC com a inscrição 1.002.0063.0250.001/Ely Assem de Carvalho.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Descrição do Terreno

Dimensões/Confrontantes

Frente	Com Rua Veterano Manoel de Barros, medindo 10,07m ;
L. Direito	Com a edificação de BCI N° 100.200.630.281001, medindo 25,19m ;
L. Esquerdo	Com a edificação de BCI n° 100.200.630.207.001, medindo 20,26m ; e
Fundos	Com o Parque da Maternidade, medindo 11,19m .
ÁREA	236,39m²

FORMATO

Regular.

ASPECTO TOPOGRÁFICO

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

ACESSIBILIDADE

Direta.



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 a base d'água.

OCUPAÇÃO PREDOMINANTE DA REGIÃO

Mista (Comercial/Residencial).

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

Edificação residencial térrea, recuada do alinhamento da via pública e isolada nas laterais, composta de: salão principal, três salas, dois banheiros sendo um acessível, copa/cozinha e área externa descoberta, edificação 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, revestidas com azulejos até altura de 1,20m nos banheiros e cozinha; **pisos** em cerâmica (banheiros e copa/cozinha) e cimentado (salão principal e salas); **esquadrias** em madeira, janelas e porta de vidro com grade de proteção em ferro e porta de correr em ferro com vidros; **forro** em madeira; **cobertura** em telha Brasilit tipo onduladas sobre estrutura de madeira em 02 águas; **pintura** a base de pva látex sobre massa corrida; **fechamento** em gradil metálico e muro de alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocados com pintura a base d'água com altura de 2,50m; **instalações elétricas e hidro sanitárias** em funcionamento; a edificação não possui, estacionamento e sistema de prevenção contra incêndio e pânico, e possuindo ainda, as seguintes características físicas:

Jms



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

Área Construída **71,39m²**
Estado de Conservação **Regular e reparos simples**
Idade aparente..... **25 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/m² de sala comercial de **R\$ 19,50/m²** e sabendo que $V_A = v \times A$ onde; V_A = valor do aluguel, v = valor médio de locação/m² na região e A = área do imóvel, temos:

$$V_A = v \times A$$

$$V_A = R\$19,50 /m^2 \times 71,39m^2$$

$$V_A = \mathbf{R\$ 1.413,52}$$

(Hum mil e quatrocentos e treze reais e cinquenta e dois centavos)

Resumindo o presente trabalho ao seu principal item temos

VALOR DO ALUGUEL = R\$ 1.413,52 (Hum mil e quatrocentos e treze reais e cinquenta e dois centavos)

Rio Branco/AC, fevereiro de 2021.


Tecnóloga Jackline Maria da Silva
CREA/AC 6138/D -1 MEMBRO DA COMISSÃO


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