

## Governo Municipal de Brejão

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024

**Objeto Vistoriado:** 01 (um) imóvel Urbano na Sede do Município.

**Localização:** Rua Bacharel Francisco Pereira Lopes, N° 291 – Centro - Brejão – PE, CEP: 55.325-000.

**Solicitante:** Fundo Municipal de Educação, CNPJ N° 30.820.772/0001-30 – FME – Município de Brejão/PE.

**Valor de Mercado:** R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais);

**Interessado:** Sr. Agenor Tenório de Carvalho  
CPF/MF sob nº 075.660.184-34.



# Governo Municipal de Brejão

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024

### 1. OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho análise para o arbitramento do valor de avaliação de 01 (um) imóvel com a seguinte localização:

Rua Bacharel Francisco Pereira Lopes, N° 291 – Centro - Brejão – PE, CEP: 55.325-000.

Esta análise foi realizada pela Equipe de Avaliação constituída pela Portaria GAB n° 411 de 29 de julho de 2021, a pedido do Fundo Municipal de Educação, CNPJ N° 30.820.772/0001-30 – FME, e tem por finalidade aferir valores patrimoniais de locação de 01 (um) bem imóvel que venha a atender a criterios da lei 14.133 de 01 de Abril de 2021, Art. 74 §5° I. avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

Objetivo da locação: Anexo da Creche

A análise foi realizada utilizando informações fornecidas pela solicitante e coletadas em vistoria *in loco*.

Os dados coletados no mercado local, os resultados das análises e cálculos realizados, bem como as informações necessárias à fundamentação desta avaliação, encontram-se no corpo deste laudo e em seus anexos.

### 2. PRELIMINARES

A vistoria foi realizada na edificação objeto, em 04 de março de 2024, às 10h., tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel.







# Governo Municipal de Brejão

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024

Após estudar minuciosamente, consultar bibliografia especializada procedeu as diligencias necessárias à elaboração deste laudo de avaliação, vistoriando, inclusive, o local, colhendo os elementos indispensáveis às fundamentações.

Assinatura de Brejão  
Comissão de Licitação

### 3. VISTORIA

#### 3.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

PR. LICIT. MUNICIPAL DE BREJÃO  
Comissão Permanente de Licitação  
**SEM EFEITO**  
Assinatura Licitação

A Edificação se localiza no Bairro do Centro, no Meio da Quadra da Rua Bacharel Francisco Pereira Lopes, N° 291, na cidade de Brejão. Coordenadas UTM 767450 – 9001445.



Pca Melquiades Bernardo, 01 Centro - Brejão - PE  
CNPJ: 10.131.076/0001-00



Handwritten signatures in blue ink.



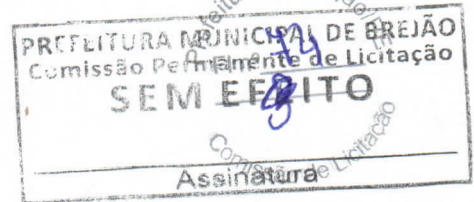


## Governo Municipal de Brejão

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024

A região possui melhoramento público e serviços comunitários relacionados abaixo:

- Iluminação pública
- Rede de água potável
- Rede de telefonia
- Coleta de Lixo
- Proximidade a hospital e UBS.
- Calçamento



### 3.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O objeto da avaliação é constituído por uma edificação uma área construída de 284,90 m<sup>2</sup> ocupando uma área de terreno total de 360,00 m<sup>2</sup>.

Consta no imóvel os seguintes cômodos:

- 05 Banheiros;
- 08 Salas;
- 01 Cozinha;
- 01 Almojarifado.

O imóvel foi construído com Alvenaria de tijolos cerâmicos, o piso do corredor é revestido com granilite, o piso das salas, banheiros, almojarifado e cozinha são







## Governo Municipal de Brejão

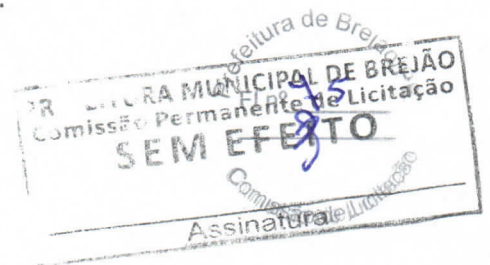
### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024

revestidos de cerâmica, as paredes internas e externas possuem revestimento com reboco e pintura em tinta látex, esquadrias: portas e janelas de madeira em áreas internas e dois portão de ferro na frente, forro em PVC, instalações elétricas com pontos de luz e de tomadas em funcionamento, instalações hidro-sanitárias em funcionamento.

Toda a edificação esta assente sobre um terreno de topografia Plana, solo firme, ocupando o Meio da Quadra, formato retangular, com área de terreno total de 360,00m<sup>2</sup> com 01 (uma) frente principal, voltada para a Rua Bacharel Francisco Pereira Lopes, no nível da mesma, com divisas perfeitamente definidas.

Os limites e os alinhamentos da edificação existente, sem conflitos, apresentam um terreno com as seguintes confrontações, considerando quem esta de dentro da edificação e olha para Rua Bacharel Francisco Pereira Lopes:

- Frente: 12,00 m de comprimento;
- Flanco Direito: 30,00 m de comprimento;
- Flanco Esquerdo: 30,00 m de comprimento;
- Fundos: 12,00m de comprimento.



### AVALIAÇÃO

#### 3.3 MÉTODO AVALIATÓRIO

A metodologia utilizada aplicada foi através do Método Comparativo de Mercado, no que se refere à avaliação de imóveis.

Esta metodologia permite obter o valor de avaliação através de amostras extraídas do mercado.



## Governo Municipal de Brejão

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024

A aplicação do método comparativo pressupõe a ocorrência de imóveis de características semelhantes ao bem objeto de avaliação, numa situação geoeconômica.

Agora, a identidade absoluta não existe – os dados coletados em pesquisa guardam entre si e em relação ao imóvel avaliado algumas diferenças – pelo que essas diferenças foram estatisticamente tratadas com o objetivo de obterem-se estimativas e intervalos de confiança sobre o valor de mercado do imóvel.

Assim sendo, de acordo com o tipo do bem avaliado e, pelo resultado obtido na pesquisa de valores de mercado, este laudo de avaliação está enquadrado em Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, como definido na NBR – 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

#### 3.4 PRESSUPOSTOS

3.4.1 Não foram feitas averiguações quanto à titularidade do bem avaliado e tampouco quanto a ônus existentes, considerando o avaliador que as informações colhidas foram dadas de boa fé, merecendo todo crédito, podendo-se nelas confiar.

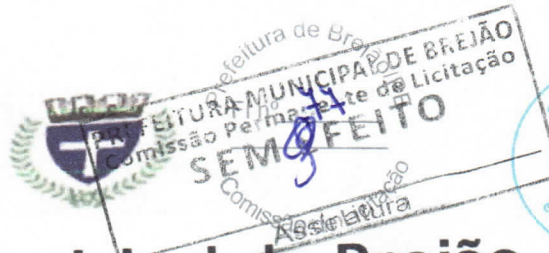
3.4.2 Para atender ao objetivo deste trabalho, o avaliador infra-assinado se baseou nos seguintes documentos:

- Pesquisa levada a efeito no mercado imobiliário local;
- Banco de dados, público e privado;
- Publicações técnicas especializadas em engenharia de avaliações e perícias

3.4.3 Pesquisa de Mercado – Os dados coletados no mercado situaram-se em uma mesma região geoeconômica.



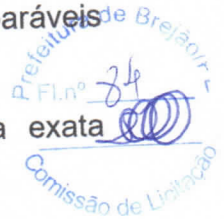




# Governo Municipal de Brejão

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024

- Trabalhamos na pesquisa com imóveis que possuíam características comparáveis as do objeto da avaliação.
- As condições do imóvel pesquisado também foram verificadas – a exata localização, as características do terreno e as dimensões.



o de  
ores





# Governo Municipal de Brejão

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - 2024



Prefeitura de Brejão  
Fl. n.º 85  
Comissão de Licitação



*[Handwritten signatures and marks]*



# Governo Municipal de Brejão

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - 2024



Prefeitura de Brejão  
Fl.nº 86  
Comissão de Licitação

*[Handwritten signatures and marks]*





# Governo Municipal de Brejão

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - 2024



Prefeitura de Brejão  
Comissão de Licitação





## Governo Municipal de Brejão

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024

#### 5 CONCLUSÃO


Considerando os pressupostos e tudo o mais referido neste laudo, o signatário arbitra, com base nos valores analisados, com a segurança e a confiabilidade que os métodos utilizados permitem o seguinte valor de mercado, justo real, para locação do imóvel em questão:

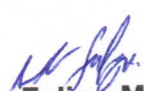
**VALOR DA AVALIAÇÃO**  
**R\$ 1.500,00 (Mil e Quinhentos Reais)**

#### 6 ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo pericial microprocessado em 12 (doze) folhas impressas de um só lado, sem emendas ou rasuras, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Brejão, 04 de Março de 2024.

  
**José Cadêngue Lira Neto**  
Comissão de Avaliação de Imóveis  
Port. N° 411/2021

  
**Anderson Felipe Maciel Nunes**  
Comissão de Avaliação de Imóveis  
Port. N° 411/2021





Fls. 12 de 12



## Governo Municipal de Brejão

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - 2024

*José Romário F. Silva*  
**José Romário Florentino Silva**  
Comissão de Avaliação de Imóveis  
Port. N° 411/2021



*José Paulo da Silva*  
**José Paulo da Silva**  
Comissão de Avaliação de Imóveis  
Port. N° 411/2021



PORTAL DA TRANSPARENCIA  
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/21-20241118051530.pdf>  
assinado por: idUser 56