

Governo Municipal de Brejão

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024

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

Localização: Praça Vereador Jose Augusto Pinto, 199 – 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\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais);

Interessado: Sra. Antonio Carlos Couto Alves
CPF/MF sob nº 009.501.374-13.

Prefeitura de Brejão
Fl. nº 69
Comissão de Licitação



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:

Praça Vereador Jose Augusto Pinto, 199 – Centro - Brejão – PE, CEP: 55.325-000.

Esta análise foi realizada pela Equipe de Avaliação constituída pela Portaria GAB nº 411 de 29 de julho de 2021, a pedido do Fundo Municipal de Educação, CNPJ Nº 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 §5º 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: Secretaria de Educação

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.



Prefeitura de Brejão
R.F.L.º
Comissão de Licitação

3. VISTORIA

3.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A Edificação se localiza no Bairro do Centro, no Meio da Quadra da Praça Vereador Jose Augusto Pinto, 199, na cidade de Brejão. Coordenadas UTM 767566 – 9001001.



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 de 2 pavimentos, sendo 2 salões térreo com banheiro e 2 apartamentos, sendo 1 excluído deste laudo.

Consta no imóvel os seguintes cômodos:

- 01 apartamento – 101 m²
- 02 salão térreo – 231 m²;

O imóvel foi construído com Alvenaria de tijolos cerâmicos, o piso do corredor é revestido com granilite, o piso das salas, banheiros, almoxarifado e cozinha são 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 alumínio e vidro na frente, forro em PVC, instalações elétricas com



Governo Municipal de Brejão

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024

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 493,18 m² com 01 (uma) frente principal, voltada para a Praça Vereador Jose Augusto Pinto, 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 Praça Vereador Jose Augusto Pinto, 199:

- Frente: 10,35 m de comprimento;
- Flanco Direito: 47,65 m de comprimento;
- Flanco Esquerdo: 47,65 m de comprimento;
- Fundos: 10,35m 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.

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



Governo Municipal de Brejão

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024

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.

• Trabalhamos na pesquisa com imóveis que possuíam características comparáveis as do objeto da avaliação.



Governo Municipal de Brejão

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024

- As condições do imóvel pesquisado também foram verificadas – a exata localização, as características do terreno e as dimensões.

3.5 CÁLCULO AVALIATÓRIO

Foi empregado nesta avaliação, como já referido, o Método Comparativo de Mercado, situados em regiões geoeconômicas e de características similares, de valores conhecidos – oferta/transação – ou previamente avaliados.

4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



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:



Prefeitura de Brejão
Fl. n.º 76
Comissão de Licitação


VALOR DA AVALIAÇÃO
R\$ 2.400,00 (Dois Mil e Quatrocentos Reais)

6 ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo pericial microprocessado em 09 (nove) 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.º 411/2021


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

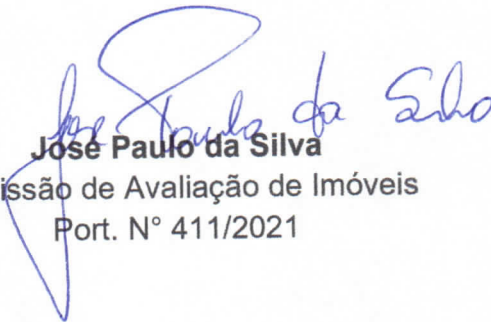


Governo Municipal de Brejão

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024


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

Prefeitura de Brejão
Fl. n° 
Comissão de Licitação


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

