



LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO: A LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, NA ZONA URBANA, PARA SEDIAR O CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS, DESTINADO A ATENDER AS DEMANDAS DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – FMAS - DO MUNICÍPIO DE BREJÃO-PE.



GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

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

Localização: Av. Bel Francisco Pereira Lopes, nº279, Centro – Brejão-PE. CEP:55.325-000.

Solicitante: Secretaria de Assistência Social,
CPNJ:14.628.090/0001-74 – FMAS – do Município de Brejão-PE.

Valor de Mercado: R\$ 800,00 (oitocentos reais).

Interessado: Genilson Tenório Pereira – CPF: ***.786.***-53.

GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

1. OBJETIVO

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

Av. Bel Francisco Pereira Lopes, nº 279, Centro – Brejão-PE. CEP:55.325-000.

Esta análise foi realizada pela Equipe de Avaliação constituída pela Portaria GAB nº 141/2025, a pedido do Fundo Municipal de Assistência Social, CNPJ Nº 14.628.090/0001-74 - FMS, e tem por finalidade aferir valores patrimoniais de locação de 01 (um) bem imóvel que venha a atender a critérios 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 de locação: Compor a Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS. 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 03 de Janeiro de 2025, às 10h, tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel.

Após estudar minuciosamente, consultar bibliografia especializada procedeu as diligencias necessárias à elaboração deste laudo de avaliação,



GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

vistoriando, inclusive, o local, colhendo os elementos indispensáveis às fundamentações.

3. VISTORIA

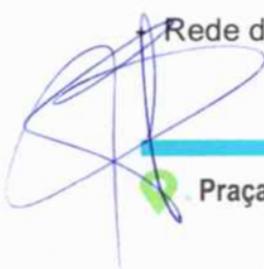
3.1 Caracterização da Região

A edificação se localiza na Av. Bel Francisco Pereira Lopes, nº 279, Centro – Brejão-PE. CEP:55.325-000. Utm: 767451.30E; 9001432.86S.



A região possui melhoramento público e serviços comunitários relacionados abaixo:

- Iluminação pública
- Rede de água potável
- Rede de telefonia



Carreira



- Coleta de Lixo

GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

- Proximidade ao Hospital e Posto de combustível.
- Centro Urbano e comercial.

3.2 Descrição de Imóvel Avaliado

O objeto da avaliação é constituído por uma edificação uma área construída ocupando uma área de terreno total de 88,50m².

Consta no imóvel os seguintes cômodos:

- 01 Banheiro;
- 02 Recepção;
- 02 Salas;
- 01 Copa;

O imóvel foi construído com Alvenaria de tijolos cerâmicos, o piso é revestido com cerâmica, as paredes internas e externas possuem revestimento com reboco e pintura em tinta látex, esquadrias: portas de madeira em áreas internas e porta de alumínio e vidro 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, formato retangular, com área de terreno total de 88,50 m², com 01 (uma) frente principal, voltada para a Av. Bel Francisco Pereira Lopes, no nível da mesma, com divisas perfeitamente definidas.



Carolina



GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

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

- Frente: 6,00 m de comprimento;
- Flanco Direito: 14,75 m de comprimento;
- Flanco Esquerdo: 14,75 m de comprimento;
- Fundos: 6,00 m de comprimento.

AVALIAÇÃO

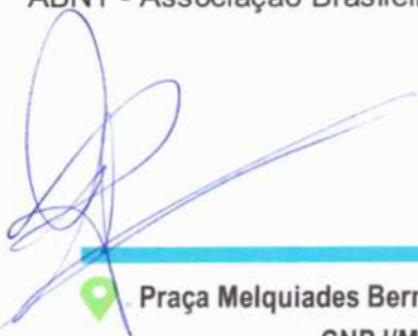
3.3 Método de Avaliação

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.

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.



Carolina



GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

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.
- 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.

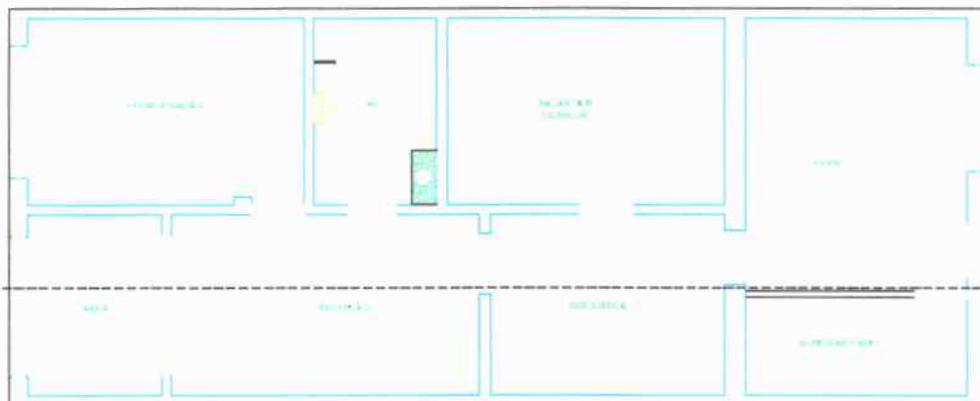


Carolina



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - 2025

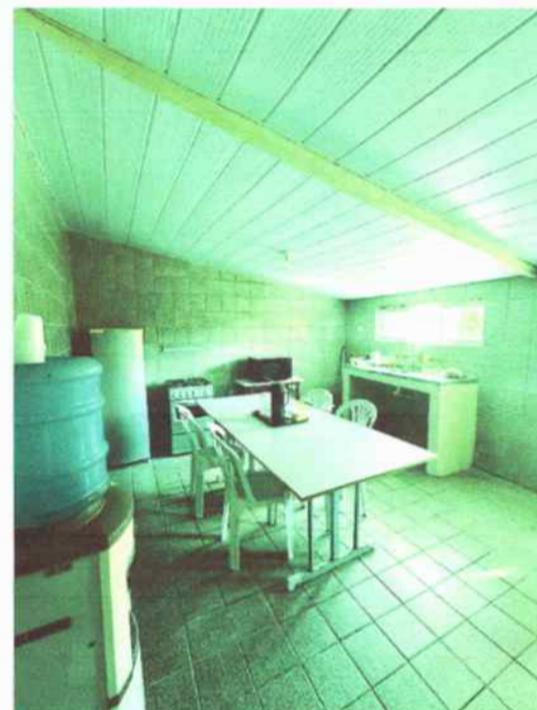
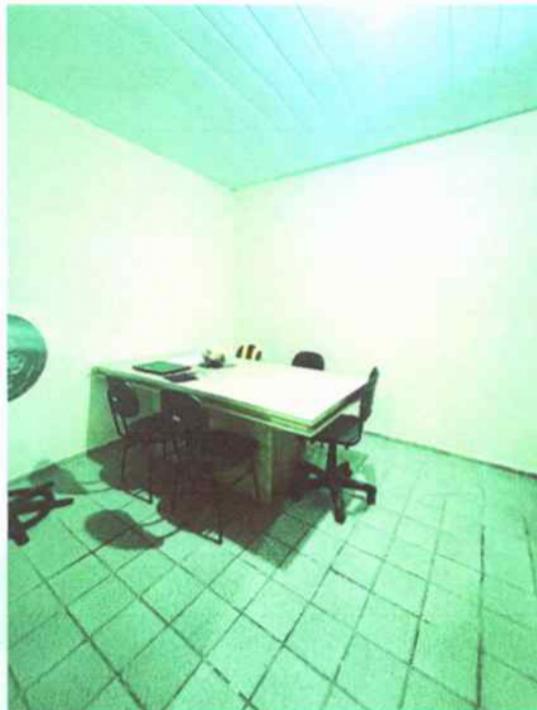
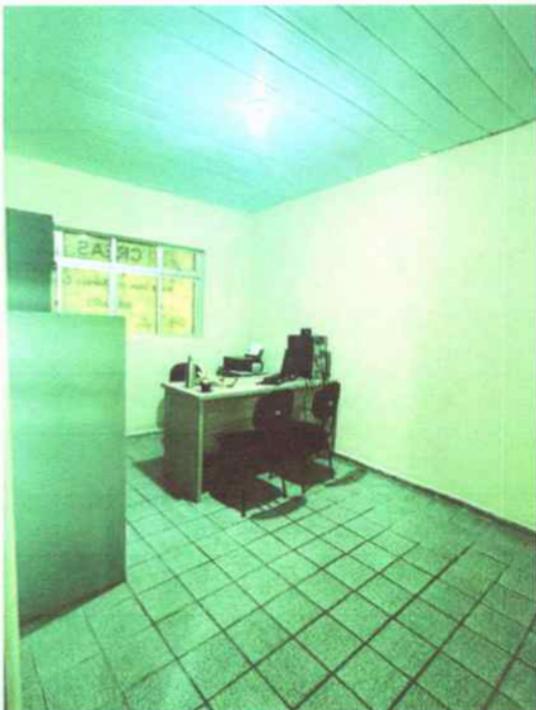
4. RELATÓRIO FOTOGRAFICO



PLANTA BAIXA

Carles Yca





Carla



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\$ 800,00 (oitocentos reais)

6. ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo pericial microprocessado em 10 (dez) folhas impressas de um só lado, sem emendas ou rasuras, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Brejão, 03 de Janeiro de 2025.







Emily Caroline Tenório Barbosa dos Santos
Comissão de Avaliação de Imóveis
Port. N° 141/2025


José Paulo da Silva
Comissão de Avaliação de Imóveis
Port. N° 141/2025


Edneide Maria Vieira
Comissão de Avaliação de Imóveis
Port. N° 141/2025

