



LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO: A LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, NA ZONA URBANA, PARA SEDIAR O CENTRO DE COVIVENCIA E FORTALECIMENTO DE VINCULOS, 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: Travessa Frei Damião, nº21, 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\$1.000,00 (Mil reais).

Interessado: Clebson de Ricardo Tavares Silva – CPF: 0**.0*7.***-
*1



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:

Travessa Frei Damião, nº21, 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 Assistência Social, CNPJ N° 14.628.090/0001-74 - FMAS, 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 §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 de locação: Compor o Centro de Convivência e Fortalecimento de Vínculos. 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 24 de março de 2025, às 15h, 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 Travessa Frei Damião, nº21, Centro – Brejão-PE.

CEP:55.325-000. Lat: -9.030129°; Long: -36.567090°.



SITUAÇÃO

A região possui melhoramento público e serviços comunitários relacionados abaixo:

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



GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

- Proximidade a escola Maria Pinto;
- Centro Urbano e comerciário;

3.2 Descrição de Imóvel Avaliado

O objeto da avaliação é constituído por uma edificação uma área construída de 224,85 m² ocupando uma área de terreno total de 444,03 m².

Consta no imóvel os seguintes cômodos:

03 Áreas de Circulação;

01 Copa;

01 Recepção;

04 Salas;

02 Banheiros;

02 Depósitos;

01 Garagem;

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 externas e grade de alumínio na frente, e janelas de vidro com grade, 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 444,03 m², com 01 (uma) frente principal, voltada para a Travessa Frei Damião, acima do nível da mesma, com divisas perfeitamente definidas.



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 Travessa Frei Damião:

- Frente: 22,40 m de comprimento;
- Flanco Direito: 20,00 m de comprimento;
- Flanco Esquerdo: 20,00 m de comprimento;
- Fundos: 22,10 m 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.

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.



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

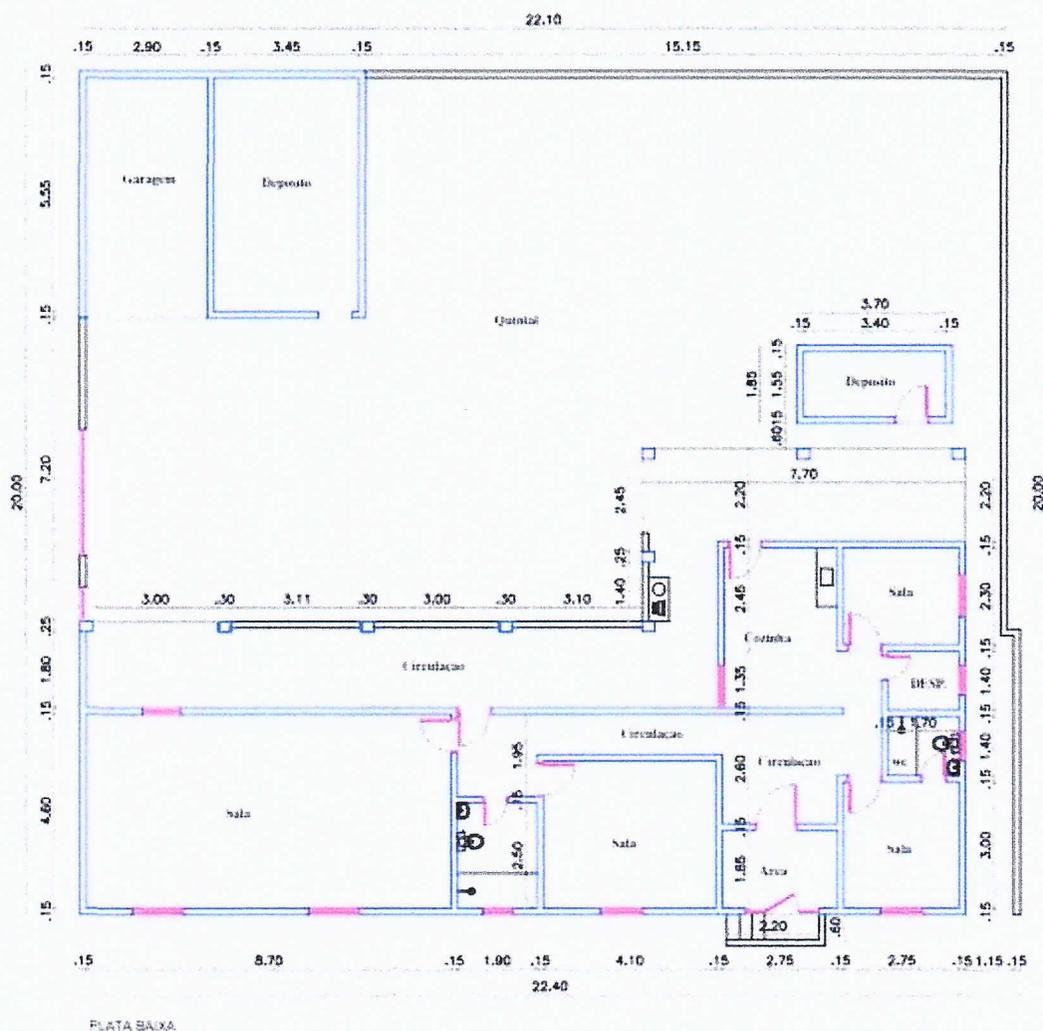
Foi empregado nesta avaliação, como já referido, o Método Comparativo de Mercado, situados em regiões geoeconômicas e de características similares, de valores conhecidos - oferta/transação - ou previamente avaliados.



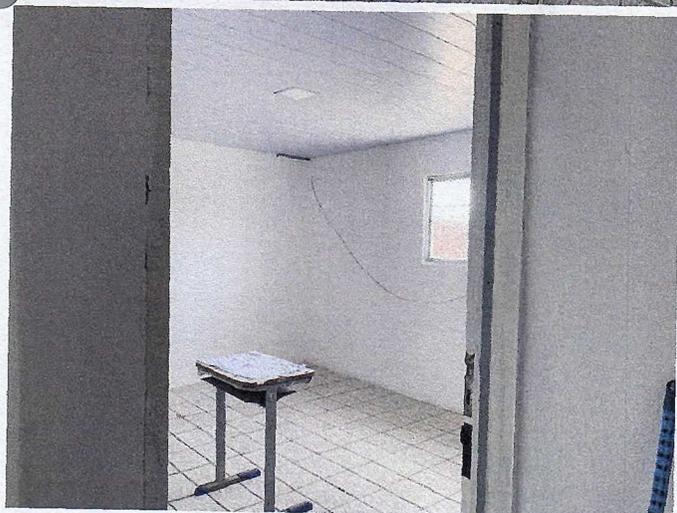
GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

4. RELATÓRIO FOTOGRAFICO



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



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/21-20250521161527.pdf>
assinado por: idUser 433

GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/21-20250521161527.pdf>
assinado por: idUser 433

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

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\$1.000,00 (Mil 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, 24 de março de 2025.

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

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

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

