



PREFEITURA DE  
**BREJÃO**  
GOVERNO DO POVO



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**OBJETO: A LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, NA ZONA URBANA, PARA SEDIAR O SAMU, DESTINADO A ATENDER AS DEMANDAS E NECESSIDADES DO MUNICÍPIO DE BREJÃO-PE.**



PORTAL DA TRANSPARENCIA  
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/21-20250620160802.pdf>  
assinado por: idUser 433





**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, nº145, Centro – Brejão-PE. CEP:55.325-000.

**Solicitante:** Secretaria de Saúde, CPNJ:11.230.311/0001-63 – FMS – do Município de Brejão-PE.

**Valor de Mercado:** R\$1.000,00 (Mil reais).

**Interessado:** Maria de Lourdes Bezerra Melo – CPF: \*\*\*.664.3\*\*-66





**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, nº145, 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 Expresso Cidadão Municipal. 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 05 de maio 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,



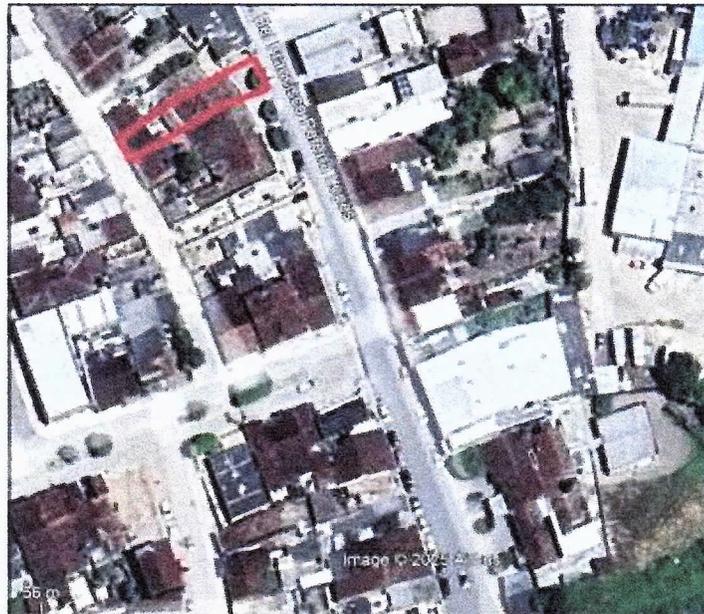
**GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO**  
**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025**

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, nº145, Centro – Brejão-PE. CEP:55.325-000. Lat: -9.026538°; Long: -36.566810°.



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 hospital e posto de combustível.
- Centro Urbano e comerciário.

### 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 150,44 m<sup>2</sup>.

Consta no imóvel os seguintes cômodos:

- 01 Área;
- 01 Sala;
- 03 Quartos;
- 01 Copa;
- 01 Área de Serviço;
- 01 Garagem;
- 01 Quintal;

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 externas, grade na porta da frente e janelas de madeira com grade, forro em PVC e lambril, 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 150,44 m<sup>2</sup>, com 01 (uma) frente principal, voltada para a Av. Bel. Francisco Pereira Lopes, acima do nível da mesma, com divisas perfeitamente definidas.

*Pereira*  
*José Santos*





## 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: 27,45 de comprimento;
- Flanco Esquerdo: 27,45 m de comprimento;
- Fundos: 5,35 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.

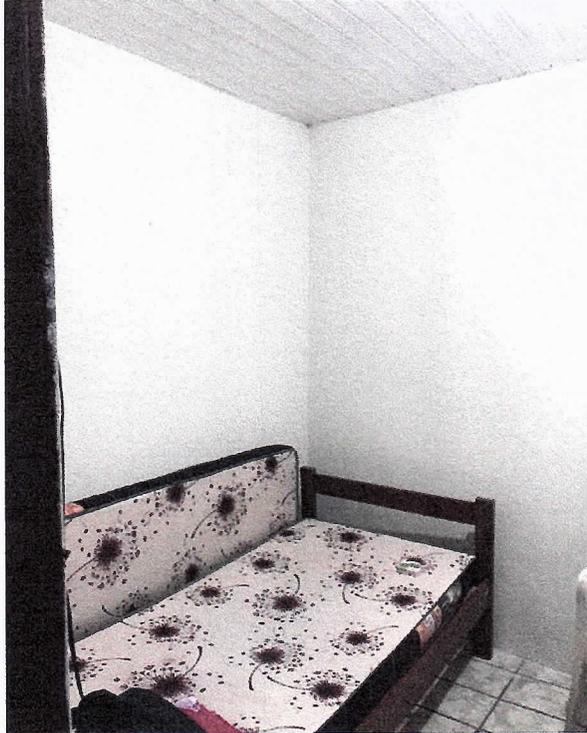
*Assinado*  
*João Santos*





## GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

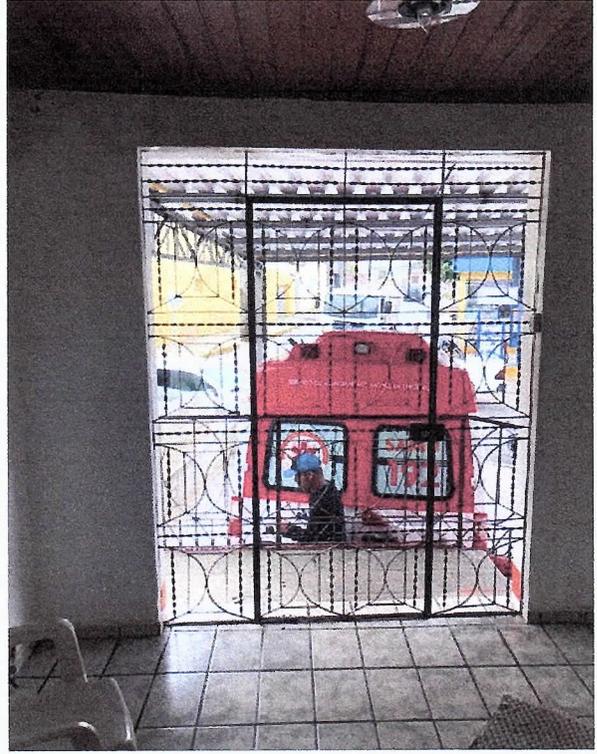


PORTAL DA TRANSPARENCIA  
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/21-20250620160802.pdf>  
assinado por: idUser 433

*João Santos*

## GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025



PORTAL DA TRANSPARENCIA  
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/21-20250620160802.pdf>  
assinado por: idUser 433

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

**5. CONCLUSÃO**

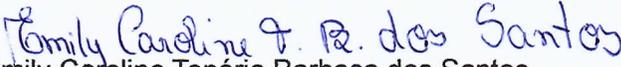
Considerando os pressupostos e tudo o mais referido neste laudo, o signatário arbitra, com base nos valores analisados, com a segurança e a confiabilidade que os métodos utilizados permitem o seguinte valor de mercado, justo real, para locação do imóvel em questão:

**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, 05 de maio 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

