

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 SECRETÁRIA DE CULTURA 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: Rua Melquiades Bernardes, Centro, nºsn, Centro – Brejão-PE. CEP:55.325-000.

Solicitante: Prefeitura Municipal de Brejão, CPNJ: 10.131.076/0001-00 – PMB – do Município de Brejão-PE e Secretaria de Assistência Social, CPNJ:14.628.090/0001-74 – FMAS – do Município de Brejão-PE.

Valor de Mercado: R\$2.000,00(Dois Mil Reais).

Interessado: Maria Beatriz Souto Silva – CPF: 12*.***.55*-59



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:

Rua Melquiades Bernardes, nºsn, Centro – Brejão-PE. CEP:55.325-000.

Esta análise foi realizada pela Equipe de Avaliação constituída pela Portaria GAB nº 141/2025, a pedido da Prefeitura Municipal de Brejão, CPNJ: 10.131.076/0001-00 – PMB e Secretaria de Assistência Social, CPNJ:14.628.090/0001-74 – FMAS – do Município de Brejão-PE, 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: Secretária Municipal de Cultura, Coordenadoria da Mulher e Programa Criança Feliz. 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 02 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,



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

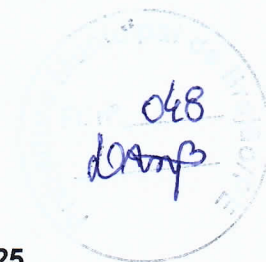
A edificação se localiza na Rua Melquiades Bernardes, nºsn, Centro – Brejão-PE.
CEP:55.325-000. Coordenadas: -9.028804°; -36.565371°.



A região possui melhoramento público e serviços comunitários relacionados abaixo:

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





LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

- Proximidade a Prefeitura Municipal;
- Proximidade a Secretária de Saúde;
- Centro Urbano e comerciário.

3.2 Descrição de Imóvel Avaliado

O objeto da avaliação é constituído por uma edificação uma área de terreno 235,81m² e área construída total de 109,20m².

Consta no imóvel os seguintes cômodos:

- 01 Área;
- 02 Banheiros;
- 05 Salas;
- 01 Cozinha;

O imóvel foi construído com Alvenaria de tijolos cerâmicos, o piso é revestido com cerâmica, as paredes externas e internas possuem revestimento com reboco e pintura em tinta látex. As esquadrias: portas de madeira em áreas internas e externas, e janelas de madeira, forro em gesso, 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 235,81m², e área construída de 109,20m² com 01 (uma) frente principal, voltada para a Rua Melquiades Bernardes, no nível da mesma, com divisas perfeitamente definidas.



João Carlos
Francisco



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 Rua Melquiades Bernardes:

- Frente: 15,36 m de comprimento;
- Flanco Direito: 14,75 m de comprimento;
- Flanco Esquerdo: 18,24 m de comprimento;
- Fundos: 13,79 m de comprimento.

AVALIAÇÃO

3.3 Método Avaliatório

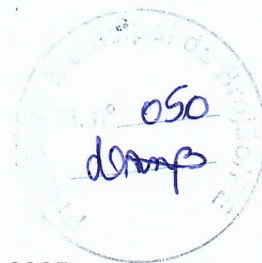
A metodologia utilizada aplicada foi através do Método Comparativo de Mercado, no que se refere à avaliação de imóveis. Esta metodologia permite obter o valor de avaliação através de amostras extraídas do mercado.

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.





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

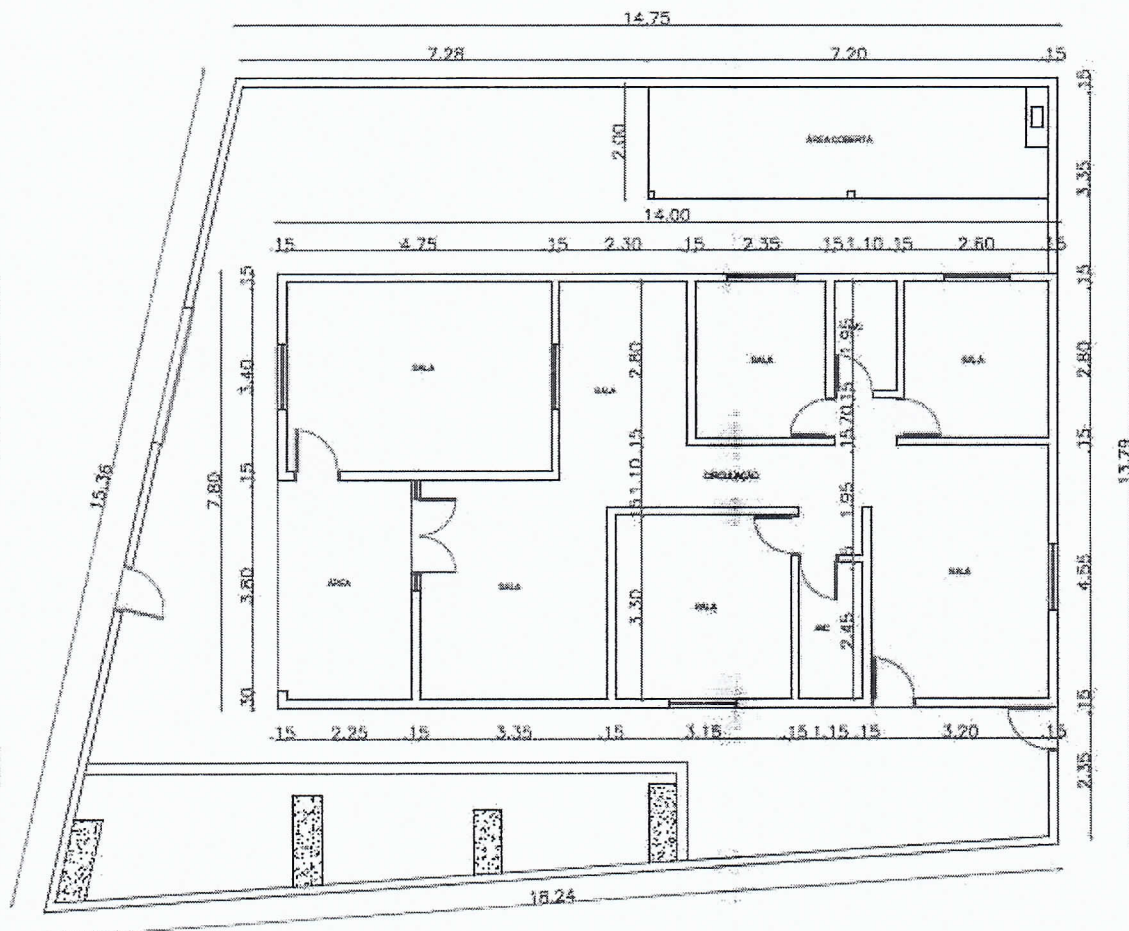
Foi empregado nesta avaliação, como já referido, o Método Comparativo de Mercado, situados em regiões geoeconômicas e de características similares, de valores conhecidos - oferta/transação - ou previamente avaliados.



Handwritten signatures and initials in blue ink.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

4. RELATÓRIO FOTOGRAFICO

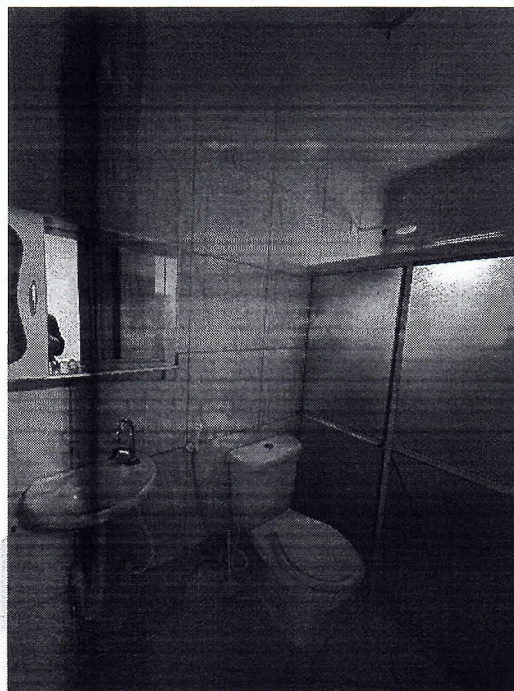




PREFEITURA DE
BREJÃO
GOVERNO DO POVO

GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025



PORTAL DA TRANSPARÊNCIA
<http://cloud-it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/21-20250728165453.pdf>
assinado por: idUser 433



Praça Melquiades Bernardo, 1 - Centro | 55.325-000 | Brejão-PE.

CNPJ/MF: 10.131.076/0001-00

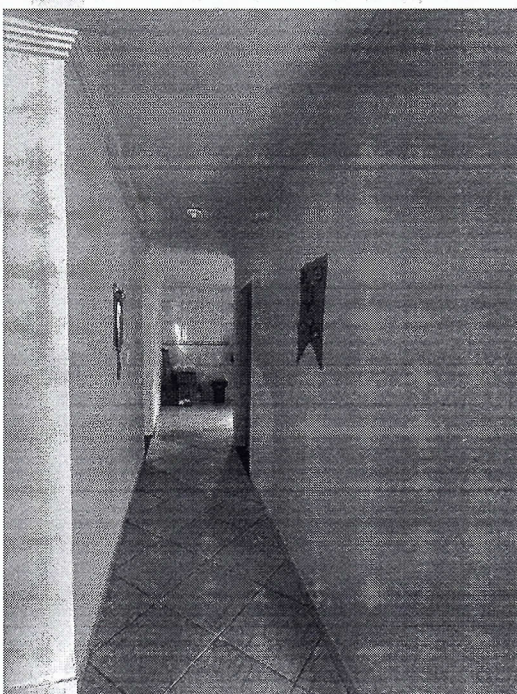
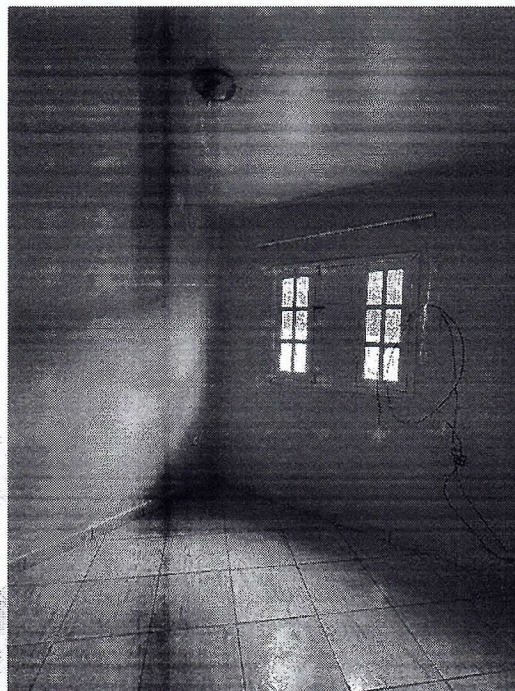
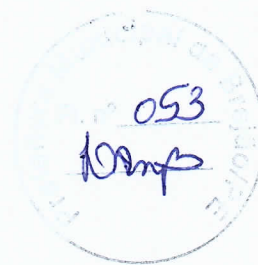
Carreira
Correio
R



PREFEITURA DE
BREJÃO
GOVERNO DO POVO

GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025



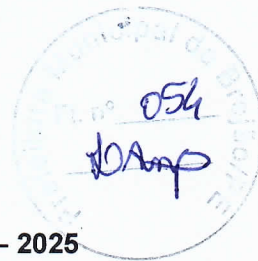
PORTAL DA TRANSPARÊNCIA
<http://cloud-it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/21-20250728165453.pdf>
assinado por: idUser 433



Praça Melquiades Bernardo, 1 - Centro | 55.325-000 | Brejão-PE.

CNPJ/MF: 10.131.076/0001-00

Assinatura
Assinatura



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

5. CONCLUSÃO

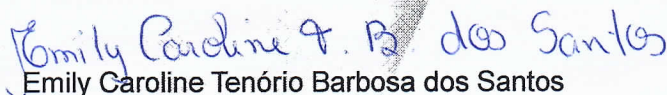
Considerando os pressupostos e tudo o mais referido neste laudo, o signatário arbitra, com base nos valores analisados, com a segurança e a confiabilidade que os métodos utilizados permitem o seguinte valor de mercado, justo real, para locação do imóvel em questão:

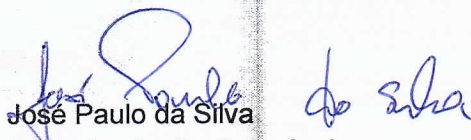
VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$2.000,00 (Dois Mil Reais)

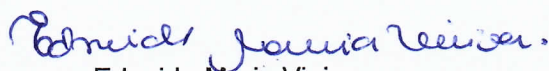
6. ENCERRAMENTO

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, 02 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

