

**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 Bacharel Francisco Pereira Lopes, Centro, nºsn,  
Centro – Brejão-PE. CEP:55.325-000.

**Solicitante:** Secretaria de Educação, CPNJ: 30.820.772/0001-30 –  
FME – do Município de Brejão-PE.

**Valor de Mercado:** R\$900,00 (Novecentos Reais).

**Interessado:** José Ivan Marques – CPF: \*\*\*.768.\*\*\*-34

*Quilicson*

*[Handwritten signature]*

*Assessor*





PREFEITURA DE  
**BREJÃO**  
GOVERNO DO POVO

**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:

Rua Bacharel Francisco Pereira Lopes, n°sn, Centro – Brejão-PE. CEP:55.325-000.

Esta análise foi realizada pela Equipe de Avaliação constituída pela Portaria GAB n° 141/2025, a pedido do Fundo Municipal de Educação, CNPJ N° 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 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 depósito de materiais da 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 07 de março de 2025, às 9h, 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,

*Assinatura*



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

CNPJ/MF: 10.131.076/0001-00

*Assinatura*





PREFEITURA DE  
**BREJÃO**  
GOVERNO DO POVO

**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 Rua Bacharel Francisco Pereira Lopes, nºsn, Centro – Brejão-PE. CEP:55.325-000. Coordenadas: -9.025220°; -36.567240°.



A região possui melhoramento público e serviços comunitários relacionados abaixo:

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

*Arquiteto*

*José Santos*





PREFEITURA DE  
**BREJÃO**  
GOVERNO DO POVO

## GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025



- Proximidade ao CRAS;
- Proximidade ao SAMU;
- 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 102,09m<sup>2</sup>.

Consta no imóvel os seguintes cômodos:

- 01 Banheiro;
- 01 Recepção;
- 01 Sala;

O imóvel foi construído com Alvenaria de tijolos cerâmicos, o piso está em piso grosso, as paredes externas e internas estão em reboco aparente, sem pintura. As esquadrias: porta de rolo em zinco na frente; porta e janela de alumínio nos fundos do imóvel, ausência de forro, apenas em laje. As 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 102,09 m<sup>2</sup>, com 01 (uma) frente principal, voltada para a Rua Bacharel Francisco Pereira Lopes, no nível da mesma, com divisas perfeitamente definidas.

*João Batista*

*João Batista*

*João Batista*





## 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 Rua Bacharel Francisco Pereira Lopes:

- Frente: 4,85 m de comprimento;
- Flanco Direito: 21,05 m de comprimento;
- Flanco Esquerdo: 21,05 m de comprimento;
- Fundos: 4,85 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.

*Assessor*

*[Signature]*

*Josantos*



**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.

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*





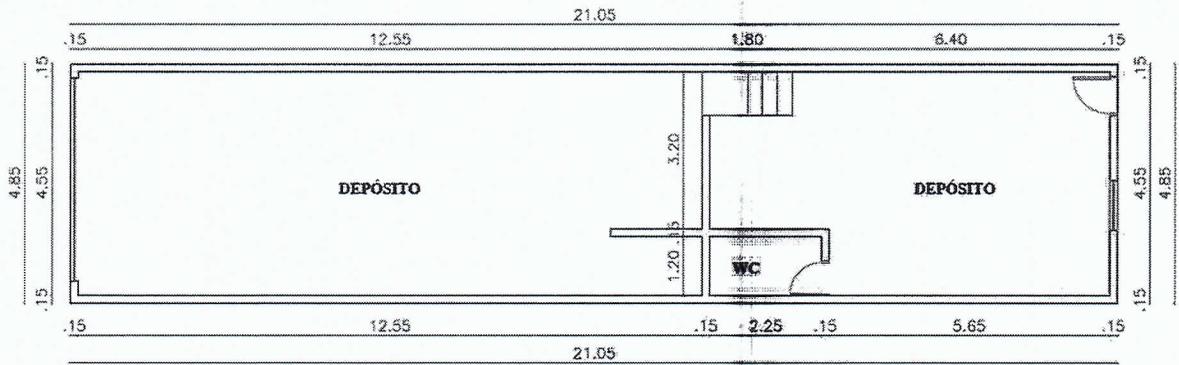
PREFEITURA DE  
**BREJÃO**  
GOVERNO DO POVO

**GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO**

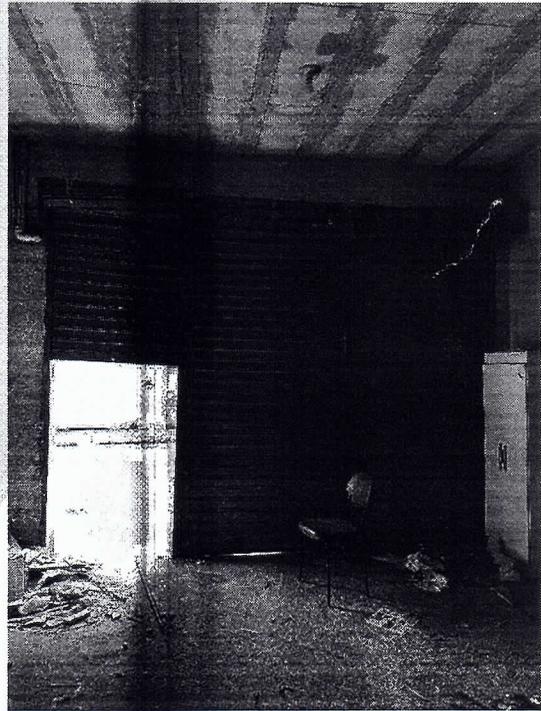
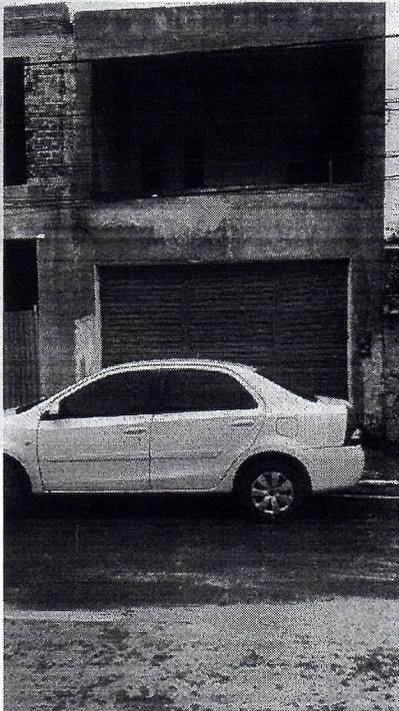


**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025**

#### 4. RELATÓRIO FOTOGRAFICO



PLANTA BAIXA



*Assessor*

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

CNPJ/MF: 10.131.076/0001-00

*José Santos*



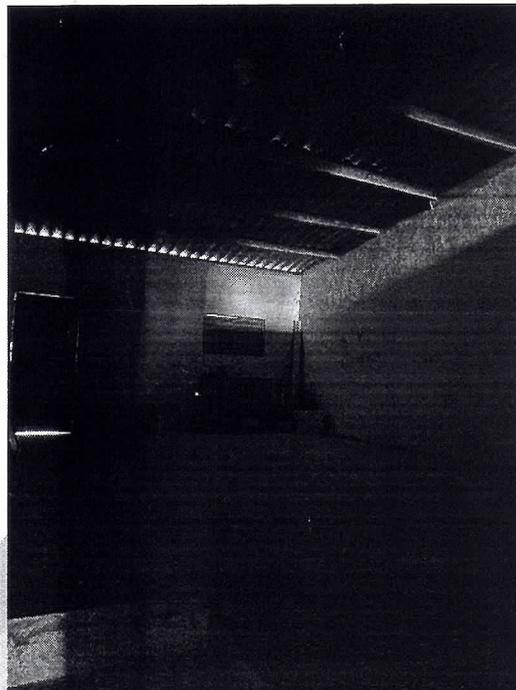
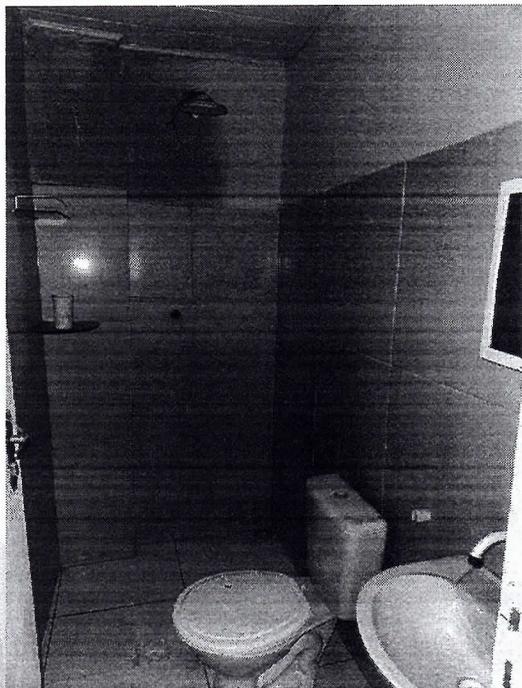


PREFEITURA DE  
**BREJÃO**  
GOVERNO DO POVO

GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025



PORTAL DA TRANSPARENCIA  
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/21-20250902102952.pdf>  
assinado por: idUser 433

*Benício*

*José Santos*

**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:

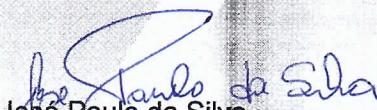
**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$900,00 (Novecentos Reais)**

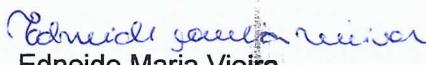
**6. ENCERRAMENTO**

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, 07 de março 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

