

GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2026

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

Localização: Avenida Presidente Tancredo Neves, 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: Quitéria Rodrigues da Silva – CPF: ***.154.***-15



GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2026

1. OBJETIVO

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

Avenida Presidente Tancredo Neves, 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 a sede do Movimento que educa, esporte que transforma. 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 27 de março de 2026, às 11h, 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 Avenida Presidente Tancredo Neves, nºsn, Centro – Brejão-PE. CEP:55.325-000. Coordenadas: -9.027494°; -36.566900°.



A região possui melhoramento público e serviços comunitários relacionados abaixo:

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

José Santos



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

- Proximidade ao CRAS;
- Proximidade ao Conselho Tutelar;
- 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 77,80m².

Consta no imóvel os seguintes cômodos:

- 01 Banheiro;
- 02 Salas;

O imóvel foi construído com Alvenaria de tijolos cerâmicos, piso cerâmico, as paredes externas possuem revestimento cerâmico, as paredes internas estão pintadas. As esquadrias: porta de rolo em zinco na frente; porta de madeira interna, forro pvc. 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 77,80 m², com 01 (uma) frente principal, voltada para a Avenida Presidente Tancredo Neves, no nível da mesma, com divisas perfeitamente definidas.

José Santos



GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2026

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 Avenida Presidente Tancredo Neves:

- Frente: 11,65 m de comprimento;
- Flanco Direito: 6,64 m de comprimento;
- Flanco Esquerdo: 6,90 m de comprimento;
- Fundos: 10,90 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 – 2026

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.

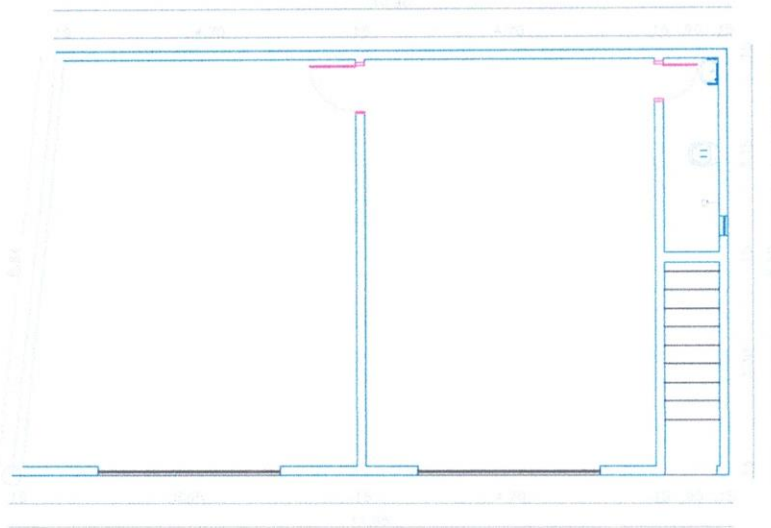
- Trabalhamos na pesquisa com imóveis que possuíam características comparáveis as do objeto da avaliação.
- As condições do imóvel pesquisado também foram verificadas - a exata localização, as características do terreno e as dimensões.

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.



4. RELATÓRIO FOTOGRAFICO

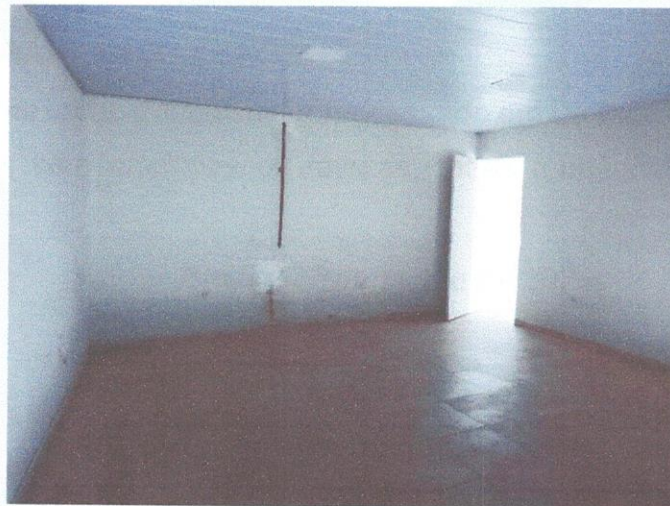


PLANTA BAIXA
ESCALA 1/100



GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2026



Jussantos

GOVERNO MUNICIPAL DE BREJÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2026

5. CONCLUSÃO

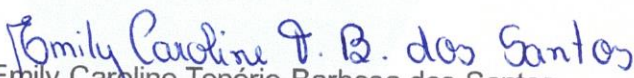
Considerando os pressupostos e tudo o mais referido neste laudo, o signatário arbitra, com base nos valores analisados, com a segurança e a confiabilidade que os métodos utilizados permitem o seguinte valor de mercado, justo real, para locação do imóvel em questão:

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, 27 de março de 2026.


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

