

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL



- SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ

- PROPRIETÁRIO:

AIRTON LIMA DO NASCIMENTO, pessoa física, inscrita no CPF/MF sob o nº 039.386.132-54, residente e domiciliado na Rua Principal nº 03 Vila Genésio, no município de Ipixuna do Pará.

- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Tipo do Bem:

Prédio residencial, em ótima localização

Descrição Sumária do Bem:

Um prédio residencial com um pavimento, em um terreno urbano com formato regular, topografia plana, no nível acima da rua localizado na Rua do Colégio nº 83, Vila Genésio, Ipixuna do Pará-PA.

Área do imóvel: 85.30 m²:

Área do terreno total: 330 m²:

Ocupantes do imóvel:

- FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinação do Valor de Locação

- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

O presente laudo de avaliação tem por objetivo, determinar o valor de locação do imóvel em questão, constituído de um prédio residencial urbano, conforme descrito acima.

- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Para elaboração deste documento, foram utilizados os dados e informações fornecidas pela solicitante e/ou retirados de documentação apresentada, bem como

Licitacao (Carac)



aqueles obtidos de terceiros, por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados "a priori" corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, invasões, hipotecas, superposições de divisas e conformes, providências de ordem jurídico-legal, por fugirem ao escopo do presente trabalho, estando o valor baseado no valor médio de imóveis (edificações) da região.

Todas as medidas e cálculos das áreas foram retirados da documentação e das plantas cedidas pelo solicitante, não tendo sido realizadas medições de conferência.

- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Período da vistoria: 05/04/2021

Lote de Terreno: Um Terreno urbano com formato regular, topografia plana, no nível acima da rua localizado na Rua do Colégio nº 83, Vila Gênésio, Ipixuna do Pará-PA. De 330 m²

Edificação: Um prédio residencial com um pavimento, em um terreno urbano com formato regular, topografia plana, no nível acima da rua localizado na Rua do Colégio nº 83, Vila Gênésio, Ipixuna do Pará-PA. O estado de conservação e aspecto geral é muito bom, de 85,30 m²:

- INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. No caso em questão, consiste em selecionar amostras cujos valores unitários são devidamente homogeneizados e ponderados em relação ao imóvel avaliando.

Para tal, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

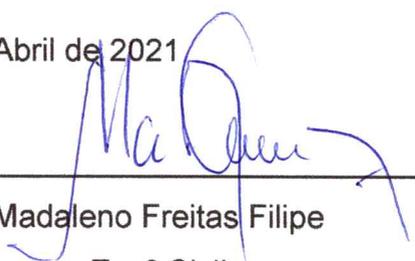
Para além disso, levamos em consideração o Custo de venda de reedição da benfeitoria que foi utilizada o Índice de Custo Unitário da Construção Civil fornecido pelo Sinduscon/PA, mês de dezembro/2020, e depreciação aplicando o Método de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e o estado de conservação da edificação. Diante do valor do imóvel, foi aplicado o percentual de 0,85%.

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.

Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra (REGULAR) e atendendo ao reajuste de preço, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

R\$ 900,00 (novecentos Reais).

Ipixuna do Pará – PA, 05 de Abril de 2021



Madaleno Freitas Filipe
Engº Civil

RNP: 150154034-3

