



# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

## - SOLICITANTE:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ**  
**(SECRETARIA DE EDUCAÇÃO – Deptº Merenda)**

## - PROPRIETÁRIA:

**JAQUELINE DE MELO PINHO**, pessoa física, inscrita no CPF/MF sob o nº 940.728.682-72, endereço à Tv. Jarbas Passarinho S/nº., bairro Vila Nova, no município de Ipixuna do Pará.

## - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

### Tipo do Bem:

Prédio Comercial, em ótima localização

### Descrição Sumária do Bem:

Um prédio Comercial (Galpão), em um terreno urbano com formato regular, topografia plana, no nível acima da rua, localizado à Tv. Padre José de Anchieta S/n., bairro Vila Nova, cidade de Ipixuna do Pará-PA, CEP-68637-000

Área do imóvel: 450,00 m<sup>2</sup>:

Área do terreno total: 450,00 m<sup>2</sup>:

### Ocupantes do imóvel:

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – DEPÓSITO DE MERENDA

## - 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 comercial (galpão) urbano, em boa localização, 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 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: 29/12/2021

**Lote de Terreno:** Um terreno, com formato regular, topografia plana, no nível da rua, com frente para à Tv. Padre José de Anchieta, geograficamente no bairro Vila Nova no Município de Ipixuna do Pará, Estado do Pará, com área total de **450,00 m<sup>2</sup>**. Suas descrições, limites e confrontações estão na Certidão de Inteiro Teor, emitido pelo Cartório António Carvalho.

**Edificação:** Trata-se de um prédio Comercial com um pavimento 450,00m<sup>2</sup>, posicionado lateralmente para a referida Tv. O estado de conservação e aspecto geral é regular.

### - 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 outubro/2021, 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 0,42%.

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\$ 3.000,00 (três mil Reais).

Ipixuna do Pará – PA, 29 de dezembro de 2021

  
\_\_\_\_\_  
Madaleno Freitas Filipe  
Engº Civil  
RNP: 150154034-3

*Madaleno F. Filipe*  
Engº Civil  
RNP: 150154034-3