LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇAO DE IMÓVEL

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls. 07 Rubrica

- SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ

(SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – CASA DOS PROFESSORES)

- PROPRIETÁRIA:

MARLIANE AIRES DE CRISTO, pessoa física, inscrita no CPF/MF sob o nº 709.485.882-50 endereço: Cipoteua – Foz, Zona Rural do município de Ipixuna do Pará CEP 68637-000

- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Tipo do Bem:

Prédio residencial, em ótima localização

Descrição Sumária do Bem:

Um prédio comercial, em um terreno na comunidade Cipoteua – Foz, com formato regular, topografia plana, localizado no endereço Cipoteua – Foz, Zona Rural, do Município de Ipixuna do Pará CEP 68637-000

Área do imóvel: 56 m²

Área do terreno total: 300 m²

Ocupantes do imóvel:

CASA DOS PROFESSORES – SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

- 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, em madeira que comportará a casa dos professores, localizado na comunidade, conforme descrito acima.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls. 08 Rubrica

- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Para elaboração deste documento, foram utilizados os dados e informações fornecidas pela solicitante, 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.

- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Período da vistoria: 18/05/2022

Lote de Terreno: Um terreno, localizado na comunidade Cipoteua – Foz, Zona Rural, no Município de Ipixuna do Pará, Estado do Pará, com área total de 300 m².

Edificação: Trata-se de um prédio residencial com quatro pavimentos, construída em madeira, cobertura em telhas de barro.

- 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 maio/2022, 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 0,67%.

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.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 09
Rubrica

Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra 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$ 600,00 (seiscentos Reais).

Ipixuna do Pará – PA, 19 de maio de 2022

Madaleno F. Filipe
Engº Civil
RNP: 150154034-3

Madaleno Freitas Filipe
Engº Civil
RNP: 150154034-3