

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

## - SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ

## - PROPRIETÁRIO:

PAULO FERREIRA DOS SANTOS JUNIOR, pessoa física, inscrita no CPF/MF sob o nº 047.893.892-60, endereço à rua do Campo S/nº, bairro Distrito Novo Horizonte, no município de Ipixuna do Pará.

## - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

### Tipo do Bem:

Prédio comercial, em ótima localização

### Descrição Sumária do Bem:

Um prédio comercial, em um terreno urbano com formato regular, topografia plana, no nível acima da rua localizado à Rua do Campo n. 100, bairro Centro do Distrito Novo Horizonte, Cidade de Ipixuna do Pará-PA, CEP-68637-000

Área do imóvel: 60,02 m<sup>2</sup>:

Área do terreno total: 60,02 m<sup>2</sup>:

### Ocupantes do imóvel:

SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA E ESPORTE – SALÃO DE ESPORTE - KARATÉ

## - 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 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: 28/11/2022 ✓

**Lote de Terreno:** Um terreno, com formato regular, topografia plana, no nível da rua, com frente para a Rua do Campo nº 100, geograficamente no bairro Centro do Distrito Novo Horizonte no Município de Ipixuna do Pará, Estado do Pará, com área total de **60,02 m<sup>2</sup>**.

**Edificação:** Trata-se de um prédio comercial com um pavimento de 60,02m<sup>2</sup>, posicionado lateralmente para a referida rua. 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 setembro/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 1,07%.

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\$ 1.100,00 (um mil e cem Reais).

Ipixuna do Pará – PA, 29 de novembro de 2022

MADALENO  
FREITAS  
FILIFE:5082072927  
2

Assinado de forma digital  
por MADALENO FREITAS  
FILIFE:5082072927  
Dados: 2023.02.03  
10:00:16 -03'00'

---

Madaleno Freitas Filipe

Engº Civil

RNP: 150154034-3