

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL



## - SOLICITANTE:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ**  
**(SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – CASA DO PROFESSOR)**

## - PROPRIETÁRIO:

**GESSÉ MONTEIRO DOS SANTOS**, pessoa física, inscrita no CPF/MF sob o nº 256.874.842-72, endereço Km 92 S/N, Distrito Novo Horizonte, no município de Ipixuna do Pará.

## - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

### **Tipo do Bem:**

Prédio residencial unifamiliar,

### **Descrição Sumária do Bem:**

Uma residencia, em um terreno na comunidade Santo Antonio, Vila Escolinha, s/n com formato regular, topografia plana, localizado na referida comunidade, cidade de Ipixuna do Pará-PA, CEP-68637-000

Área do imóvel: 98,00 m<sup>2</sup>:

Área do terreno total: 476,00 m<sup>2</sup>:

### **Ocupantes do imóvel:**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – CASA DO PROFESSOR**

## - 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 uma residência destinada para casa dos professores, em alvenaria, localizado na Comunidade Sto. António, S/N, Vila da Escolinha Ipixuna do Pará, conforme descrito acima.



#### **- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

Para elaboração deste documento, foram utilizados os dados e informações fornecidas pelo 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: 28/02/2023

**Lote de Terreno:** Um terreno, localizado na Comunidade Sto António S/N Vila Escolinha, no Município de Ipixuna do Pará, Estado do Pará, com área total de 476,00 m<sup>2</sup>.

**Edificação:** Trata-se de uma casa com um pavimento, construída em alvenaria e concreto armado (pilares e vigas), embutidas nas paredes..

#### **- 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 0,34%.



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 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).**

Vigência a partir de 02/03/2023 a 31/12/2023.

Ipixuna do Pará – PA, 02 de março de 2023

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

Madaleno Freitas Filipe

Engº Civil

RNP: 150154034-3