



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**- SOLICITANTE:**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ  
(SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO)**

**- PROPRIETÁRIA:**

**ORLANDINA DOS SANTOS MIRANDA**, pessoa física, inscrita no CPF/MF sob o nº 002.648.442-03, endereço Tv. PARANÁ, S/Nº., bairro Berro d'água, Ipixuna do Pará.

**- OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

**Tipo do Bem:**

Sala de Aula, em ótima localização

**Descrição Sumária do Bem:**

Trata-se de uma sala de aula, em um prédio do Centro Educacional Miranda, localizado à Av. J.K. s/n, bairro Centro, cidade de Ipixuna do Pará-PA, CEP-68637-000

Área do imóvel: 56,00 m<sup>2</sup>:

**Ocupantes do imóvel:**

SALA DE AULA PARA INSTALAÇÃO DE CURSOS DE CAPACITAÇÃO E UM LABORATÓRIO DE INFORMÁTICA COM SUPORTE WI-FI.

**- 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 Sala de aula e um laboratório de informática algure ao prédio do Centro Educacional Miranda, em boa localização, conforme descrito acima.



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

Para elaboração deste documento, foram utilizados os dados e informações fornecidas pela proprietária 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: 22/05/2023

**Lote de Terreno:** O terreno onde se encontra prédio do referido Centro Educacional, é um terreno, com formato regular, topografia plana, no nível da rua, com frente para Av. JK, geograficamente no bairro Centro no Município de Ipixuna do Pará, Estado do Pará.

**Edificação:** Trata-se de uma Sala de Aula e um laboratório de informática. O estado de conservação e aspecto geral é normal.

#### **- 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 1,62%.



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 (Nova) 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\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Vigência: 24/05/2023 até 31/12/2023

Ipixuna do Pará – PA, 24 de maio de 2023

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



---

Madaleno Freitas Filipe  
Engº Civil  
RNP: 150154034-3