# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇAO DE IMÓVEL

**- SOLICITANTE:**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ**

**(GUARDA MUNICIPAL – DIST. NOVO HORIZONTE)**

**- PROPRIETÁRIA:**

**CARINA MELO DE OLIVEIRA**, pessoa física, inscrita no CPF/MF sob o nº 964.586.232-91, endereço Rua Joana Mendes n. 254, Distrito Novo Horizonte no município de Ipixuna do Pará.

**- OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

**Tipo do Bem:**

Prédio residencial, em ótima localização

**Descrição Sumária do Bem:**

Um prédio residencial, em um terreno urbano com formato regular, topografia plana, no nível acima da rua, localizado à Rua Joana Mendes, S/n, Distrito Novo Horizonte, cidade de Ipixuna do Pará-PA, CEP-68637-000

Área do imóvel: 117,00 m²:

Área do terreno total: 600,00 m²:

**Ocupantes do imóvel:**

GUARDA MUNICIPAL

**- 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 boa localização, conforme descrito acima.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 12
Rubrica

**- 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: 28/12/2021

**Lote de Terreno**: Um terreno, com formato regular, topografia plana, no nível da rua, com frente para à Rua Joana Mendes, geograficamente no Distrito Novo Horizonte no Município de Ipixuna do Pará, Estado do Pará, com área total de **117,00 m².** Suas descrições, limites e confrontações estão no Contrato de compra e venda.

**Edificação:** Trata-se de um prédio residencial com um pavimento, posicionado 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 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 0,60%.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 13
Rubrica

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, 28 de dezembro de 2021

Madaleno F. Filipe
Engº Civil
RNP: 150154034-3

Madaleno Freitas Filipe
Engº Civil
RNP: 150154034-3