



# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

## - SOLICITANTE:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ**  
**(SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SALA DE AULA)**

## - PROPRIETÁRIA:

**MARIA FERREIRA DOS SANTOS**, pessoa física, inscrita no CPF/MF sob o nº 487.729.682-49 endereço rua primeiro de maio s/n em frente ao clube raio de sol, distrito novo horizonte no 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 no distrito novo horizonte com formato regular, topografia plana, localizado no endereço rua primeiro de maio s/n em frente ao clube raio de sol, distrito novo horizonte no município de Ipixuna do Pará CEP 68637-000

Área do imóvel: 70 m<sup>2</sup>:

Área do terreno total: 360 m<sup>2</sup>:

### Ocupantes do imóvel:

SALAS DE AULA – 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 comercial, em alvenaria tijolo cerâmico que comportará uma sala, localizado na comunidade, conforme descrito acima.



### **- 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: 18/04/2022

**Lote de Terreno:** Um terreno, localizado no distrito Novo Horizonte, no Município de Ipixuna do Pará, Estado do Pará, com área total de 360 m<sup>2</sup>.

**Edificação:** Trata-se de um prédio comercial com um pavimento, construída em alvenaria de tijolo cerâmico, rebocado, 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 abril/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 0,95%.

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\$ 1.212,00 (mil duzentos e doze reais).

Ipixuna do Pará – PA, 19 de abril de 2022

Madaleno F. Filipe  
Engº Civil  
RNP: 150154034-3

Madaleno Freitas Filipe

Engº Civil

RNP: 150154034-3