



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ 01.613.194/0001-63

À comissão de Planejamento:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO nº 03/2025

Eu, GUEMBERG HONÓRIO PEREIRA, devidamente registrado no Crea-PA sob o nº 1516790839, engenheiro contratado da Prefeitura Municipal de Anapu/PA, apresenta seu laudo de avaliação técnico de aluguel de imóvel, conforme informações abaixo:

- Endereço do Imóvel: Rua Carlos Henrique, 37, Bairro Alto Bonito
- Área do Terreno: 421,43 m² m²
- Área construída: 128 m²
- Uso do Imóvel: Comercial
- Estado de Conservação do Imóvel: Excelente

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU/PA.

OBJETO VISTORIADO: Imóvel situado Rua Carlos Henrique, 37, Bairro Alto Bonito, Anapu/PA, que irá abrigar a Instituição de acolhimento para crianças e adolescentes – casa lar em Anapu, durante 12 (doze) meses.

Data da vistoria: 28 de Janeiro de 2025

1 – INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor justo de locação do imóvel situado no endereço Rua Carlos Henrique, 37, Bairro Alto Bonito, Anapu/PA, que irá abrigar a Instituição de acolhimento para crianças e adolescentes – casa lar em Anapu por um período de 12 (doze) meses. A avaliação foi realizada com base em vistoria técnica e análise de mercado.



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ 01.613.194/0001-63

2 – DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DO ESTUDO

A vistoria foi realizada *in loco* na data acima citada, com o objetivo de avaliar as condições físicas e estruturais do imóvel, bem como sua adequação ao uso proposto.

A metodologia aplicada para a determinação do valor de locação foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste na comparação do imóvel avaliado com outros imóveis semelhantes na região, considerando características como localização, área construída, estado de conservação e infraestrutura.

Além disso, foram considerados fatores como acessibilidade, infraestrutura urbana (transporte, comércio, serviços) e a demanda por imóveis na região.

3 – PRINCIPIOS E RESSALVAS

O presente laudo foi elaborado em estrita observância aos postulados constantes nos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE). O avaliador assume a responsabilidade técnica sobre as informações e conclusões apresentadas, baseadas em levantamentos efetuados e nas normas técnicas aplicáveis.

Ressalta-se que o laudo foi elaborado com base nas informações disponíveis no momento da vistoria, presumindo-se que as dimensões e características descritas na documentação fornecida estão corretas. O avaliador não se responsabiliza por eventuais inconsistências ou omissões nas informações prestadas por terceiros.

Adicionalmente, considera-se que o imóvel está livre e desimpedido de quaisquer ônus, dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam afetar sua posse ou usufruto. Os honorários profissionais do avaliador não estão vinculados às conclusões deste laudo, garantindo-se a independência e a imparcialidade na avaliação.

4 – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel localizado no endereço Rua Carlos Henrique, 37, Bairro Alto Bonito, Anapu/PA, que irá abrigar a Instituição de acolhimento para crianças e adolescentes – casa lar em Anapu por 12 (doze) meses. O imóvel possui as seguintes características:

4.1 – Dados do Imóvel vistoriado e Condições de Construção:

4.1.1 – Implantação: Fácil acesso e localizado em área urbana.

4.1.2 – Alvenaria: Em bom estado, sem trincas ou fissuras aparentes.

4.1.3 – Cobertura: Em bom estado, sem infiltrações ou danos.

4.1.4 – Esquadria: Portas e janelas em bom estado de conservação, com fechamento adequado.

4.1.5 – Estrutura: Em bom estado, sem sinais de recalques ou desníveis.

4.1.6 – Forro: Em bom estado, sem manchas ou infiltrações.

4.1.7 – Instalação Elétrica: Em bom estado, com disjuntores e tomadas funcionando adequadamente.

4.1.8- Instalação Hidráulica: Em bom estado, sem vazamentos ou obstruções.

4.1.9 – Revestimento: Pisos e paredes em bom estado, sem desgastes significativos.

Vistoriado o imóvel acima descrito, foi constatado que ele se encontra em bom estado de conservação. O referido imóvel avaliado possui a estrutura física ideal para instalação da Instituição de acolhimento para crianças e adolescentes, nesse caso, não sendo necessário realizar adaptações para suprir as necessidades dos servidores da secretaria.

5 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO DE AVALIAÇÃO FINAL E DO VALOR PARA LOCAÇÃO

Para a determinação do valor de locação, foi realizada uma pesquisa de mercado abrangente, considerando imóveis comerciais e administrativos na região de Anapu. Foram analisados imóveis com características semelhantes em termos de área construída, localização e estado de conservação.



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ 01.613.194/0001-63

Considerando as características específicas do imóvel avaliado, como sua localização privilegiada, infraestrutura adequada e bom estado de conservação, optou-se por adotar valor mensal de **R\$ 3.000,00 (três mil reais), totalizando R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)** para o período de 12 (doze) meses, adotando o reajuste de acordo com o salário mínimo vigente.

6 – CONCLUSÃO

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 4 folhas de papel em formato A4, digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última página, que segue devidamente assinada. O laudo está à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Segue anexas fotos do imóvel Avaliado.

Anapu/PA, 28 de Janeiro de 2025

Guadembert Honório Pereira

GUDEMBERG HONÓRIO PEREIRA
Engenheiro Civil e de Seg. do Trabalho
CREA - nº 1516790839/PA