

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO
DEIMÓVEL COMERCIAL

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Colares

OBJETO VISTORIADO: Imóvel Localizado sito Rua São João N° 398 bairro Centro Colares/PA CEP: 68785-000

OBJETIVO: Determinar valor atual para locação deste imóvel, para funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde de Colares.

METODOLOGIA: Método comparativo direto de dados de mercado, levando-se em consideração final o estado físico do imóvel, área construída e área total.

Data da Vistoria: 04/02/2025

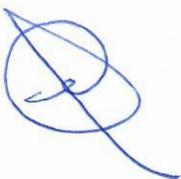
Eu, Pedro Paulo Barbosa Rodrigues, corretor de imóveis Creci - PA 2455 12ª Região, conforme contrato firmado entre a Prefeitura Municipal de Colares, apresento o laudo de avaliação técnica conforme segue:

1. Introdução

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do Imóvel comercial situado na Rua São João N° 398 bairro Centro Colares/PA CEP: 68785-000 onde irá funcionar a Secretaria Municipal de Saúde de Colares.

2. Da Vistoria e Definição da Metodologia de Estudo

Foi realizado uma vistoria "In Loco" na data acima citada para determinar a metodologia aplicada para cálculo do objeto em estudo e constatou-se que, o método que se aplica a realidade dos fatos é sem dúvida



o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e assemelhados quanto as características internas e externas do objeto presente de estudo.

3. Princípios e Ressalvas

O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do código de ética Profissional do Conselho Regional e Federal dos Corretores de Imóveis COFECI /CRECI -PA.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria estabelecida em leis, códigos ou regulamentos próprios.

No laudo de avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas corretas e que o título de propriedade é bom subentende-se que as informações fornecidas são confiáveis.

Os honorários profissionais do avaliador não estão de forma alguma relacionados a conclusão deste laudo.

Todas as opiniões e conclusões neste laudo, foram baseados nas informações colhidas através de pesquisas levantadas e efetuadas admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

4. Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel comercial com 416,77 de área construída, localizado no centro da cidade, em rua asfaltada, possuindo escoamento de água sem possibilidade de alagamento e boa acessibilidade, com medições e confrontações constando na planta anexa a este laudo de Avaliação, apresentando boa iluminação natural e ventilação contendo as seguintes divisões:

- Sala 01 -----22,76 m²
- Sala 02 -----11,17 m²
- Sala 03 -----10,92 m²



- Sala 04 -----11,55 m²
- Sala 05 -----11,13 m²
- Sala 06-----14,48 m²
- Sala 07-----20,25 m²
- Sala 08-----8,91 m²
- Recepção -----27,82 m²
- Banheiro 01 -----3,52 m²
- Banheiro 02-----3,43 m²
- Banheiro 03-----4,04 m²
- Banheiro 04-----3,01 m²
- Cozinha ----- 22,50 m²
- Copa 02 -----15,66 m²

ANEXO

- Sala 01 ----- 11,50 m²
- Sala 02 -----10,88 m²
- Sala 03 -----14,27 m²
- Sala 04 -----12,71 m² (inacabado)
- WC 01 -----2,27 m²
- WC 02 -----2,40 m²
- WC 03-----2,34 m²
- WC 04-----2,48 m² (inacabado)

O imóvel se encontra parcialmente lajotado, parcialmente forrado, pintado, em boas condições para uso. Possui caixa d'água com 1 bomba submersa em funcionamento, possui 21 lâmpadas e 3 cadeados, parte elétrica necessita de reparos e adaptações para instalação de central e ar condicionado, uma vez que, a que se encontra não possui capacidade para estas instalações.



5. Do Diagnostico do Mercado e Avaliação Final.

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim, considerando como fatores fundamentais: o tamanho da área quadrada construída e área livre descoberta, estado físico, localização e outros para conclusão deste laudo.

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preço e informações colhidas dos valores praticados no mercado na região e particulares, conseguiu-se obter um valor de mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.

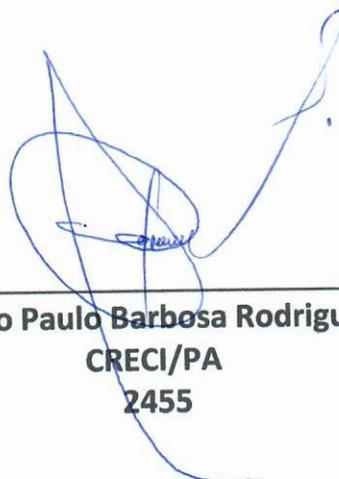
Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, e no estado em que se encontra em condições de ser colocado no mercado imobiliário para locação, sendo este o único imóvel em condições disponível para este objetivo e nesta localização, chegamos ao seguinte valor para fins locatícios, no valor final de R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais)

6. Encerramento

Apresento o trabalho concluído constando de 4 folhas digitadas em um só lado, todos rubricados, fazendo parte integrante do presente Laudo de Avaliação Técnica, 7 folhas com 13 imagens do bem avaliado, uma planta baixa em papel A4 e especificações de suas medições.

Segue datada e assinada, colocando-se a disposição para esclarecimentos adicionais necessários.

Colares – Pa 04 de fevereiro de 2025



Pedro Paulo Barbosa Rodrigues
CRECI/PA
2455