

À comissão de Planejamento:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO nº 01/2025

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: Avenida bandeirantes, S/N, bairro Paraná
- Área do Terreno: 431,04 m²
- Área Construída: 325 m²
- Uso do Imóvel: Comercial
- Estado de Conservação do Imóvel: Bom

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU/PA.

OBJETO VISTORIADO: Imóvel situado Avenida bandeirantes, S/N, bairro Paraná, Anapu/PA, que irá abrigar a Secretaria de Assistência Social de Anapu, durante 12 (doze) meses.

Data da vistoria: 10 de Fevereiro de 2025

1 – INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor justo de locação do imóvel situado no endereço Avenida bandeirantes, S/N, bairro Paraná, que irá abrigar a Secretaria de Assistência Social de Anapu por um período de 12 (doze) meses. A avaliação foi realizada com base em vistoria técnica e análise de mercado.

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. Durante a vistoria, foram utilizados os seguintes equipamentos:

- **Câmera fotográfica:** Para registro das condições do imóvel, incluindo detalhes da estrutura, instalações e áreas externas.

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 – PRINCÍPIOS 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 Avenida bandeirantes, S/N, bairro Paraná, que irá abrigar a Secretaria de Assistência Social de 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 Secretaria Municipal de Assistência Social de Anapu, nesse caso, não sendo necessário realizar adaptações para suprir as necessidades dos servidores da secretaria.



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ 01.613.194/0001-63

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.

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\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais)** para o período de 12 (doze) meses.

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, 10 de Fevereiro de 2025

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