LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇAO DE IMÓVEL

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 09
Rubrica

- SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ

(SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE)

- PROPRIETÁRIA:

GABRIELA LARISSA MELO SANTOS, pessoa física, inscrita no CPF/MF sob o nº 040.166.662-01, ESTRADA DA AGRICULTURA BANDEIRANTE S/N, bairro Vila Centro, no município de Ipixuna do Pará.

- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Tipo do Bem:

Prédio Comercial, em ótima localização

Descrição Sumária do Bem:

Um prédio Comercial (Galpão), em um terreno urbano com formato regular, topografia plana, no nível acima da rua, localizado à Av. JK de Oliveira S/n., bairro Centro, cidade de Ipixuna do Pará-PA, CEP-68637-000

Área do imóvel: 547,00 m²:

Área do terreno total: 1024,00 m²:

Ocupantes do imóvel:

SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE – DEPÓSITO

- 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 (galpão) urbano, em boa localização, conforme descrito acima.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls. 10 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: 17/12/2021

Lote de Terreno: Um terreno, com formato regular, topografia plana, no nível da rua, com frente para à Av. JK de Oliveira, geograficamente no bairro Centro no Município de Ipixuna do Pará, Estado do Pará, com área total de **1.024,00 m².** Suas descrições, limites e confrontações estão no Titulo de Aforamento.

Edificação: Trata-se de um prédio Comercial com um pavimento 180,00m², posicionado lateralmente para a referida Av. 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 0,9%.

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$ 3.500,00 (três mil e quinhentos Reais).

Ipixuna do Pará – PA, 17 de dezembro de 2021

Madaleno Freitas Filipe
Engº Civil
RNP: 150154034-3

Madaleno F. Filipe
Engº Civil
RNP: 150154034-3