



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

- SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
(SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO)

- PROPRIETÁRIA:

JOÃO ALVES DE SOUZA FILHO, pessoa física, inscrita no CPF/MF sob o nº 569.588.115-34, endereço Comunidade Vila Genésia S/Nº., Ipixuna do Pará.

- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Tipo do Bem:

predio residencial, em ótima localização

Descrição Sumária do Bem:

Trata-se de uma casa localizado na Vicinal Astrogildo Vila Genésio, CEP-68637-000

Área do imóvel: 33,00 m²:

Ocupantes do imóvel:

CASA DO PROFESSOR

- 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, uma casa constituído por 4 ambientes e um banheiro, em boa localização, conforme descrito acima.

- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Para elaboração deste documento, foram utilizados os dados e informações fornecidas pelo proprietário e/ou retirados de declaração de posse mansa e pacífica.

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: 06/07/2023

Lote de Terreno: O terreno onde se encontra o referido imóvel, é um terreno, com formato regular, com frente para a Vicinal Astrogildo, geograficamente na Vila Gênésio no Município de Ipixuna do Pará, Estado do Pará.

Edificação: Trata-se de uma casa com dois quartos, banheiro entre os quartos, sala conjugada com cozinha. 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 junho/2023, 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 0,67%.

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 (Nova) 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\$ 400,00 (quatrocentos reais).

Vigência: 01/07/2023 até 31/12/2023

Ipixuna do Pará – PA, 10 de julho de 2023

Madaleno Freitas Filipe
Engº Civil

RNP: 150154034-3

Madaleno F. Filipe
Engº Civil
RNP: 150154034-3