

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

## - SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ  
(SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – CASA DO PROFESSOR)

## - PROPRIETÁRIA:

CESSICA PANTOJA SILVA, pessoa física, inscrita no CPF/MF sob o nº 700.435.762-73, endereço Tv. São Francisco, S/N, bairro Centro, no município de Ipixuna do Pará.

## - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

### Tipo do Bem:

Prédio residencial, na comunidade do Quiandeuá

### Descrição Sumária do Bem:

Um prédio residencial, em um terreno rural com formato regular, topografia plana, localizado na comunidade Quiandeuá, S/nº, cidade de Ipixuna do Pará-PA, CEP-68637-000

Área do imóvel: 64,00 m<sup>2</sup>:

Área do terreno total: 450,00 m<sup>2</sup>:

### Ocupantes do imóvel:

CASA DO PROFESSOR – SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

## - 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 residencial, em boa localização, conforme descrito acima.

#### **- 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: 25/11/2022

**Lote de Terreno:** Um terreno, localizado na comunidade Quiandeua, no Município de Ipixuna do Pará, Estado do Pará, com área total de 450,00 m<sup>2</sup>.

**Edificação:** Trata-se de um prédio residencial com um pavimento, em alvenaria toda rebocada e cobertura em estrutura de madeira e telha Plan. O estado de conservação e aspecto geral, classifica-se no estado de 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 setembro/2022, 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 1,05%.

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 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\$ 1.200,00 (um mil e duzentos Reais).

Vigência, 02/01/2023 até 31/12/2023

Ipixuna do Pará – PA, 15 de dezembro de 2022

*Madaleno F. Filipe*  
Engº Civil  
~~RNP: 150154034-3~~

Madaleno Freitas Filipe

Engº Civil

RNP: 150154034-3