LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇAO DE IMÓVEL

- SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ

- PROPRIETÁRIA:

MARIA ELIVETE SOARES CAVALCANTE, pessoa física, inscrita no CPF/MF sob o nº 212.053.962-68, endereço à Tv. Magalhães Barata, S/nº. bairro 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 e/ou residencial, em um terreno urbano com formato regular, topografia plana, no nível da rua localizado à Tv. Magalhães Barata, nº 40. Cidade de Ipixuna do Pará-PA, CEP-68637-000

Área do imóvel: 580,00 m²: (dois Pavimentos – térreo e superior)

Área do terreno total: 290,00 m²:

Ocupantes do imóvel:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE

- 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 urbano, 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, com formato regular, topografia plana, no nível da rua, com frente para à Tv. Magalhães Barata, geograficamente no bairro Centro no Município de Ipixuna do Pará, Estado do Pará, com área total de **290,00 m².** Suas descrições, limites e confrontações estão na declaração, com data de 17 de fevereiro de 2017.

Edificação: Trata-se de um prédio residencial ou comercial com dois pavimentos sendo pav. Térreo com 290,00m² e superior também 290,00m², totalizando uma área de 580,00 m², posicionado lateralmente para a referida travessa. 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 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 0,27%.

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$ 2.700,00 (dois mil e setecentos Reais).

- **Vigência para 02/01/2023 a 31/12/2023**

Ipixuna do Pará – PA, 25 de novembro de 2022

Madaleno Freitas Filipe
Engº Civil
RNP: 150154034-3