



PREFEITURA DE
**GARRAFÃO
DO NORTE**
MAIS TRABALHO, MAIS AVANÇOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAFÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO
CENTRO DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL
ESPECIALIZADO (CAEE).

ENDEREÇO: AV. SETE DE SETEMBRO, 149 – N.S.P. SOCORRO –
GARRAFÃO DO NORTE - PA – CEP: 68665-000.

LOCADOR: MARIA ERESER RODRIGUES VENÂNCIO

CPF: 703.365.122-87 – **RG:** 3869248 PC/PA



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAFÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27

1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Cachoeira do Piriá-PA, sendo sua via de acesso principal a **Av. Sete de Setembro, 149 – Bairro: N.S.P. SOCORRO**. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, e o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Coleta de Lixo
- Abastecimento de Água
- Vias Pavimentadas com revestimento asfáltico

3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

‘9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa Garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quando ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por Isso, não é passível de fixação a priori’.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÇÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1-Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3-Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Imóvel comercial, construída em terreno de topografia plana, em estrutura de concreto armado e alvenaria de vedação, cobertura em telhas cerâmicas e pisos revestido com lajotas cerâmicas.

5. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrando por meio de pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores:

A. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,20

B. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	1,15
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

C. LOCALIZAÇÃO

ZONA URBANA	1,20
--------------------	------

PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÇÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27

MÉDIA	1,15
BOA	1,20
EXCELENTE	1,40

6. VALOR MÉDIO DO MERCADO

Adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento dos fatores, neste tratamento os atributos dos imóveis comparativos (Exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região.)

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	ÓTIMO	BOA
1,15	1,40	1,20

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$VM = VMM \times PC \times EC \times LOC$$

VM = Valor Máximo

VMM = Valor Médio de Mercado

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

Loc = Localização do Imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAFÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27

VM = 1.400,00 x 1,15 x 1,40 x 1,20

VM = 2.704,80

9. CONCLUSÃO

O Valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o Valor Médio de Mercado (item 6) e o Valor Máximo para o Imóvel Avaliado (item 8).

Portanto:

RS 1.400,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ RS 2.704,80

Considerando todos os parâmetros avaliados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado **RS 2.000,00 (Dois mil reais)**, para locação do mesmo. Vale ressaltar que, os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das oscilações do mercado nos dias atuais. Após vencimento da vigência do contrato, deverá ser realizado um novo laudo locatício.

Garrafão do Norte (PA), 02 de Janeiro de 2025.

BRENO DOS
SANTOS NOGUEIRA: 152096057-3
Assinado de forma
digital por BRENO DOS
SANTOS NOGUEIRA:
152096057-3

BRENO DOS SANTOS NOGUEIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PA 15209657-3

PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÇÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27

ANEXOS:

REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL



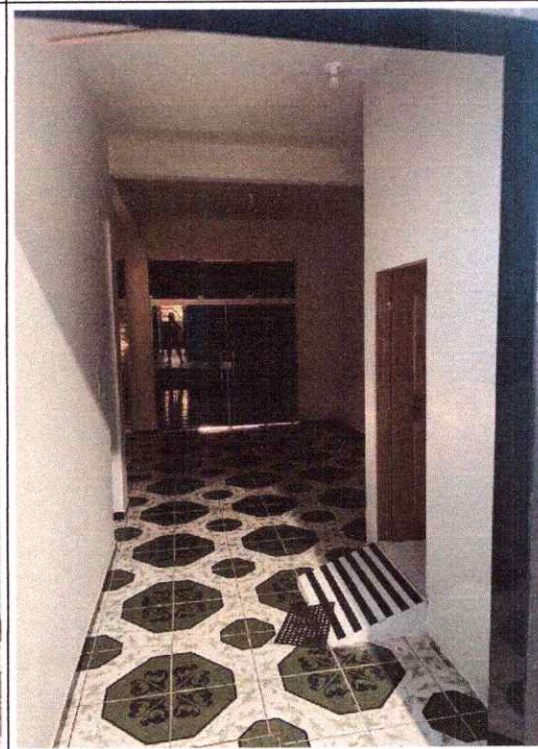
VISTA LATERAL DO IMÓVEL



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



ESPAÇO INTERNO LIVRE



ESPAÇO INTERNO LIVRE



PREFEITURA DE
GARRAÇÃO DO NORTE
MAIS TRABALHO, MAIS AVANÇOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÇÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27



ESPAÇO INTERNO LIVRE



ESPAÇO INTERNO LIVRE



SALA 01



SALA 02

PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÇÃO DO NORTE
CNPJ:22.980.940/0001-27



BANHEIRO PNE



BANHEIRO PNE



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE SERVIÇO