



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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA**

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

**ENDEREÇO:** RUA SERGIO MOTA, 247 – BAIRRO: BELA VISTA –  
GARRAFÃO DO NORTE - PA – CEP: 68665-000.

**LOCADOR:** FRANCISCO ISABEL BORGES DE SOUSA

**CPF:** 960.547.353-49 – **RG:** 157499420001 SSP/MA

**PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÇÃO 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 na cidade de Garrafão do Norte-PA, sendo sua via de acesso principal a **Rua Sergio Mota, nº 247 – Bairro: Bela Vista**. 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 Asfalto

### **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, com estrutura de concreto armado e alvenaria de vedação, cobertura em laje maciça, piso revestido com cerâmica, acabamento em reboco e pintura em tinta látex pva.

**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**

<b>BAIXO</b>	1,00
<b>MÉDIO</b>	1,15
<b>ALTO</b>	1,20

**B. ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

<b>RUIM</b>	0,75
<b>MÉDIO</b>	1,15
<b>BOM</b>	1,20
<b>ÓTIMO</b>	1,40

**C. LOCALIZAÇÃO**

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

<b>MÉDIA</b>	1,15
<b>BOA</b>	1,20
<b>EXCELENTE</b>	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**

<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
<b>ALTO</b>	<b>ÓTIMO</b>	<b>BOA</b>
1,20	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



Fis. 12

Guitica

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

VM = 1.500,00 x 1,20 x 1,40 x 1,20

VM = 3.024,00

## 9. CONCLUSÃO

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

Portanto:

**RS 1.500,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ RS 3.024,00**

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.

Garrafão do Norte (PA), 02 de janeiro de 2024.

BRENO DOS  
SANTOS NOGUEIRA:  
152096057-3

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

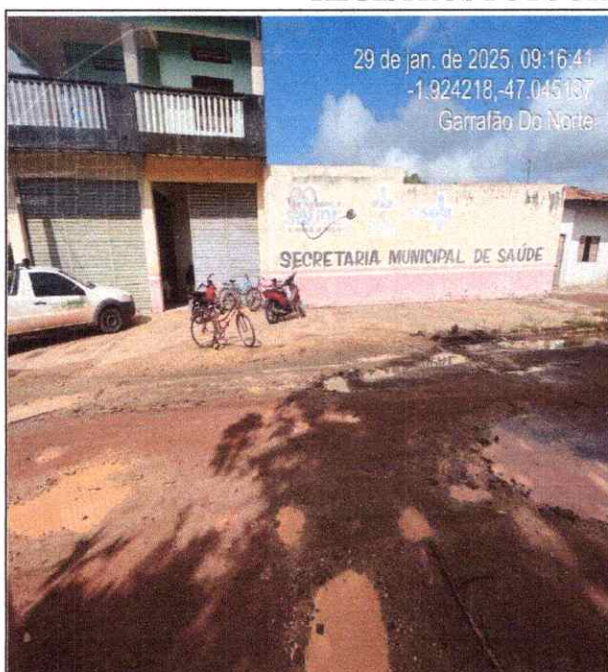
---

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

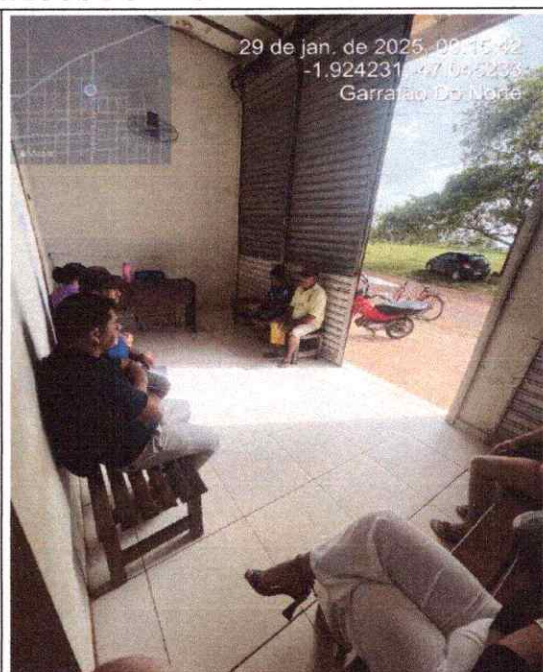
PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAFAO DO NORTE  
 CNPJ:22.980.940/0001-27

**ANEXOS:**

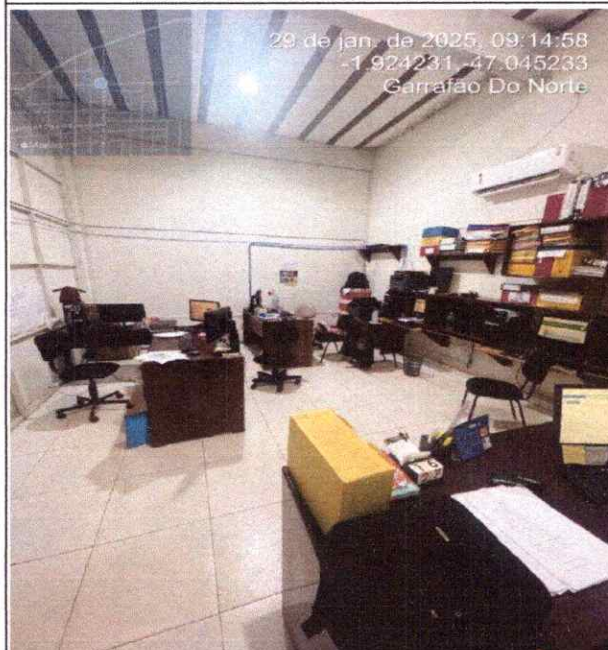
**REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL**



**VISTA FRONTAL DO IMÓVEL**



**RECEPÇÃO**

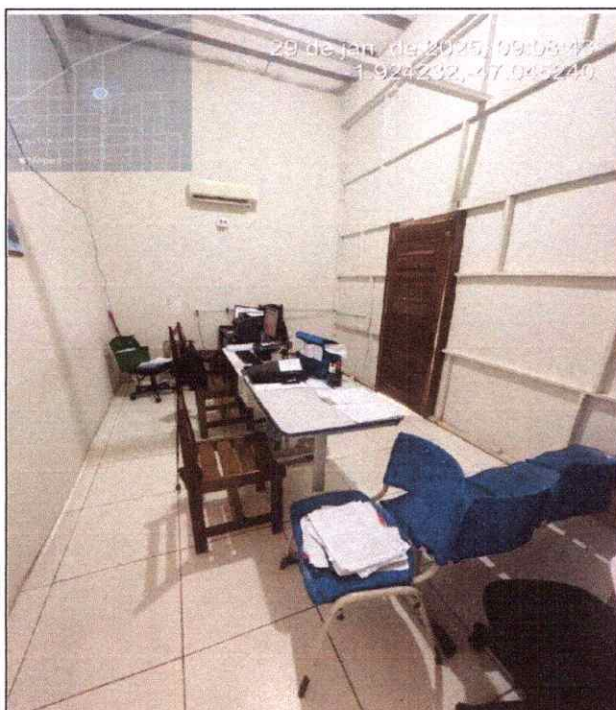


**SALA - 01**

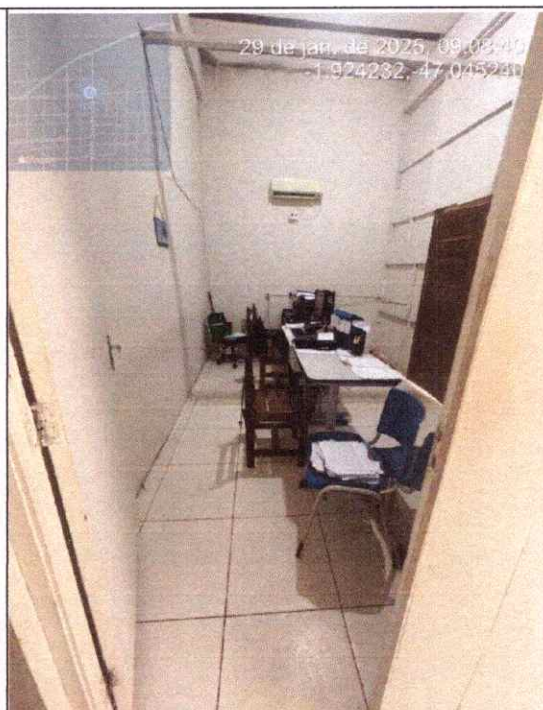


**SALA - 01**

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



SALA - 02



SALA - 02



SALA - 03

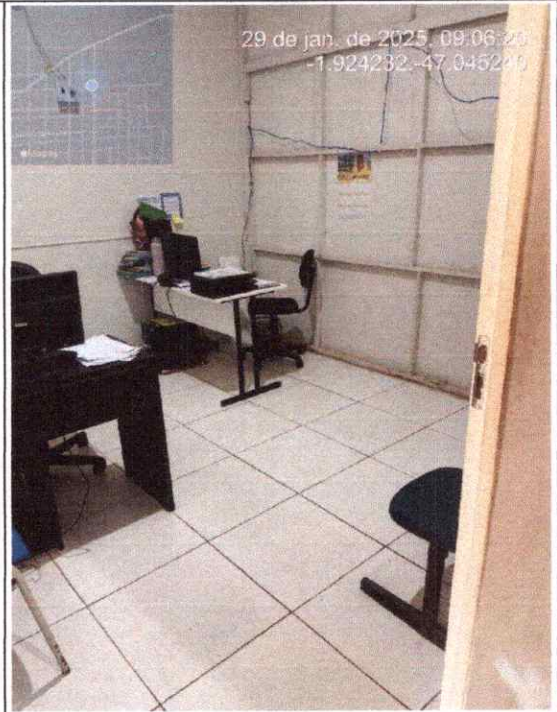


COZINHA

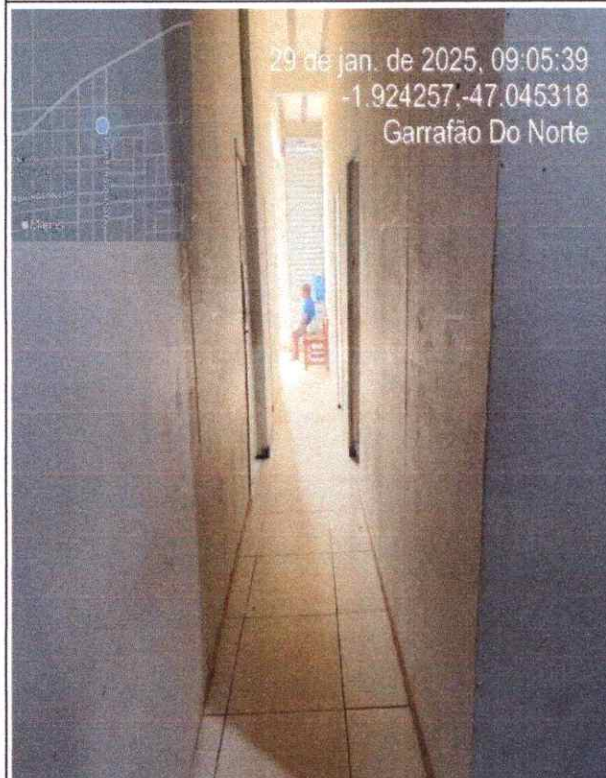
PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÇÃO DO NORTE  
CNPJ:22.980.940/0001-27



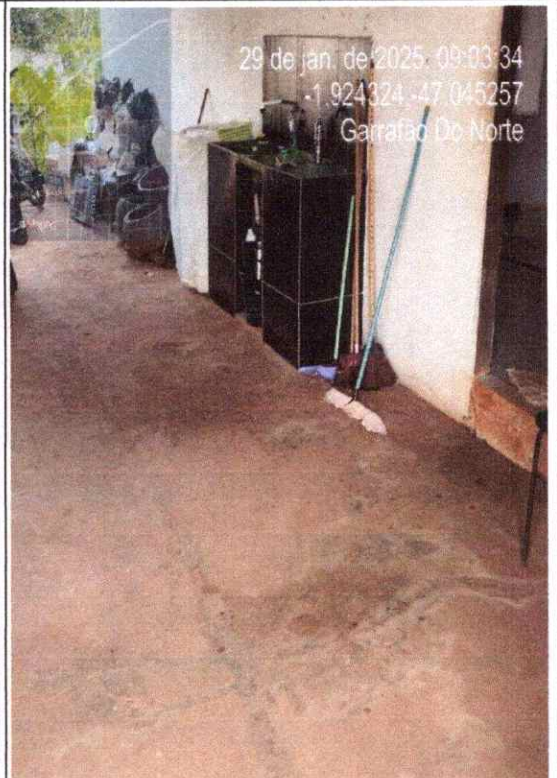
SALA - 04



SALA - 04



CORREDOR



ÁREA DE SERVIÇOS