



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE FINANÇAS E CONTABILIDADE DA PREFEITURA DE GARRAFÃO DO NORTE.

ENDEREÇO: TRAVESSA JOSÉ MARIA PINHEIRO, 169 – BELA VISTA – GARRAFÃO DO NORTE - PA – CEP: 68665-000.

LOCADOR: ARY VIEIRA LOPES

CPF: 004.293.532-60 – RG: 5840535 PC/PA



PREFEITURA DE
GARRAÃO DO NORTE
MAIS TRABALHO, MAIS AVANÇOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARRAÃO 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 Sede do Município de Garrafão do Norte-PA, sendo sua via de acesso principal a **Tv. José Maria Pinheiro, 169 – Bairro: Bela Vista, Garrafão do Norte/PA**. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais e 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’.

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



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

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, construído em terreno de topografia plana, com estrutura de concreto armado, alvenaria de vedação, cobertura em telhas metálicas com isolamento termoacústico (telha sanduiche), piso revestido em lajota cerâmica, acabamento em reboco e pintura em tinta látex acrílica.

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	1,20
ÓTIMO	1,40

C. LOCALIZAÇÃO

MÉDIA	1,15
--------------	------



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

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 homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região.)

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
ALTO	ÓTIMO	EXCELENTE
1,20	1,40	1,40

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

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

VM = Valor Máximo

VM = Valor Médio de Mercado

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

Loc = Localização do Imóvel

$$VM = 1.600,00 \times 1,20 \times 1,40 \times 1,40$$

$$VM = 3.763,20$$

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

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:

R\$ 1.600,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 3.763,20

Considerando todos os parâmetros avaliados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor de **R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais)**, para a locação deste imóvel. É importante ressaltar que os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras, por conta das oscilações de mercado nos dias atuais.

Este Laudo Técnico de Avaliação tem vigência de 12 (doze) meses. Após seu vencimento deverá ser realizado uma nova avaliação do imóvel locado, com intuito avaliar as características física do imóvel e possíveis reajustes de valores praticados.

Garrafão do Norte (PA), 06 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 DE
GARRAFÃO DO NORTE
MAIS TRABALHO, MAIS AVANÇOS



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

ANEXOS:

REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



BLOCO ADMINISTRATIVO – 01



PREFEITURA DE
GARRAÃO DO NORTE
MAIS TRABALHO, MAIS AVANÇOS



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



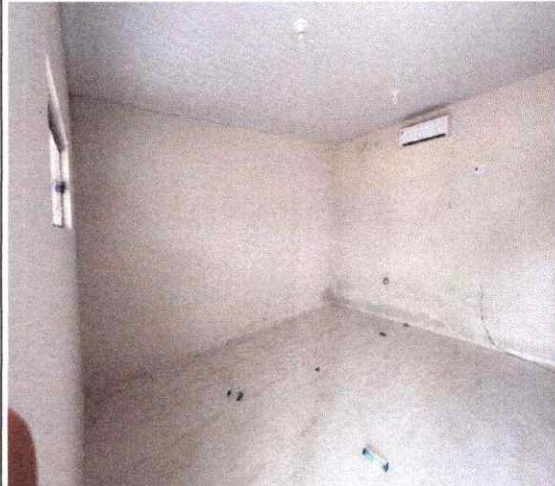
BLOCO ADMINISTRATIVO – 02



BLOCO ADMINISTRATIVO – 02

Rua Luiz Eduardo Magalhães – SN, Pedrinhas – CEP 68665-000 – Garrafão do Norte, Pará.
www.garrafaodonorte.pa.gov.br – CNPJ: 22.980.940/0001-27

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

	
SALA	SALA
	
REFEITÓRIO	ÁREA DE SERVIÇO
	
BANHEIRO FEMININO	BANHEIRO MASCULINO