

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Proponente: Prefeitura Municipal de Baião, CNPJ:05.425.871/0001-70
 Endereço: Praça Santo Antônio, N° 199
 Bairro: Centro
 Cidade: Baião UF: PA
 Cep: 68465-000

Proprietário: João Pompeu Pantoja, CPF: 025.122.972-68
 Endereço: Rua Getúlio Vargas, N° 3764
 Bairro: Centro
 Cidade: Baião UF:PA
 Cep: 68465-000

| Tipo de Imóvel | Área Construída (m ²) |
|----------------|-----------------------------------|
| Imóvel Misto | 218 m ² |



Fachada

| VALOR DO ALUGUEL | VARIÇÃO DE ALUGUEL MERCADO |
|------------------|-----------------------------|
| R\$ 2.500,00 | R\$ 2.100,00 A R\$ 3.000,00 |

Descrição do Imóvel

Prédio de uso misto situado na Rua Paes de Carvalho, S/N, Bairro Centro, na cidade de Baião -Pa. Este prédio possui 218 m² de área construída.

Observações

O imóvel tem formato retangular, possuindo dois pavimentos, durante a vistoria verificou-se que o prédio ocupa quase a totalidade do lote.

1- Introdução

A empresa SJ Engenharia, especializada em serviços de engenharia em geral, responsável pelos serviços de engenharia pela Prefeitura Municipal de Baião celebrada pelo contrato nº 001.007-2025-PMB. Foi acionada para realizar vistoria em imóvel urbano na cidade Baião. O objetivo do presente laudo é determinar o valor de mercado do imóvel para celebrar contrato de aluguel entre o proprietário e a Prefeitura Municipal de Baião.

2- Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor de aluguel do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com finalidade de identificar o valor do bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta na norma.

2.1 Metodologia para identificar o valor de um bem

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

Método Involutivo – Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudos de viabilidade técnico-econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários para execução e comercialização do produto.

3- Localização



Imagem 01- Localização imóvel avaliado

4- Justificativa

O aluguel do presente imóvel se justifica pela falta de imóveis com as mesmas características do imóvel avaliados, que apresentam as seguintes características:

- Segurança;
- Conforto;
- Localização
- Espaço adequado

Logo aplica-se a Lei 14.133/2021 Art.74 §5º, que cita: nas contratações devem ser observadas os seguintes requisitos:

- I- Avaliação previa do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II- Certificação da inexistência de públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III- Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a sem comprado ou locado pela administração e que evidenciem vantagens para ela.

O que justificativa a locação do imóvel pois a administração não possui imóveis vagos com características que satisfazem as necessidades da administração Pública.

As imagens do presente imóvel encontram-se no anexo I deste documento.


5- Valor do Imóvel a Ser Locado

Feito levantamento e estudo do mercado de imóveis, constatou-se que a variação dos valores de aluguel de imóveis na cidade de Baião-Pa com característica do imóvel avaliado oscila entre:

Valor Máximo: R\$ 3.000,00

Valor Mínimo: R\$ 2.100,00

Baião-Pa 13 de janeiro de 2025



Alvaro de Oliveira Ribeiro Neto
Técnico responsável
Crea nº 152144638-5

ANEXO I – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO



Imagem 02- Entrada do prédio



Imagem 03- Interior do prédio com vista das salas



Imagem 04- Vista fundos prédio



Imagem 05- Vista cozinha e banheiro

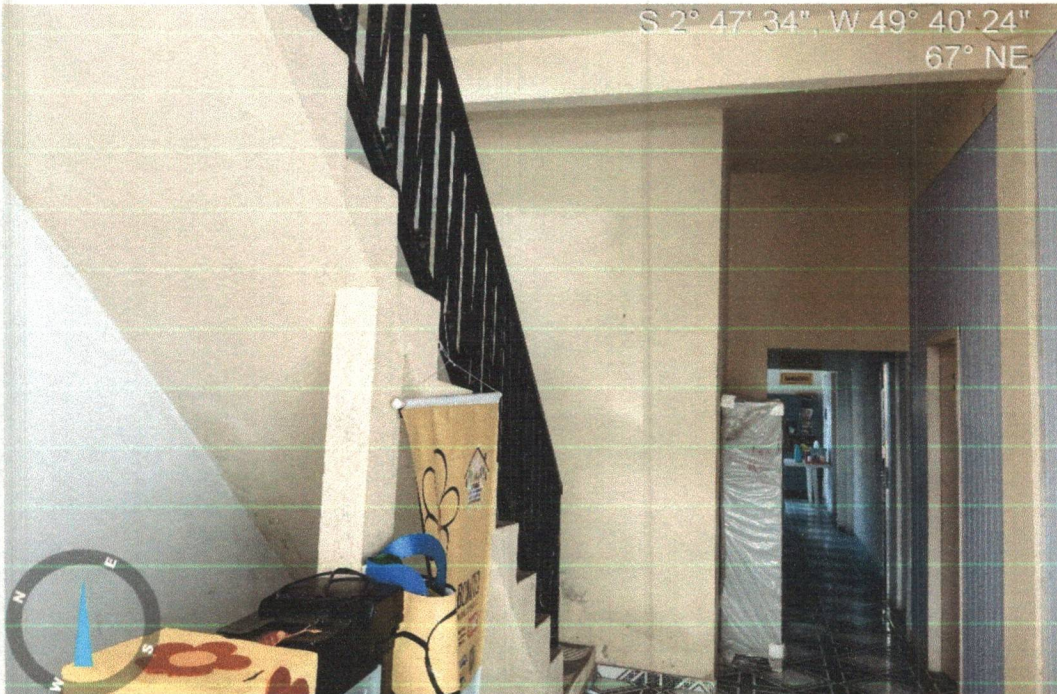


Imagem 06- Acesso ao Pavimento Superior



Imagem 07 – vista copa e corredor