



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

01-INTERESSADO

Nome: Prefeitura Municipal de Baião – Secretária de Educação.
Endereço: Palacete Fernando Guilhon – Praça Santo Antônio, nº199, Centro – Baião-Pa.

02-PROPRIETÁRIO

Nome: Heráclito Ludugero Da Cunha Ferreira Magalhães
CPF:682.874.022-04
RG nº: 3046683



Google Earth

03-OBJETIVO

O objetivo do presente laudo tem como finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel (terreno, construção).



04-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado é uma construção urbana comercial caracterizado e dividido por:

- 1 salão comercial
- 1 banheiro

O imóvel avaliado se trata de um imóvel comercial, que dispõe das seguintes características: Espaço amplo, localização estratégica e segurança.

Como levantamento dos bens e estado de conservação do imóvel a listagem a seguir ajudar ter uma real visão do imóvel:

- As paredes do imóvel encontram-se pintadas em duas cores branco e rosa, com tinta de média qualidade de uso.
- O piso é revestido com cerâmica 30cm x 30cm, em ótimo estado de conservação, não apresentando manifestações patológicas, tal como cerâmicas "soltas", ou quebradas.
- O imóvel possui como inventário 4 mãos francesas que estão fixadas na parede;
- Possui Portas de rolar de duas camadas, em seu pleno estado de funcionamento.

05-PESQUISA DE VALORES

Procedeu-se o levantamento relativos à coleta de informações de imóveis em oferta ou transacionados em região próximo ao imóvel avaliado, porém, devido à falta de um mercado imobiliário, ou dados fornecidos que sirva de parâmetros comparativos material de valores, para compra, venda e locação.

Usou-se como base, a oscilação da especulação do mercado de locação de imóveis que apresentem as mesmas características e áreas parecidas. Portanto, os valores usados nessa avaliação são com base nos dados que foram fornecidos até o presente momento, buscando uma média de maior ou menor intensidade de valores de imóveis comercializados nas proximidades e região.

06-IMÓVEL AVALIADO (FOTOS)

As fotos apresentadas seguem como descrição do imóvel avaliado levando, a uma melhor descrição ainda mais assertiva.



Imagem I



Imagem II



000021

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
CNPJ: 05.425.871/0001-70
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO



Imagem III

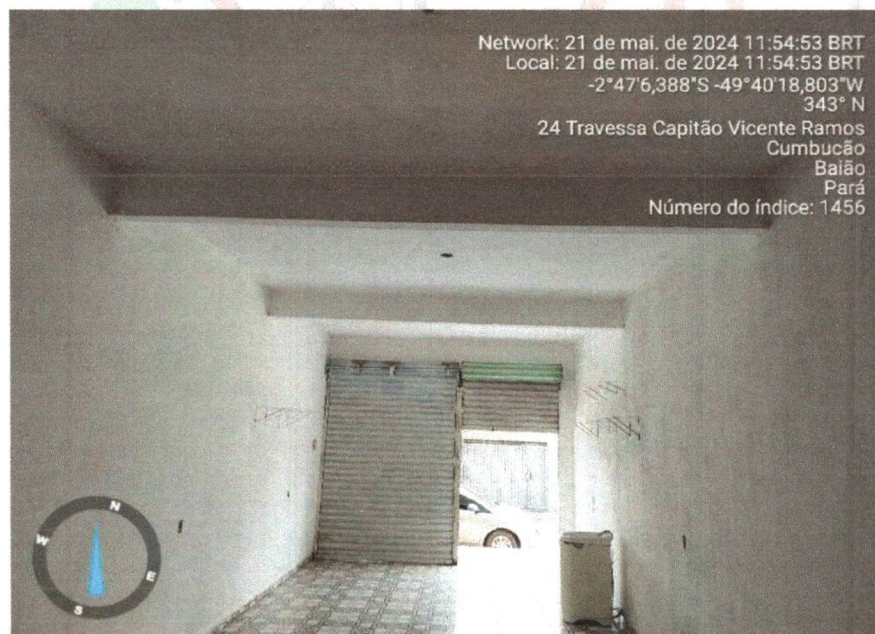


Imagem IV

07-JUSTIFICATIVA

Para a justificativa de contratação e locação do imóvel aplica-se os prescritos da Lei 14.133/2021 Art.74, §5º, que cita: nas contratações devem ser observadas os seguintes requisitos:



- I- Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- Como justificativa do parágrafo I o estado de conservação do imóvel após vistoria realizada pela equipe técnica da Secretaria de Planejamento e Gestão Estratégica, classifica o estado de conservação do imóvel como: BOM.
Não sendo necessário reformas e adaptações no imóvel, o mesmo já possui requisitos que atendem as finalidades de uso do mesmo.
- II- Certificação da inexistência de públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- Para o parágrafo II, foi feito levantamento dos imóveis sob jurisdição do município e constatou-se que não existe imóveis disponíveis e/ou vagos com as características do imóvel avaliado como: Espaço e localização.
- III- Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela administração e que evidenciem vantagens para ela.
- Para a justificativa do parágrafo III, constata-se singularidades do imóvel como localização estratégica, dimensões, tal como seu estado de conservação, o que são fatores vantajosos que justificam a contratação de aluguel.

Logo temos que a contratação se justifica pelas características supracitadas, atendendo as especificações da Lei 14.133/2021 Art.74, §5º e seus incisos.

08-VALOR DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Depois do levantamento e pesquisa de mercado, e com os dados comparativos em mãos, foi feito a projeção de valores para a locação do imóvel que oscila entre:

Valor Mínimo: 1.200,00 (Mil e duzentos reais)

Valor Máximo: 1.500,00 (Mil e quinhentos reais).



09-CONCLUSÃO

Com base nos valores apurados, a escolha do valor situado dentro do intervalo limitado pelos valores mínimos e máximo, conclui-se que:

O valor do imóvel para a locação, seja de R\$ 1.300,00 (Mil e Trezentos Reais).

Baião-Pa, ____ / ____ 2024


Jhonathan Santana da Silva
Engenheiro Civil
Crea N° 152146660 - 2
Portaria N° 638 / 2024 - GP

