



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, Luiz Carlos Monteiro de Freitas, registrado no Crea-PA sob o nº 10.559-D/PA, e conforme contrato de prestação de serviços firmado entre a prefeitura municipal de Maracanã-PA, apresenta seu laudo de avaliação técnico, conforme segue:

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACANÃ-PA – complexo da igreja São Miguel Arcanjo, destinado ao funcionamento da Escola Municipal de Ensino Infantil Botafogo.

OBJETO VISTORIADO: Imóvel situado na Av. Geraldo Manso Palmeira, S/N, Bairro: Campina, Maracanã/PA.

OBJETIVO: Determinação do valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 04 de março de 2021.

### 1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o valor justo de locação do imóvel situado na Av. Geraldo Manso Palmeira, S/N, Bairro: Campina, Maracanã/PA, onde irá funcionar o complexo da igreja São Miguel Arcanjo, destinado ao funcionamento da Escola Municipal de Ensino Infantil Botafogo.

### 2. DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

Foi realizada uma vistoria “in loco” na data acima citada, para avaliar a situação do imóvel e determinar o valor justo para a sua locação, para o qual usou-se a metodologia aplicada para o cálculo do objeto em estudo e considerou-se que o modelo que se aplica a realidade dos fatos é, sem dúvida, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e semelhantes, quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto do presente estudo.

### 3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

O laudo foi elaborado em estrita observância aos postulados constantes nos **Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)**.



O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Os honorários profissionais do avaliador não estão, de forma alguma, relacionados à conclusão deste laudo.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

#### **4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de uma casa localizada na Av. Geraldo Manso Palmeira, S/N, Bairro: Campina, Maracanã/PA, possuindo calçada em terreno plano e situada em área residencial, apresentado boa iluminação, ventilação e estando em péssimo estado de conservação, não atendendo as normas vigentes.

O imóvel avaliado, apesar de possuir localização privilegiada, de frente para rua bem pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia, dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica, não está em condições de ser habitado, necessitando de sérias reformas em seu telhado, instalações hidráulicas e instalações elétricas, inclusive com sinais de invasões.

A área do imóvel é de, aproximadamente, 264m<sup>2</sup> de área construída.

#### **5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO DE AVALIAÇÃO FINAL**

Levando em consideração para a determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma pesquisa de mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para esse fim, porém, como o estado do imóvel não atende a qualquer tipo de habitação, concluo por não recomendar a sua locação, até que uma reforma lhe seja feita, para corrigir todos os problemas nele existente.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACANÃ  
Av. Magalhães Barata, 21, Bairro Centro.  
CNPJ: 04.880.258/0001-80



## 6. ENCERRAMENTO

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 03 (três) folhas de papel em formato A4, digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última página, que segue devidamente assinada, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Maracanã, 04 de março de 2021.

---

Luiz Carlos Monteiro de Freitas  
Eng. Civil  
CREA: 10.559-D/PA.