PREFEITURA DE
Tacaimbó
Trabalhando por você!

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 09
Responsável
Comissão P. Licitação

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL
Nº 005/2025

ASSUNTO: Avaliação de imóvel para instalação do Centro dos Idosos do município de Tacaimbó – PE.

REFERÊNCIA: Lei Federal 14.133/2021

A Comissão Avaliadora, em conjunto com a equipe de Engenharia, após análise criteriosa do imóvel proposto para locação pela Administração Pública, para instalação do Centro dos Idosos apresenta o seguinte parecer:

I - VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DO ESTUDO

A metodologia do estudo foi definida com o objetivo de fornecer uma avaliação justa e transparente do imóvel. Esta metodologia incluiu uma análise do estado de conservação do imóvel, que é um fator chave na determinação do seu valor. A condição do imóvel pode ter um impacto significativo no valor de mercado e na atratividade para potenciais locatários ou compradores.

Além disso, a metodologia também incluiu a estimativa dos custos de quaisquer adaptações necessárias. Isso pode incluir reparos, melhorias ou modificações para tornar o imóvel adequado para o uso pretendido. Estes custos são importantes para considerar ao avaliar o valor total do imóvel.

Por fim, a metodologia incluiu o cálculo do prazo de amortização dos investimentos. Isso é essencial para entender o retorno potencial do investimento no imóvel e para determinar se a locação ou compra do imóvel é uma decisão financeiramente viável.

Esta abordagem abrangente e detalhada garante que a avaliação do imóvel seja precisa, justa e útil para todas as partes interessadas.

II - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E DOCUMENTO DE PROPRIEDADE OU POSSE

O imóvel, localizado na Rua Olivia Alves, nº 15 – Centro, Tacaimbó / PE, possui as seguintes características: é constituído de alvenaria de tijolo cerâmico, cobertura com laje, parede com pintura pva latex, ncessitando alguns reparos (serão realizados pelo locador), esquadrias de madeira e porta metálica em boa qualidade, instalações elétricas e hidrossanitárias em pleno funcionamento. A edificação possui: 01 banheiro, cozinha, quintal com cisterna e 01 salão.
O documento de propriedade ou posse confirma a legalidade da posse do imóvel.

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 10
Responsável
Comissão P. Licitação

III - ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO

A avaliação do estado atual do imóvel foi realizada com um olhar meticuloso e profissional. A estrutura do imóvel foi examinada em detalhes, incluindo a integridade dos alicerces, paredes, telhado e outros componentes estruturais. A estabilidade e segurança da estrutura são de suma importância e foram consideradas primordiais na avaliação.

As instalações elétricas e hidráulicas foram inspecionadas para garantir que estão em conformidade com as normas de segurança e eficiência. Isso inclui a verificação do estado da fiação elétrica, disjuntores, tomadas, encanamentos, torneiras e outros componentes relacionados.

Os acabamentos do imóvel, como pintura, pisos, revestimentos de parede e detalhes arquitetônicos, também foram avaliados. Embora estes elementos possam parecer superficiais, eles podem ter um impacto significativo no valor percebido do imóvel e na satisfação do ocupante.

Além disso, foram considerados outros aspectos que podem afetar o valor do imóvel ou necessitar de reparos. Isso inclui a eficiência energética, o isolamento acústico, a ventilação e a iluminação natural, entre outros.

A avaliação concluiu que o imóvel está em um estado geral satisfatório, com alguns reparos e melhorias recomendados. Estes reparos não são críticos, mas aumentarão o valor e a atratividade do imóvel para potenciais locatários ou compradores.

IV - ADAPTAÇÕES IMPRESCINDÍVEIS PARA INSTALAÇÃO DE UM EQUIPAMENTO PÚBLICO

As adaptações imprescindíveis para a instalação de um equipamento público no imóvel incluem, mas não se limitam a, a adequação da infraestrutura elétrica e hidráulica, a realização de reformas para garantir a acessibilidade, a instalação de equipamentos de segurança e a adaptação de espaços para atender às especificidades do equipamento a ser instalado.

V - CUSTOS DE ADAPTAÇÕES

Não haverá custos de adaptações, pois o proprietário irá entregar o imóvel devidamente reparado e pronto para uso.

VI - PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

Não havará necessidade de prazo.

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls.
Responsável
Comissão P. Licitação

VII - DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL

Um estudo aprofundado do mercado imobiliário foi realizado para avaliar o imóvel em questão. Este estudo levou em consideração vários fatores críticos, incluindo o valor de mercado atual do imóvel, sua localização estratégica e uma comparação detalhada com imóveis semelhantes na mesma área.

Além disso, foram considerados outros aspectos importantes, como a infraestrutura do bairro, a acessibilidade a serviços públicos e privados, a segurança da área e o potencial de valorização do imóvel a longo prazo. Estes fatores adicionais são essenciais para fornecer uma visão mais completa e precisa do valor real do imóvel.

A avaliação final levou em conta todos esses fatores, juntamente com os custos de eventuais adaptações necessárias para tornar o imóvel adequado para o uso pretendido. Isso pode incluir reformas, melhorias na acessibilidade ou modificações para atender a requisitos específicos.

Este processo de avaliação abrangente garante que a avaliação do imóvel seja justa, precisa e reflita seu verdadeiro valor no mercado atual. Isso também permite que os interessados tomem decisões informadas e confiantes sobre a locação ou compra do imóvel.

VIII - ANEXO DE FOTOS DO IMÓVEL

As fotos anexas a este parecer fornecem uma visão visual do imóvel e de suas características.

IX - CONFORMIDADE COM A LEI FEDERAL 14.133/2021

A proposta de locação do imóvel está em conformidade com a Lei Federal 14.133/2021, que estabelece normas para licitações e contratos da Administração Pública. Todos os requisitos legais para a locação do imóvel foram observados, incluindo a realização de licitação na modalidade de concorrência.

X - NORMAS UTILIZADAS

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. A classificação do laudo quanto à fundamentação e precisão é orientada pelas normas da ABNT:

- NBR – 14653-1:2019 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-2:2011 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 12721:2006 – Avaliação de Custos Unitários de Construção para Incorporação Imobiliária e outras Disposições para Condomínios Edilícios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 12
Responsável
Comissão P. Licitação

XI - VALOR DO ALUGUEL

O valor mensal do aluguel do imóvel foi definido em **R$ 1.000,00**, considerando a avaliação do mercado imobiliário local, as características do imóvel e os custos de eventuais adaptações necessárias.

XII - CONCLUSÃO

Após uma análise criteriosa e detalhada do imóvel em questão, levando em consideração diversos fatores como localização, condição estrutural, valor de mercado e demanda, concluímos que o imóvel é adequado para fins de locação pelo município.

O imóvel apresenta uma estrutura sólida e bem conservada, o que minimiza a necessidade de manutenção e reparos a curto prazo. Além disso, sua localização estratégica, próxima a serviços públicos essenciais, torna-o uma opção viável e conveniente para o município.

Com base na avaliação de mercado, o valor de locação proposto é justo e está em linha com os preços praticados na região para imóveis semelhantes. Além disso, a demanda por imóveis na área é alta, o que indica que a locação do imóvel será uma decisão acertada.

Portanto, recomendamos que o município proceda com a locação do imóvel. Esta decisão não só atenderá às necessidades imediatas do município, mas também será um investimento prudente a longo prazo.

Responsável Técnico pela Vistoria
Augusto Lins e Silva Filho
Crea: 51.200 / PE

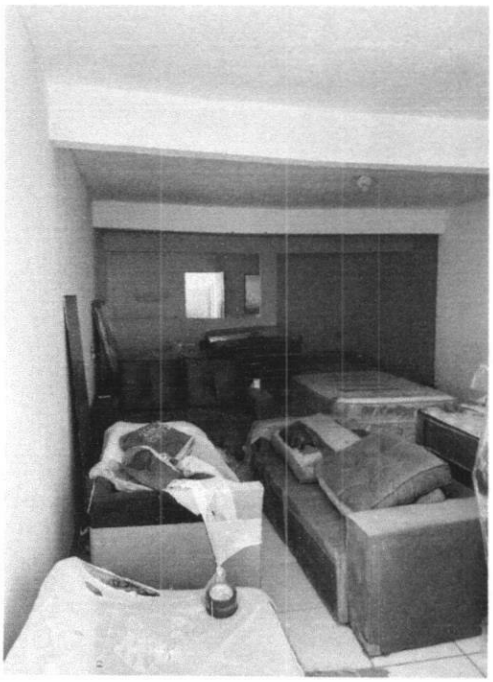
Avaliador
Cleivilano Pereira Barros
Creci: 9575

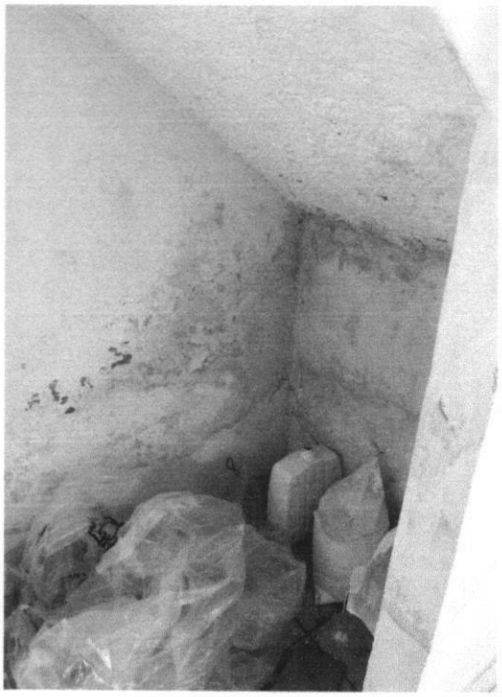
PREFEITURA DE
Tacaimbó
Trabalhando por você!

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 13
Responsável
Comissão P. Licitação

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL
Nº 005/2025

ANEXO 01 – FOTOS DO IMÓVEL

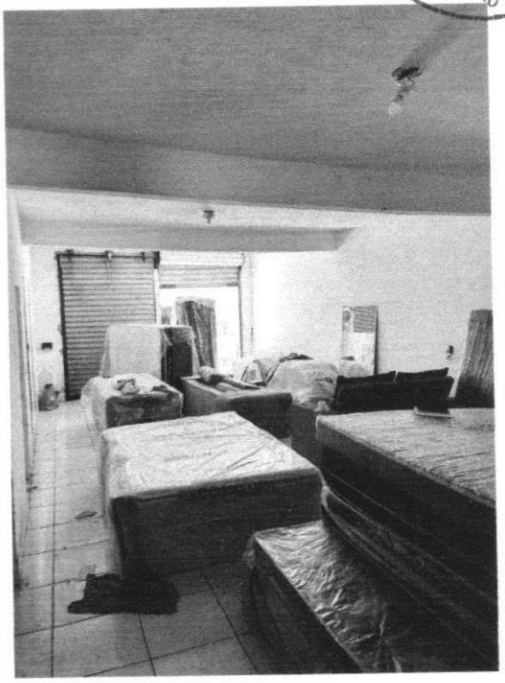


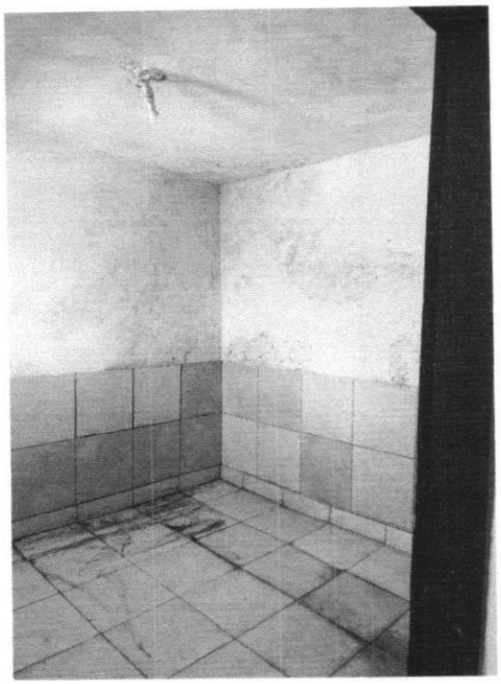


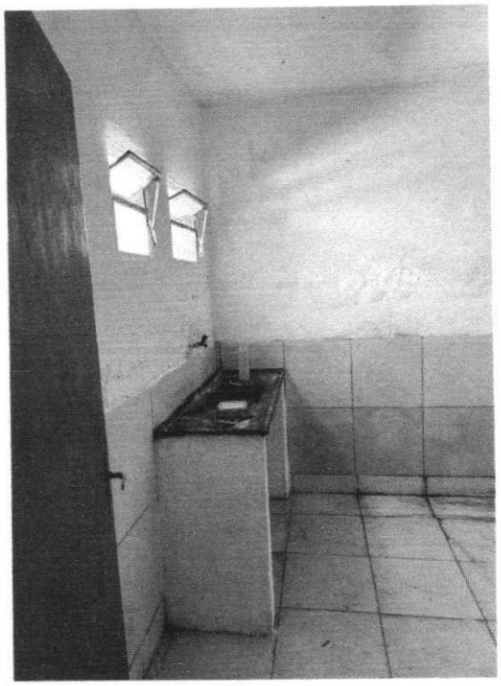
R. Sebastião Clemente, 83, Centro
Tacaimbó - PE
CEP: 55140-000

PREFEITURA DE
Tacaimbó
Trabalhando por você!

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 44
Responsável
Comissão P. Licitação



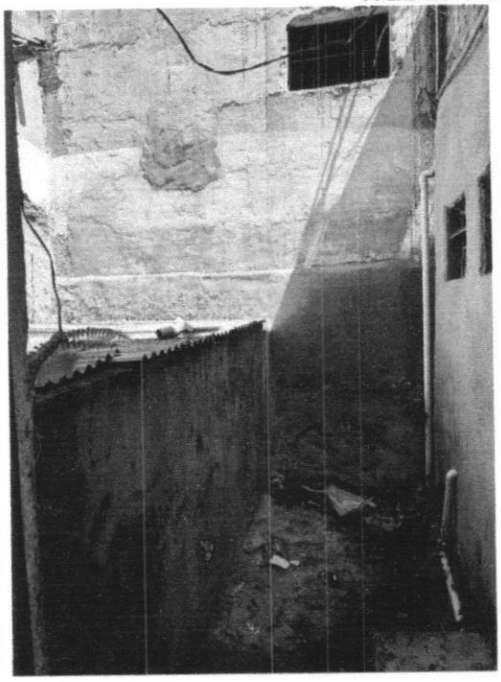


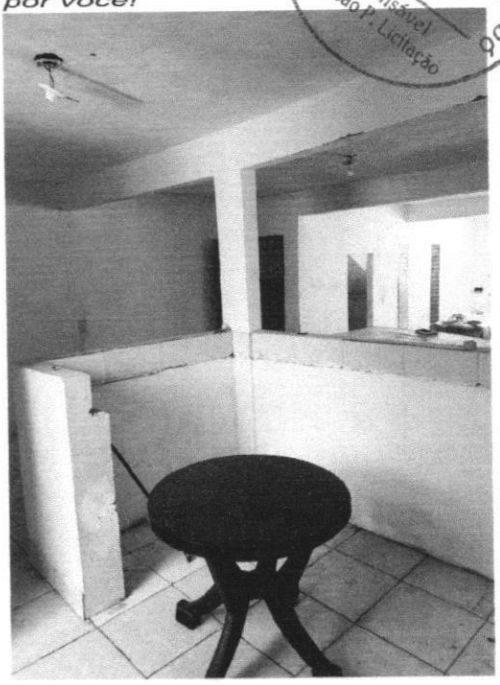


R. Sebastião Clemente, 83, Centro
Tacaimbó - PE
CEP: 55140-000

PREFEITURA DE
Tacaimbó
Trabalhando por você!

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 15
Responsável
Comissão P. Licitação





R. Sebastião Clemente, 83, Centro
Tacaimbó - PE
CEP: 55140-000