



## LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 031/2025

**ASSUNTO:** Avaliação de imóvel para instalação do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculo 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 Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculo 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 Teodomiro das Neves, nº 126 – Centro, Tacaimbó / PE, possui as seguintes características: é constituído de alvenaria de tijolo cerâmico, cobertura com telhas cerâmicas, apoiada em estrutura de madeira, parede com pintura pva latex, forro em pvc, esquadrias de madeira em boa qualidade, instalações elétricas e hidrossanitárias em pleno funcionamento. A edificação possui: terraço, sala de estar, hall, 02 quartos, cozinha, dispensa, 01 banheiro, quintal e área de serviço descoberta.

O documento de propriedade ou posse confirma a legalidade da posse do imóvel.

### III - ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO

A avaliação do estado atual do imóvel foi realizada com um olhar metuculoso 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 pronto pra uso.

### VI - PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

Não haverá necessidade de prazo.



## 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 Edifícios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

## XI - VALOR DO ALUGUEL

O valor mensal do aluguel do imóvel foi definido em **RS 1.200,00**, considerando a avaliação do mercado imobiliário local, as características do imóvel e os custos de eventuais adaptações necessárias.

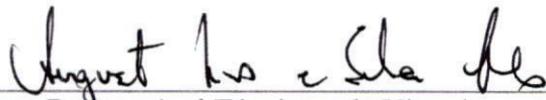
## XII - CONCLUSÃO

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

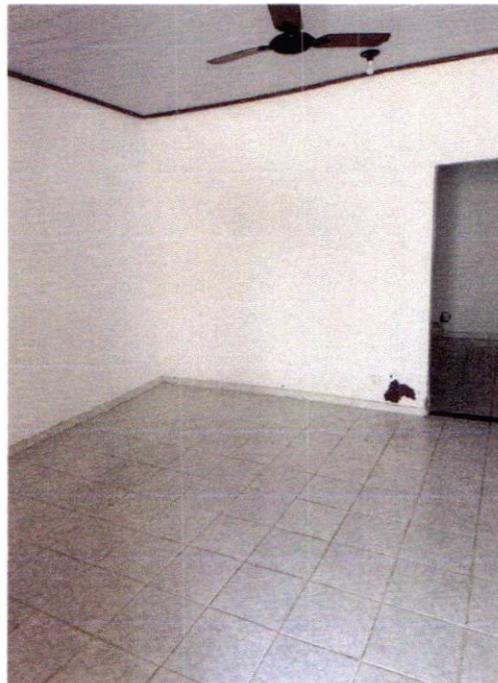
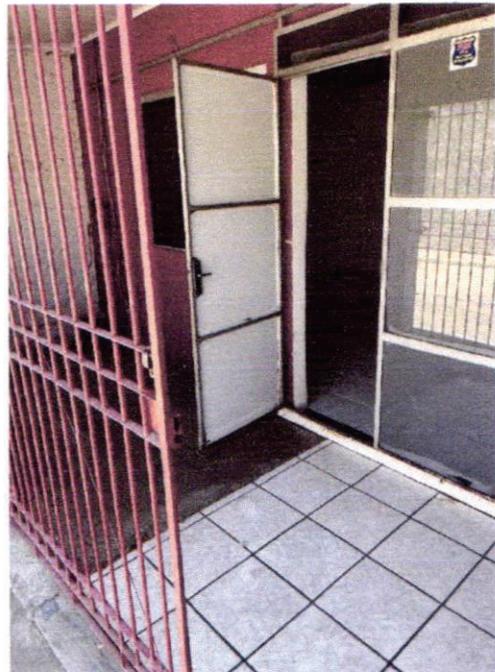
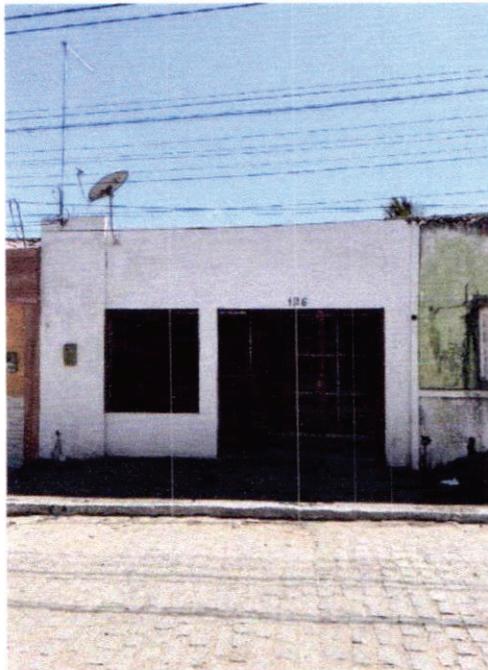


PREFEITURA DE  
**Tacaimbó**  
Trabalhando por você!

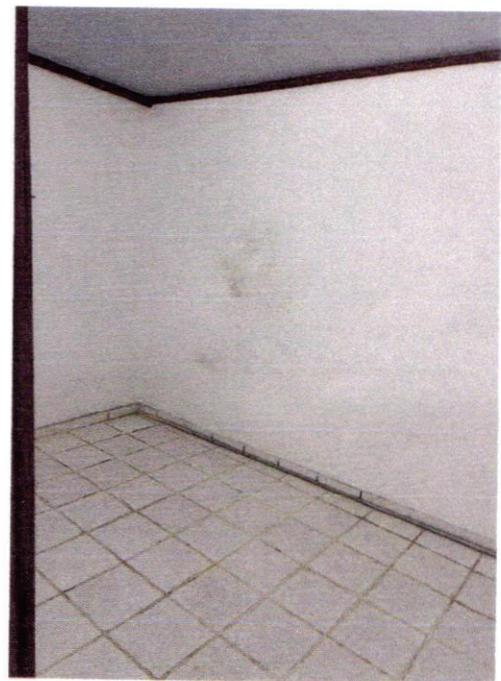
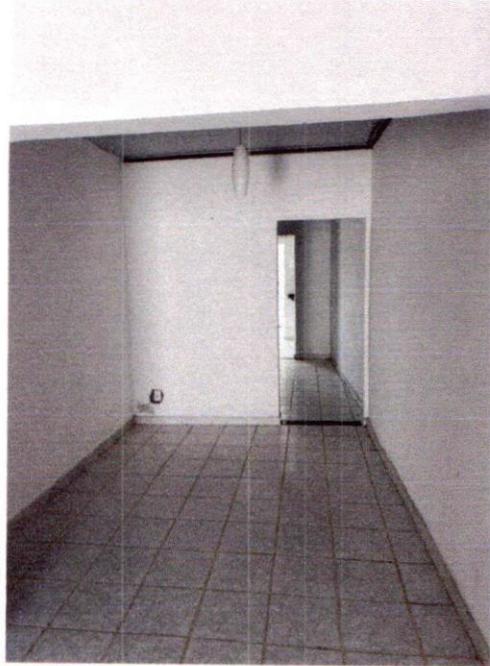
**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**  
**Nº 031/2025**

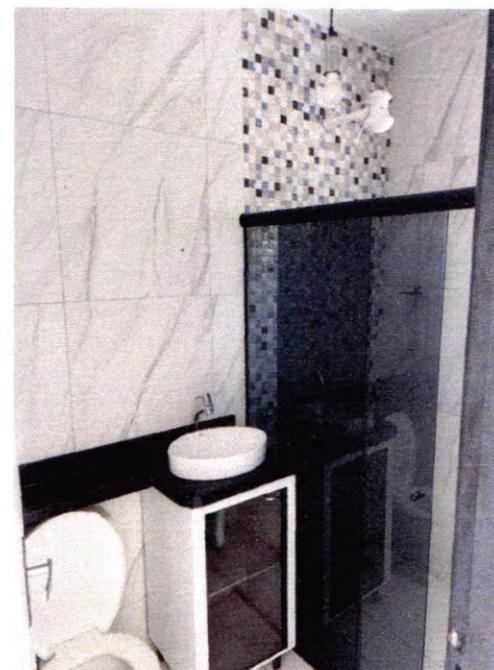
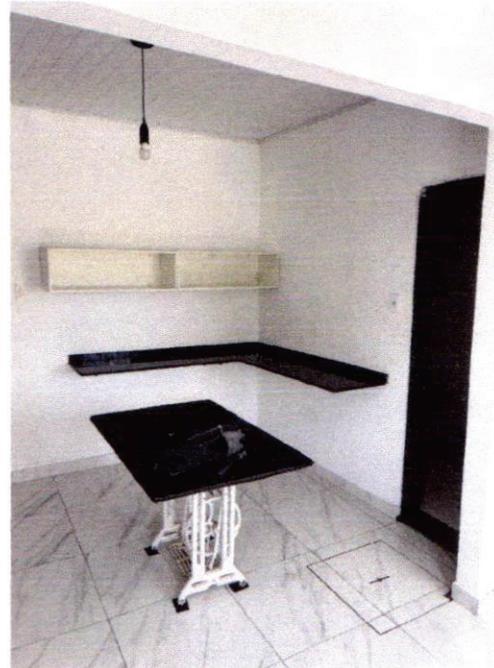
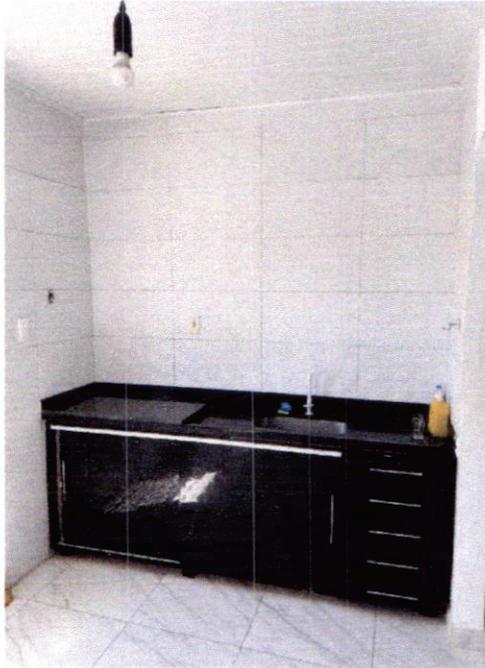


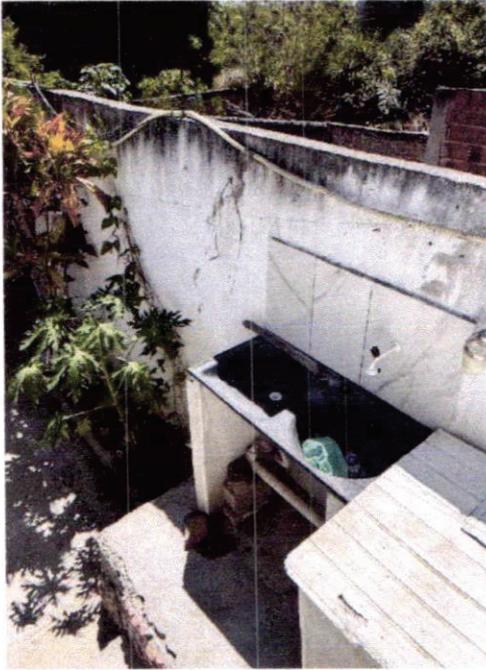
**ANEXO 01 – FOTOS DO IMÓVEL**



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









Estado de Pernambuco  
**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**



VALOR DE REFERÊNCIA: **Laudo de avaliação**

### 1.0.DO OBJETO

1.1.Constitui objeto da respectiva solicitação: Locação de um imóvel situado na Rua Teodomiro das Neves, nº 126 – Centro, Tacaimbó / PE, para instalação do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculo do Município de Tacaimbó–PE.

### 2.0.DA CONSULTA DE MERCADO

2.1.Nos termos da norma vigente o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

2.2.A pretensa contratação é realizada por ente federativo e não envolve recurso da União. Nesse caso o valor previamente estimado foi definido por meio da utilização de outros sistemas de custos adotados pelo respectivo ente.

2.3.Com base nos custos para execução do objeto da contratação, definidos na forma estabelecida no Art. 23, § 3º, da Lei 14.133/21, guardadas as suas características e particularidades, e observadas as disposições do Art. 74, § 5º, inciso I, do mesmo diploma legal, relacionamos abaixo o preço de referência considerado satisfatório.

2.4.Mês que serviu de base para elaboração da consulta de mercado: **Fevereiro de 2025.**

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE	P.UNITÁRIO	P. TOTAL
1	Locação de um imóvel situado na Rua Teodomiro das Neves, nº 126 – Centro, Tacaimbó / PE, para instalação do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculo do Município de Tacaimbó–PE.	Parcela	12	1.200,00	14.400,00
				<b>Total</b>	14.400,00

### 3.0.DO VALOR

3.1.O valor total é equivalente a R\$ 14.400,00.

### 4.0.DAS CONDIÇÕES DA CONTRATAÇÃO

4.1.O prazo da presente locação e que admite prorrogação nos casos previstos na Lei 14.133/21, está abaixo indicado e será considerado a partir da assinatura do Contrato:

Entrega do imóvel: 1 (um) dia

Locação: 12 (doze) meses

**Fundo de Assistência Social de Tacaimbó**

**Endereço:** Praça Francelino Otaviano de Araújo, nº 52 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

**Telefone:** (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco  
**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**



4.2.A vigência da presente contratação será determinada: 12 (doze) meses, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste; podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei 14.133/21.

4.3.O pagamento será realizado mediante processo regular e em observância às normas e procedimentos adotados, bem como as disposições dos Arts. 141 a 146 da Lei 14.133/21; da seguinte maneira: **Para ocorrer no prazo de trinta dias, contados do período de adimplemento.**

Tacaimbó - PE, 14 de Fevereiro de 2025.

*Adelma Aiane da Silva*  
**ADELMA AIANE DA SILVA**  
Diretora de Ação Social

**Fundo de Assistência Social de Tacaimbó**

**Endereço:** Praça Francelino Otaviano de Araújo, nº 52 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

**Telefone:** (81) 3755-1257