



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 013/2025

ASSUNTO: Avaliação de imóvel para instalação da Secretaria de Assistência Social 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 da Secretaria de Assistência Social 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 Praça Francelino Araújo, nº 52 – 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 de gesso, esquadrias de madeira em boa qualidade, instalações elétricas e hidrossanitárias em pleno funcionamento. A edificação possui: 04 quartos, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 04 banheiros, cozinha, quintal.

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

Praça Francelino Araújo, nº 52 – Centro,
Tacaimbó - PE
CEP: 55140-000

III - ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO

A avaliação do estado atual do imóvel foi realizada com um olhar metódico 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 para uso, de acordo com as necessidades da administração.

VI - PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

Não há necessidade de prazo de amortização.



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 **R\$ 3.000,00** (três mil reais), considerando a avaliação do mercado imobiliário local, as características do imóvel e os custos de eventuais adaptações necessárias.

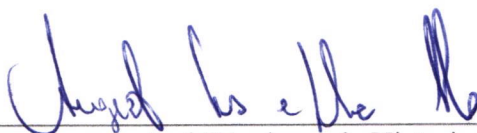
XII - CONCLUSÃO

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.

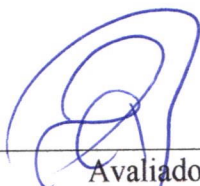
O imóvel apresenta uma estrutura sólida e bem conservada, o que minimiza a necessidade de manutenção e reparos a curto prazo. Além disso, sua localização estratégica, próxima a serviços públicos essenciais, torna-o uma opção viável e conveniente para o município.

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL
Nº 013/2025

ANEXO 01 – FOTOS DO IMÓVEL



Praça Francelino Araújo, nº 52 – Centro,
Tacaimbó - PE
CEP: 55140-000

