

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO****Nº 003/2024****1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE****COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO/ SEGOV****2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo deste trabalho é **estabelecer o valor de locação mensal do GALPÃO DESTINADO A FINS INDUSTRIAIS**, imóvel localizado em Rua Maria Vitória Rêgo, Bairro Matias Severiano do Rêgo, em Pau dos Ferros-RN

3. FINALIDADE DO LAUDO

Avaliação para estabelecer valor real de Locação Mensal.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Imóvel comercial fica localizado na Rua Maria Vitória Rêgo (rua pavimentada), Bairro Matias Severiano do Rêgo, em Pau dos Ferros-RN. O Acesso se dá pela BR-405, via asfaltada e o principal acesso de escoamento e tráfego de veículos automotores a cidade de Pau dos Ferros e Região. O Imóvel é recém construído, com infraestrutura e aspecto físico novo e atende os padrões vigentes das normas da construção civil. Possui salas para setores de administração, estoque, linha de produção e banheiros acessíveis.

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

Pesquisa Mercadológica

6. NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES

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.

7. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, são os seguintes:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

- Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Involutivo:

- Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método da renda:

- Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista,

CARLOS HENRIQUE FERNANDES SANTOS
GERENTE DE ENG. E PROJETOS ESPECIAIS
SEGOV
CPSA-RN Nº 211457791-0



considerando-se, cenários viáveis.

Método Evolutivo:

- Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso, a finalidade seja a identificação do valor de mercado deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Quantificação de Custo:

- Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

7.1. METODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA ÁREA

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.453 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, baseado em levantamento de preço médio através de amostras reais existentes na mesma cidade. A utilização dessa metodologia se deve, por entendermos sera que melhor reflita a realidade do mercado imobiliário local para o objeto em questão, e além de ser a metodologia indicada, não existia dados em abundância para seguir outros métodos.

8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- Todas as pesquisas realizadas, são dados de oferta, ou seja, “pedida” de valores para uma possível realização de negócio. Sabe-se que o valor de negócio realizado sempre é menor que o valor ofertado, devido a uma especulação de preço. Visto que o valor a ser calculado nesse laudo destina-se a um negócio a ser realizado,
- Não será necessário o uso da variável data, pois todos os dados do imóvel foram levantados nos últimos 30 dias;

9. VALIDADE DO LAUDO

O valor de determinado bem sofre continuamente a influência de fatores macroeconômicos, cambiais, sócio mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários. Os valores aqui apresentados referem-se a um



determinado momento e, sendo assim, a sua validade é para a data de sua elaboração. Porém, permanecendo as condições do momento da elaboração do laudo, nas quais não se observam mudanças significativas na conjuntura do mercado, o valor da avaliação pode permanecer conforme juízo do interessado. Quanto maior o tempo transcorrido desde a data de sua elaboração, maior será a necessidade de uma nova avaliação.

Conforme Lei Estadual Nº 17.545, DE 11 DE JANEIRO DE 2012, e aqui transcrito seu artigo 16, o laudo terá validade por 6 meses, devendo ser observado o citado acima:

“LEI Nº 17.545, DE 11 DE JANEIRO DE 2012.

Dispõe sobre a regularização de ocupação de imóveis urbanos de domínio do Estado de Goiás e dá outras providências.

Art. 16. O preço mínimo para venda será fixado em avaliação a ser elaborada pelo órgão ou entidade estadual competente, de acordo com as normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas -ABNT-, válida por 6 (seis) meses.”

10. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

10.1. IMAGENS DE SATÉLITE (Fonte: Google Earth)






10.2. LOCALIZAÇÃO

Imóvel comercial fica localizado na Rua Maria Vitória Rêgo (rua pavimentada), Bairro

CARLOS HENRIQUE FERNANDES SANTOS
GERENTE DE ENG. E PROJETOS ESPECIAIS
SEGOV
CREA-RN Nº 211457791-0



QUADRO DE AMOSTRAS - COLETA DE DADOS REAIS

IMÓVEL	ENDEREÇO	ÁREA/ M2	VALOR DE LOCAÇÃO/ R\$	VALOR/ M2
	Rua Manoel Alexandre - Princesinha do Oeste - Pau dos Ferros - RN	161,00 M2	R\$ 1.500,00	R\$ 9,32
	Endereço: Rua Dom Pedro II - Centro - Pau dos Ferros - RN	R\$ 117,75 M2	R\$ 2.000,00	R\$ 16,99
	Endereço: R. Joel Praxedes - Riacho do Meio - Pau dos Ferros - RN	135,56 M2	R\$ 1.300,00	R\$ 09,58

VALOR DO PREÇO MÉDIO DO METRO QUADRADO: R\$ 11,96

14. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Quantificação do Preço médio do metro quadrado praticado no comercio local.

15. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL DO IMÓVEL

Conforme o valor do preço médio do metro quadrado de locação encontrado, no valor de **R\$ 11,96 (Onze Reais e Noventa e Seis Centavos)**, encontrou-se o valor de locação a quantia de **R\$ 1.860,81 (Mil e Oitocentos e Sessenta Reais e Oitenta e Um Centavos)**, para a locação



equivalente a área de 155,50 metros quadrados para o Galpão destinado a fins Comerciais.

16. CONCLUSÃO

Sendo que a base adotada para sua determinação foi a média da pesquisa mercadológica, com análises de acordo com aspectos de área, fonte, localização e materiais empregados. Salienta-se que, o valor encontrado de avaliação reflete seu preço mercadológico na data ponderada.

17. CONSIDERAÇÕES:

- Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização;
- O avaliador não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela auferir qualquer vantagem;
- As informações prestadas por terceiros foram tomadas como verdadeiras, confiáveis e de boa fé;
- O valor encontrado neste laudo representa uma situação única e particular, inserida no contexto do presente momento da elaboração.

Carlos Henrique Fernandes Santos

CARLOS HENRIQUE FERNANDES SANTOS

GERENTE DE ENG. E PROJETOS ESPECIAIS – SEGOV

CREA-RN: 211457791-0