



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

OBJETO: Imóvel localizado na Av. Independência, Nº 104, Bairro Domingos Gameleira, Pau dos Ferros-RN.

Pau dos Ferros, 25 de maio de 2021.



SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS

PROPRIETÁRIO: Representado por Charles Aristóteles de Freitas Lopes.

OBJETO: Imóvel localizado na Av. Independência, Nº 104, Bairro Domingos Gameleira, Pau dos Ferros-RN.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação do imóvel para fins de contratação.

DATA BASE: Maio de 2021.


1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente laudo tem como objetivo realizar um estudo mercadológico para determinação do justo valor de locação de um imóvel comercial, situado na Av. Independência, Nº 104, Bairro Domingos Gameleira, Pau dos Ferros-RN, com a finalidade de destinar as instalações e o funcionamento do Almojarifado da Secretaria de Saúde e sede para os Agentes de Endemias.

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pela NBR 14653-1 (Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Parte 2: Imóveis Urbanos) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Para a determinação do valor de locação do imóvel foi empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, sendo este o que define o valor de mercado do bem por meio da comparação de dados assemelhados que constituem uma amostra representativa, ao qual atende o Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I. Este método é o mais adequado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e a dinâmica do mercado imobiliário da região.

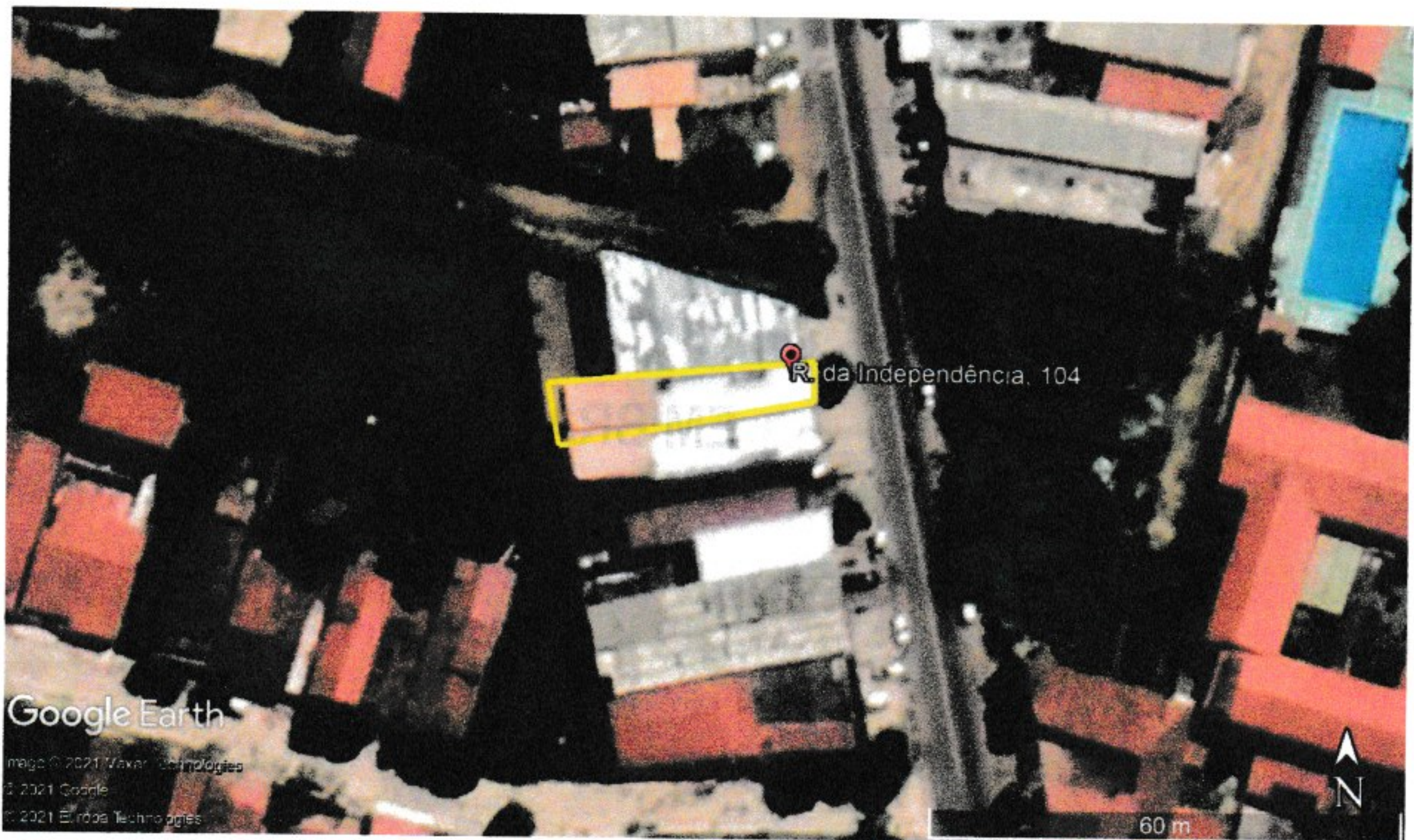
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS/RN

Francisco Iuri Aires Nunes
Eng.º Civil - CREA 211225411-7
Port. 115/2015



3. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Av. Independência, Nº 104, Bairro Domingos Gameleira, zona urbana da cidade de Pau dos Ferros-RN, cuja ocupação pode ser dita de nível alto para o porte do município e que conta com os serviços de infraestrutura básica: coleta de lixo, telefonia, água e energia elétrica, sendo a rua de acesso em pavimentação asfáltica. Trata-se de uma edificação formada por 2 pavimentos, com a área construída em torno de 486,71 m².

Figura 1 – Imagem de satélite do Imóvel



Fonte: Google Earth




PREFEITURA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS
Francisco Iuri Aires Nunes
Eng. Civil - CREA 211226411-7
Port. 115/2015



4. ESTIMATIVA DO VALOR DE ALUGUEL

Para a definição do valor do imóvel foi realizada uma pesquisa de mercado em busca de dados de imóveis em ofertas de aluguel, levou-se em consideração a situação do mercado imobiliário local, principalmente, na adoção de critérios e características de imóveis que se assemelhassem ao avaliado.

Diante da realidade do mercado imobiliário do município, compreendida como poucas ofertas de imóveis, imóveis com características distintas de infraestrutura viária, porte da edificação e entre outros, foram encontrados poucos imóveis para a base de dados, segue:

Nº	Imóvel	R\$ Valor total	Área	R\$ Valor /m ²	Fonte
1		4.500,00	505,00	8,91	Pesquisa própria
2		6.500,00	1140,00	5,70	Site da imobiliária Esmeraldo Imóveis http://www.esmeraldoimoveis.com.br/dados_imovel.asp?idimovel=1024
3		2.750,00	292,42	9,40	Pesquisa própria



Diante dos dados encontrados, o primeiro ponto a ser considerado na avaliação é a transformação dos valores ofertados no mercado para os valores de análise, faz-se isso considerando que um imóvel quase nunca é alugado ou vendido pelo preço que o proprietário oferta, pois o comprador ou locatário vai negociar e barganhar. Para representação dessas considerações, utilizou-se um coeficiente denominado como Fator de Oferta (Fo), cujo valor para esse Laudo é de 5%. A fórmula é:

$$V_{\text{Homog}} (\text{R\$/m}^2) = \text{Valor/m}^2 \times \text{Fo}$$

Assim os valores finais por metro quadrado dos imóveis amostrados foi:

Imóvel	Valor/m ²
1	8,91*
2	5,70*
3	9,40*

* Valor do contrato de aluguel.

Em seguida realizou o cálculo do Valor Médio (VM) do aluguel representativo dos imóveis amostrados, logo:

$$V_{\text{Médio}} (\text{R\$/m}^2) = \frac{8,91 + 5,70 + 9,40}{3} = 8,00$$

Desta forma, o Valor Estimado para o aluguel do imóvel supracitado é:

$$\text{VALOR ESTIMADO (R\$)} = V_{\text{Médio}} (\text{R\$/m}^2) \times A_{\text{Construída}} (\text{m}^2)$$

$$\text{VALOR ESTIMADO (R\$)} = 8,00 \times 486,71$$

$$\text{VALOR ESTIMADO (R\$)} = 3.893,68$$

No entanto, a NBR 14653-2 orienta que se determine uma faixa de arbítrio em torno do valor estimado, que indica a faixa dentro do qual deve se situar o valor de locação do imóvel. Para esta avaliação, diante da heterogeneidade das amostras, utilizou-se a faixa de arbítrio de $\pm 15\%$ do Valor Estimado. Logo,

INTERVALOS	VALORES
Limite Superior	R\$ 4.477,73
Valor Estimado	R\$ 3.893,68
Limite Inferior	R\$ 3.309,63

Francisco Iuri Aires Nunes
 Eng. Civil - CREA 211228/111-7
 Port. 115/2010



ANEXOS

<p>Fachada Frontal</p>	<p>Salão térreo</p>
<p>Sala do térreo</p>	<p>Hall do 1º andar</p>

Francisco Iuri Aires Nunes
Eng. Civil - CREA 211228/11-7
Port. 113/2015



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS
AVENIDA GETÚLIO VARGAS, 1323, Centro, Pau dos Ferros/RN CEP: 59900000
CNPJ: 08.148.421/0001-76

Nota de Empenho

Sistema Orçamentário, Financeiro e Contábil

00910021 Espécie: Global Data Empenho: 16/02/2021 Valor Duas Vezes: 504,00
Empenho Original: 278.941 Processo: 833/2021 Saldo Anual: 128.315,24
- Dispensa - Art. 24, Inc. X da Lei Federal 8.666/93

P. IMOVEIS LTDA - ME CNPJ: 23.342.243/0001-03
RUA JOSÉ ALVES DE QUEIROZ, 130, 1 ANDAR, SÃO JUDAS TADEU, Pau dos Ferros/RN - CEP: 59.900-000

02.001 Gabinete do Prefeito
04 ADMINISTRAÇÃO
122 ADMINISTRAÇÃO GERAL
0002 Administração Escolar
2992 Manter as Ações e Serviços Atrelados à Área do Gabinete do Prefeito
3.3.90.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
010 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
5019000 Recursos Ordinários
0811 PAU DOS FERROS

Obrigação demais valores

Fevereiro	Março	Abril	Maior	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA AV. GETULIO VARGAS Nº 1911, CENTRO, NESTE MUNICÍPIO DESTINADO AO MANEJO DO DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÃO E CONTRATOS, SECRETARIA DE FINANÇAS, CONTROLADORIA E ADVOGACIA
E LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA AV. GETULIO VARGAS Nº 1911, CENTRO, NESTE MUNICÍPIO DESTINADO AO MANEJO DO DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÃO E CONTRATOS, SECRETARIA DE FINANÇAS, CONTROLADORIA E ADVOGACIA

	Qtd. Unidades Vendidas	Vlr. Unitário	Vlr. Total
- SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL	11 Mes	4.500,00	49.500,00

EM BRANCO

Chabela
JANE DE CARVALHO COSTA NETO
087.228.854-08
SECRETARIA DE GOVERNO

MARGARA ALMEIDA RABELO
087.228.854-01
SECRETARIA

Comprovante do valor de aluguel do imóvel 1

Francisco Yuri Aires Nunes
Eng. Civil - CREA 211228/411-7
Port. 115/2015



PROPOSTA DE LOCAÇÃO

À Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros.

Apresentamos nossa proposta de locação, conforme solicitado:

ITEM	TRANSAÇÃO	TIPO	CATEGORIA	PREÇO MESAL	PREÇO ANUAL
01	ALUGUEL	RESIDENCIAL	CASA	R\$6.500,00	R\$78.000,00

Valor total da proposta: R\$ 78.000,00 (Setenta e oito mil reais)
Declaro que a validade desta proposta é de 60 (sessenta) dias.

A C.C.F. IMÓVEIS disponibiliza para locação à Prefeitura de Pau dos Ferros, uma casa, localizada na Rua João de Aquino, centro, nº142, ao preço de R\$6.500,00 (Seis mil e quinhentos reais) mensal, para um contrato de locação de 12 meses, com reajuste anual baseado pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV).

Mais informações:
Contato: (84)3351-4941 | (84)99932-1388
E-mail: esmeraldoimoveis@hotmail.com

Pau dos Ferros – RN, 26 de Fevereiro de 2021.

C. C. F. IMÓVEIS LTDA - ME
CNPJ: 09.123.332.243/0001-03

C.C.F. IMÓVEIS LTDA-ME
LOCADOR

CONFERE COM ORIGINAL
16/04/2021

Maira Louise F. Alves
Coordenadora Financeira - SEDES
Portaria 115/2021

Comprovante do valor de aluguel do imóvel 2

FRANCISCO YURI ALVES NOGUEIRA
Eng. Civil - CREA 211228/01-7
Port. 115/2021



PROPOSTA DE LOCAÇÃO

À Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros.

Apresentamos nossa proposta de locação, conforme solicitado:

ITEM	TRANSAÇÃO	TIPO	CATEGORIA	PREÇO MESAL	PREÇO ANUAL
01	ALUGUEL	COMERCIAL	PRÉDIO	R\$2.750,00	R\$33.000,00

Valor total da proposta: R\$33.000,00 (Trinta e três mil reais)
Declaro que a validade desta proposta é de 60 (sessenta) dias.

A C.C.F. **IMÓVEIS** disponibiliza para locação à Prefeitura de Pau dos Ferros, um imóvel comercial, localizado na rua São Benedito, nº289, bairro São Benedito, ao preço de R\$2.750,00 (Dois mil, setecentos e cinquenta reais) mensal, para um contrato de locação de 12 meses, com reajuste anual baseado pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV).

Mais informações:
Contato: (84)3351-4941 | (84)99932-1388
E-mail: esmeraldoimoveis@hotmail.com

Pau dos Ferros – RN, 23 de Março de 2021.

C.C.F. IMÓVEIS LTDA-ME
LULALIN
Charles Aristóteles de Freitas Lopes
sócio gerente

CONFERE COM ORIGINAL
08/06/2021
SECRETAR
25/2021

RUA JOSÉ ALVES DE QUEIROZ, 130, 1º ANDAR, ALUIZIO DIOGENES, PAU DOS FERROS/RN

Comprovante do valor de aluguel do imóvel 3

FRANCISCO IURI AIRES NUNES

Matrícula 2143

Engenheiro Civil