

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. IMÓVEL

Imóvel Comercial, localizado na rua Princesa Isabel, Nº 24, Bairro Centro, CEP: 49680-000, em Nossa Senhora da Glória, Sergipe.

2. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Nossa Senhora da Glória / Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

3. LOCADOR

Gricerio Menezes, brasileiro maior, capaz, portador do CPF nº 057.185.625-04, residente e domiciliado na rua Princesa Isabel, Nº 24, Bairro Centro, Nossa Senhora da Glória, Sergipe.

4. LOCATÁRIO

Prefeitura Municipal de Nossa Senhora da Glória. CNPJ/MF Nº 13.113.626/0001-56.

5. OBJETIVO

Locação de imóvel para abrigar as instalações e funcionamento da Padaria Municipal denominada "Pão e Saber", vinculada à Secretaria Municipal de Educação e Cultura, com finalidade de atender todas as unidades escolares da rede municipal de ensino do município.

6. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste laudo, no Município de Nossa Senhora da Glória.

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE). O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

No Laudo de Avaliação apresentado *presume-se* que o título de propriedade é bom;
- subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), sendo que para avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NRB 14653-2:

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel supracitado situa-se em rua de fácil acesso e alto fluxo, o imóvel mede 150m², com testada medindo 6,00m, próximo à serviços de educação, esporte, lazer, Shopping Center e comércios. Possui médio padrão construtivo, boa ventilação e iluminação e médio estado de conservação. O acabamento de pisos é em piso de cerâmica, as paredes são rebocadas e pintadas, as esquadrias interiores são em madeira compensada e as esquadrias externas são portão de aço de enrolar. O Imóvel tem boa localização, em via pavimentada, possui energia elétrica, água potável, coleta de resíduos sólidos, telefonia e rede de esgoto.

As informações de área e medidas constantes nos croquis foram aferidas in loco.

9. CONSIDERAÇÃO SOBRE O MERCADO

O município de Nossa Senhora da Glória possui uma população de 41.212 habitantes, com PIB per capita de R\$ 20.967,52, segundo o IBGE.

O potencial de seu comércio é gigantesco e o lastro da economia gira entorno da agropecuária, por ser o centro da Bacia Leiteira do alto sertão, responsável pela produção e beneficiamento de mais de 2 milhões de litros de leite por dia. O comércio é desenvolvido e diversificado, contando com presença de grandes varejistas e também de fortes empresas locais, nos ramos de vestuário, alimentação, suporte agrícola, variedades etc.

Seus eventos principais são a festa de Santos Reis (Carnaforró), os festejos Juninos e a festa da Padroeira da cidade, em agosto.

Os imóveis possuem alta taxa de ocupação, especialmente os comércios. Destacam-se como regiões mais valorizadas da cidade o centro e os bairros Brasília, Divinéia, Nova esperança e Novo Horizonte. Os valores de aluguel ofertados possuem equilíbrio entre si e acompanham as oscilações de mercado.

10. VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO

Foi realizado uma vistoria "in loco" em 06/03/2026 para determinar a metodologia aplicada para cálculo do objeto em estudo e constatou-se que o método que se aplica a realidade dos fatos é sem dúvida o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto presente de estudo. Este laudo possui grau de fundamentação II e de precisão II conforme a NBR 14563-2 item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, Item 9.2.3 – Tabela 6.

11. METODOLOGIA

Será tomado por base o valor médio executado pelo mercado na proximidade do imóvel avaliado. Tal valor foi encontrado por meio de pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores, dentre eles:

a) Padrão Construtivo

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b) Estado de Conservação

RUIM	0,75
RAZOÁVEL	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

c) Localização

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

12. VALOR DE MERCADO

O método Comparativo de Dados de mercado para o cálculo de Valor Médio Locatício praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de Tratamento dos fatores, nesse tratamento os atributos dos imóveis comparativos são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (ou imóvel de referência).

Valor médio = R\$ 2.811,81

13. CONCLUSÃO

Após coleta, análise e processamento dos dados, infere-se que o valor destinado ao aluguel deve estar contido na faixa determinada pelo campo de arbítrio de 15%, preferencialmente em torno do valor médio de **R\$ 2.811,81** não ultrapassando em hipótese nenhuma o máximo de **R\$ 3.233,58**. Encerra-se este laudo composto por 08 folhas, acrescida da memória de cálculo, relatório fotográfico e espelho do imóvel.

Nossa Senhora da Glória, 06 de março de 2026

Mesiane de Santana
Engenheira Civil – Crea nº 2719858790
Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura

MEMÓRIA DE CÁLCULO

1. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:

IMÓVEL	PREÇO R\$/M2	PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	PREÇO HOMOGENEIZADO
1	11,67	1,15	1,15	1,50	23,14
2	10,00	1,00	1,15	1,20	13,80
3	11,43	1,15	1,15	1,50	22,67
4	8,13	1,15	1,40	1,50	19,62
5	6,00	1,15	1,40	1,50	14,49

$$X = (23,14 + 13,80 + 22,67 + 19,67 + 19,62) / 5$$

$$X = 18,75 \text{ R\$/m}^2$$

Onde X é a média homogeneizada do preço por metro quadrado das amostras.

2. DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO:

Em uma análise típica, seriam eliminados todos os valores que estiverem fora do campo do arbítrio obtemos a nova média para valor unitário: com **Vu = 18,75 R\$/m²**, para a área do imóvel (150 m²) temos o valor médio de **R\$ 2.811,81**



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA DO IMÓVEL, RUA PRINCESA ISABEL, Nº 24



SALÃO DO MÓVEL, RUA PRINCESA ISABEL, Nº 24



WC DO IMÓVEL, RUA PRINCESA ISABEL, Nº 24



WC DO IMÓVEL, RUA PRINCESA ISABEL, Nº 24



CÔMODO DO IMÓVEL, RUA PRINCESA ISABEL, Nº 24



ÁREA DOS FUNDOS DO IMÓVEL, RUA PRINCESA ISABEL, Nº 24