



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

### INTERESSADO:

Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Município de Cajazeiras – PB.

### ASSUNTO:

Laudo de avaliação para obtenção de valor de locação de um imóvel.

### OBJETO:

Imóvel Comercial.

### LOCALIZAÇÃO:

Rua Bonifácio Moura, nº 288, Centro, Cajazeiras – PB.

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Área do Lote: 132,06m<sup>2</sup>

Área construída: 111,56m<sup>2</sup>

### LOCATÁRIA:

ELOSMAN EULLER SILVA

CAVALCANTI

CPF 104.857.104-12

### RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Entre R\$ 2.200,00 (Dois mil e duzentos reais) a R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais).

### RESPOSÁVEL TÉCNICO:

Arquiteto Tibério Manoel Almeida

CAU A70728-7





ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



## 1.0 - APRESENTAÇÃO

O presente trabalho foi elaborado à luz da Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos (NBR N° 14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

## 2.0 - SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura de Cajazeiras.

## 3.0 - LOCATÁRIA

Elosman Euller Silva Cavalcanti, conforme consta na Escritura Pública do Imóvel.

## 4.0 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um imóvel localizado na Rua Bonifácio Moura, nº 288, Bairro Centro em Cajazeiras – PB.

### 4.1 - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

ÁREA DO TERRENO: 132,06m<sup>2</sup>  
FORMATO: Regular  
TOPOGRAFIA: Plano.  
ÁREA CONSTRUÍDA: 111,56m<sup>2</sup>.

### 4.2.1 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A área construída do imóvel é 108,61 m<sup>2</sup> e permite que seja utilizada para vários fins que exijam o espaço. O Imóvel é construído de alvenaria com laje, coberto por telha canal, com uma entrada principal através de uma rampa, recepção, um amplo salão, dois banheiros, duas cozinhas, área de serviço, um depósito e o quintal. Tem padrão construtivo entre regular e médio, com um bom estado de conservação, estando em uma localização privilegiada no centro da cidade.

### 4.3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região em estudo apresenta uma forte concentração e circulação de pessoas, além de um ligeiro crescimento com um grande número de edificações de uso comercial como também residenciais.

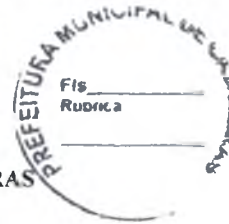
ABASTECIMENTO DE ÁGUA	Existente
ENERGIA ELÉTRICA	Existente
LIMPEZA URBANA	Existente
DRENAGEM PLUVIAL	Existente
PAVIMENTAÇÃO	Existente
SISTEMA VIÁRIO	Existente

## 5.0 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Rua Cel. Juvêncio Carneiro, 253, Centro, CEP 58900-000, Cajazeiras/PB



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Devido ao aumento da procura e conseqüente diminuição da oferta por imóveis comerciais na cidade, principalmente no centro, dado ao aumento de investimentos feitos, o mercado imobiliário, de um modo geral, sofreu alterações bastante significativas, principalmente no que tange ao aquecimento de preço de locações em toda a cidade e mais efetivamente nas imediações onde está localizado o imóvel avaliando.

## 6.0 - FINALIDADE DO LAUDO

O Laudo de Avaliação tem por finalidade estimar o **VALOR DE MERCADO** do bem avaliando, ficando, locador e locatário cientes dos valores de mercado e livres para negociarem sem nenhuma interferência ou pressão.

## 7.0 - MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

O imóvel foi avaliado por meio de informações junto à Instituições, casas comerciais e pessoas que atuam diretamente no ramo imobiliário Cajazeirense.

Utilizamos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** em que o valor é definido através de comparação com os imóveis de características aproximadas ao imóvel que está sendo avaliado.

## 8.0 - CONCLUSÃO

Assim, após verificação dos dados, concluímos que o valor médio mais condizente para a locação do imóvel, seria entre **R\$ 2.200,00 (Dois mil e duzentos reais) a R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais)**.

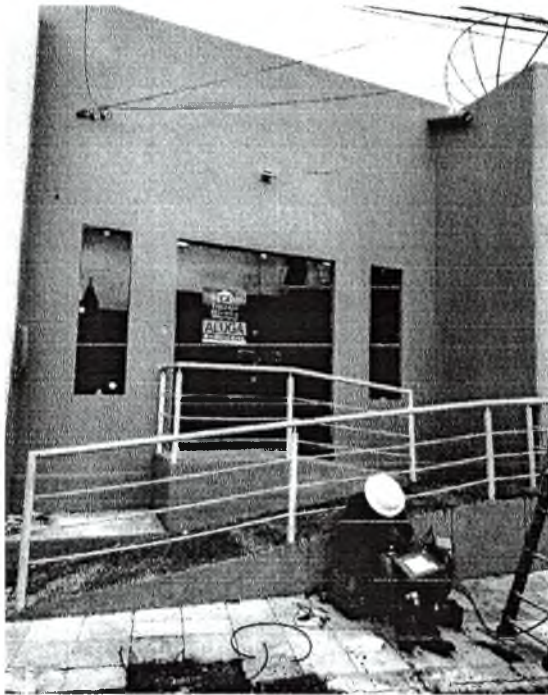
Data da vistoria: 17 de abril de 2023.

Cajazeiras - PB, 19 de abril de 2023.

TIBERIO MANOEL  
ALMEIDA  
MENEZES  
BRAGA:049052684  
51

Assinado de forma digital por  
TIBERIO MANOEL ALMEIDA  
MENEZES BRAGA:04905268451  
Dados: 2023.03.16 16:53:50 -  
03'00'

Tibério Manoel Almeida Menezes Braga  
Arquiteto e Urbanista (CAU A70728-7)  
Secretaria de Planejamento do Município de Cajazeiras







**ESTADO DA PARAÍBA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS**



VALOR DE REFERÊNCIA: **Pesquisa de mercado**

**1.0.DO OBJETO**

1.1.Constitui objeto da respectiva solicitação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DR. BONIFÁCIO MOURA, 288, CENTRO DE CAJAZEIRAS-PB, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E EMPREENDEDORISMO DE CAJAZEIRAS-PB.

**2.0.DA PESQUISA DE MERCADO**

2.1.Com base nos custos para execução do objeto da contratação em tela, obtidos mediante pesquisa de mercado devidamente realizada nos termos da legislação, regulamentos e normas vigentes, relacionamos abaixo o preço informado na respectiva avaliação.

2.2.Mês que serviu de base para elaboração da referida pesquisa: Março de 2023.

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	P.UNITARIO	P. TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DR. BONIFÁCIO MOURA, 288, CENTRO DE CAJAZEIRAS-PB, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E EMPREENDEDORISMO DE CAJAZEIRAS-PB	MÊS	12	2.500,00	30.000,00
<b>Total</b>					30.000,00

**3.0.DO VALOR**

3.1.O valor total é equivalente a R\$ 30.000,00.

**4.0.DAS CONDIÇÕES DA CONTRATAÇÃO**

4.1.O prazo máximo para a execução do objeto desta contratação e que admite prorrogação nos casos previstos na legislação vigente, está abaixo indicado e será considerado a partir da assinatura do Contrato:

Início: 3 (três) dias

Conclusão: 12 (doze) meses

4.2.Os preços contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano.

4.3.Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação do Contratado, os preços poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, na mesma proporção da variação verificada no IPCA-IBGE acumulado, tomando-se por base o mês de apresentação da assinatura do contrato, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

4.4.Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

4.5.No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o Contratante pagará ao Contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica o Contratado obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

4.6.Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

4.7.Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

4.8.Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

4.9.O reajuste poderá ser realizado por apostilamento.

4.10.O pagamento será realizado mediante processo regular e em observância às normas e procedimentos adotados, da seguinte maneira: Para ocorrer no prazo de trinta dias, contados do período de adimplimento.

Cajazeiras - PB, 20 de Abril de 2023.

  
ORLANDO SÍVAO PEREIRA  
Secretário