




Processo: 2102001/2021
Fls.: 16
Rubrica: 

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR

OBJETO: Imóvel situado na Rua São José, S/Nº, Centro – Bom Lugar - MA.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: fevereiro de 2021.

PROPRIETÁRIO: JOSÉ JOÃO SILVA FILHO

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado pela secretaria de assistência social da Prefeitura Municipal de Bom Lugar.

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel, situado na Rua São José, S/Nº, Centro – Bom Lugar - MA, que será alvo de maiores detalhes adiante.

2 - METODOLOGIA:

Para o objeto em pauta, sem dúvida o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado. Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo:	0102/2011
Fls.:	17
Rubrica:	

3.1. O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

3.2. O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

3.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

3.4. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

3.5. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

3.6 - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

3.7 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

3.8 - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se 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.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo:	0102/2011/001
Fls.:	18
Rubrica:	ESP

Trata-se de um prédio posicionado com vista frontal para a Rua São José, composto de garagem coberta, sala de estar, 02 quartos, terraço coberto, cozinha, 02 banheiros e edícula. Todos os cômodos internos e o terraço coberto possuem piso cerâmico de 45 x 45 na cor branca com rodapé e o piso do banheiro possui dimensões de 50 x 50, ambos em bom estado de conservação. As paredes são rebocadas e pintadas com tinta plástica PVA. O banheiro possui azulejos até 1,80 m de altura, em bom estado de conservação. A cozinha possui revestimento cerâmico até o teto. As portas externas são do tipo madeira prensada pintadas em verniz e porta sanfonada em PVC. A cobertura é composta por telha cerâmica e estrutura de madeira. O estado de conservação e aspecto geral é considerado muito bom.

As paredes são de alvenaria do tipo cerâmica e a instalação elétrica recentemente revisada. O forro da edificação é constituído em uma parte por forro PVC.

Observa-se ser uma edificação nova e que possui boas condições estruturais e de ocupação.

A construção tem aproximadamente 10 anos. A fachada apresenta pintura PVA, com portão em alumínio.

Prédio localizado no centro de Bom Lugar, a poucos metros do prédio administrativo da prefeitura, escolas e, situado em rua de trânsito ameno.

5 - ÁREA DO IMÓVEL:

Conforme informações obtidas na documentação apresentada, possui o imóvel uma área de:

Área construída: 222,88 m²

Área do terreno: 291,03 m²

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:



Processo:	01020011 2021
Fis.:	19
Rubrica:	

O imóvel está localizado na Rua São José, S/Nº, Centro, Bom Lugar-MA. Que é uma região caracterizada principalmente como uso comercial de pequeno porte.

A Rua São José, S/Nº, no trecho fronteiro do imóvel, não apresenta declive, pavimentada em asfalto, com 01 pista de rolamento em 2 (dois) sentidos, com aproximadamente 7,00 m de largura, possuindo ainda o logradouro, iluminação com lâmpadas a vapor de mercúrio, distribuição de água, energia elétrica, arborização, telefonia, coleta de lixo, entrega postal.

6.2 - TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O Centro trata-se de uma região homogênea, ocupada por casas térreas, com predominância, dos padrões construtivos simples e médio, que apresenta características predominantemente residenciais e integra a Região Administrativa de Bom Lugar, onde fica localizada a sede da prefeitura municipal. O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública e rede de telefonia.

O Centro é o principal logradouro da cidade, o setor de comércio e serviços é dinâmico, bairro abriga educandários tradicionais da cidade, como o colégio Carlos Dias Saldanha, Correios, casa lotérica. Há também clubes desportivos, estabelecimento de comércio farmacêutico, entre outros.

7 - DOCUMENTAÇÃO:

Foi empregada a seguinte documentação para elaboração do presente laudo:

- Planta de localização, - Ilustração fotográfica.

8 - AVALIAÇÃO FINAL:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo: 0102/2017/00071
Fls.: 20
Rubrica: _____

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando os fatores de pesquisa abaixo, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação.

- Para o cálculo do valor do imóvel, será utilizada a seguinte fórmula:

$$V = A \times P/m^2 \rightarrow$$

$$V = 206,89 \text{ m}^2 \times R\$ 1.063,33/m^2 = \text{R\$ } 219.992,34$$

Onde: A = Área total e P/m^2 = Preço por metro quadrado

A regra utilizada para calcular o aluguel é considerar um valor entre 0,5% e 1,0% ao mês sobre o valor de mercado do imóvel. Esse valor é líquido, ou seja, tirado todas as despesas do locatário:


Cálculo: $(219.992,34 \times 0,542)/100 = 1.192,00$ (aproximadamente)

R\$ 1.192,00 (Hum mil, cento e noventa e dois reais).



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo: 0102001/2021
Fis.: 21
Rubrica: 


ANEXOS

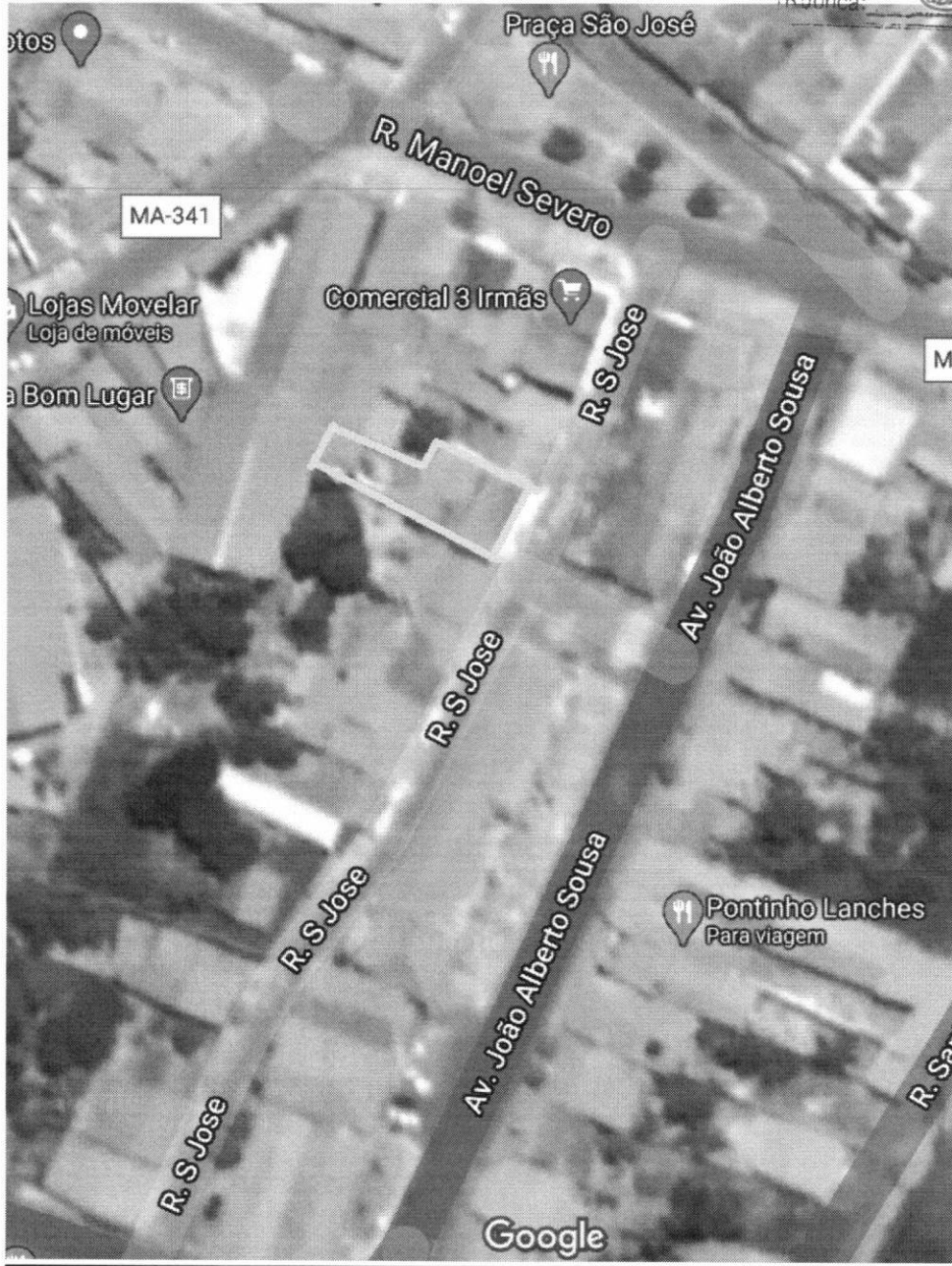
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04




Processo: 0102/2021
Fis.: 22
Rubrica: 



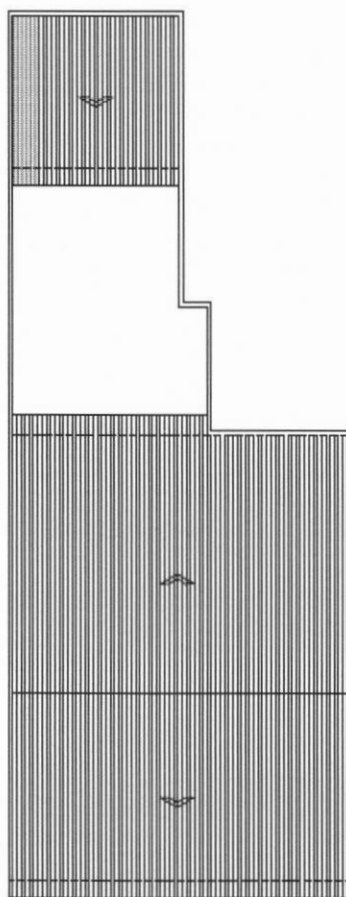


ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04




Processo: 0102001/2011
Fis.: 23
Rubrica: 

PLANTA DE COBERTURA

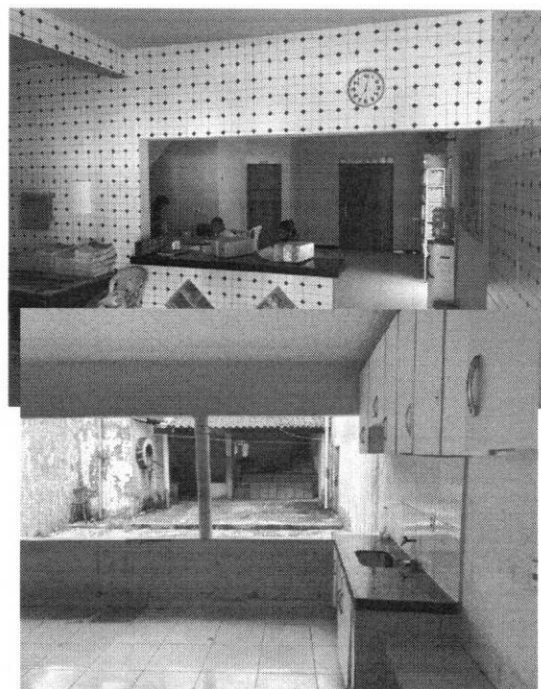
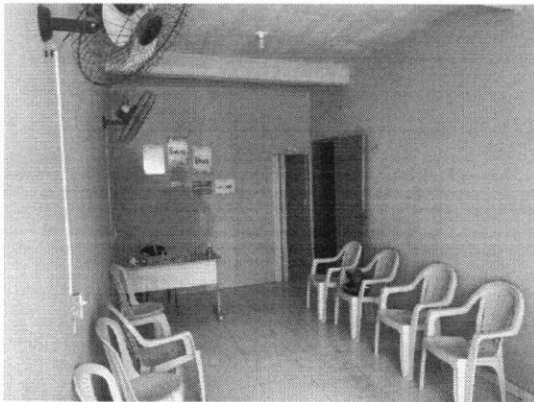


R. SÃO JOSÉ



Processo: 2102001/2021
Fls.: 24
Rubrica: 


FOTOGRAFIAS

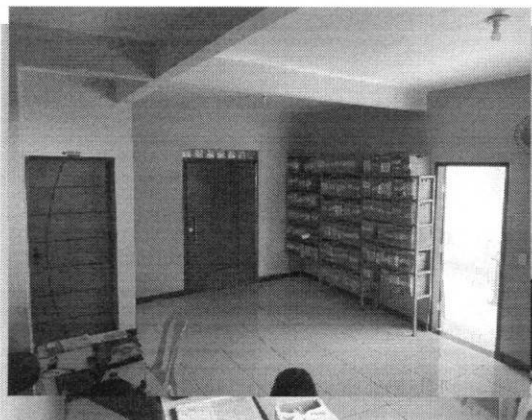




ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04




Processo: 0102001 | 2021
Fls.: 25
Rubrica: 





ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo: 0102001/2021
Fls.: 26
Rubrica: 

ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente LAUDO em 11 (onze) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, incluindo anexos – Bom Lugar - MA, fevereiro de 2021.

Em, 04/02/2021



José Caetano Leonardo Júnior
Engenheiro Civil – Prefeitura de Bom Lugar - MA
CREA-1113628812