



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo:	2203 003 / 2021
Fis.:	15
Rubrica:	<i>[assinatura]</i>

**SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR

**OBJETO:** Imóvel situado na Rua do Axixá, S/Nº, Centro – Bom Lugar - MA.

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor de locação.

**DATA BASE:** março de 2021.

**PROPRIETÁRIO:** VALDENICE DA CONCEIÇÃO SILVA DE MELO

**Ocupante do imóvel:** O imóvel encontra-se ocupado pela delegacia do município de Bom Lugar.

### 1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel, situado na Rua do Axixá, 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:

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.



Processo:	2203005 / 2021
Fls.:	16
Rubrica:	

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.

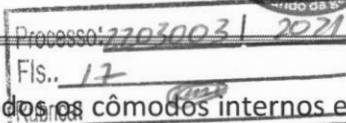
3.6 - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

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:

Trata-se de um prédio posicionado com vista frontal para a Rua do Axixá, S/Nº, vista lateral direita para a Rua do Cruzeiro, composto de terraço coberto, garagem coberta,



sala de estar, cozinha americana, banheiro e 03 quartos. Todos os cômodos internos e o terraço coberto possuem piso cerâmico de 40 x 40 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. As portas externas são do tipo madeira maciça pintadas e recém-trocadas. As portas internas são em madeira prensada pintadas com esmalte sintético. A cobertura é composta por telha cerâmica e estrutura de madeira. O estado de conservação e aspecto geral é considerado bom.

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

Observa-se ser uma edificação nova, pois todos os aspectos de conservação e manutenção apresentam-se em ótimas condições, áreas limpas e pinturas e acabamentos em excelente estado.

A construção tem aproximadamente 10 anos. A fachada apresenta pintura PVA, com portão em alumínio, porta de entrada para a recepção tipo madeira maciça de cor cinza.

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: 129,31 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 529,89 m<sup>2</sup>

## 6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### 6.1 - LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:



Processo: 2203005  
Fls.: 18  
Rubrica: [assinatura]

O imóvel está localizado em uma esquina na Rua do Axixá, S/Nº, Centro, Bom Lugar-MA. Que é uma região de utilização principalmente residencial, com comércio próximo de pequeno porte.

A Rua do Axixá, S/Nº, no trecho fronteiro do imóvel, não apresenta declive, pavimentada em asfalto, com 01 pista de rolamento em 2 (dois) sentidos, com aproximadamente, 8,00 m de largura de leito carroçável, 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 publica 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:

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos



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



Processo: 12030031/2011  
Fls.: 19  
Rubrica: [assinatura]

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:

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

$$V = 129,31 \text{ m}^2 \times R\$ 1.063,33/m^2 = R\$ 137.499,20$$

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:  $(137.499,20 \times 1,0)/100 = 1.375,00$  (aproximadamente)

**R\$ 1.375,00 (Hum mil, trezentos e setenta e cinco reais).**



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



ANEXOS

Processo:	2203003/2021
Fls.:	20
Rubrica:	

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: 2203003 / 2524  
Fls.: 21  
Rubrica:

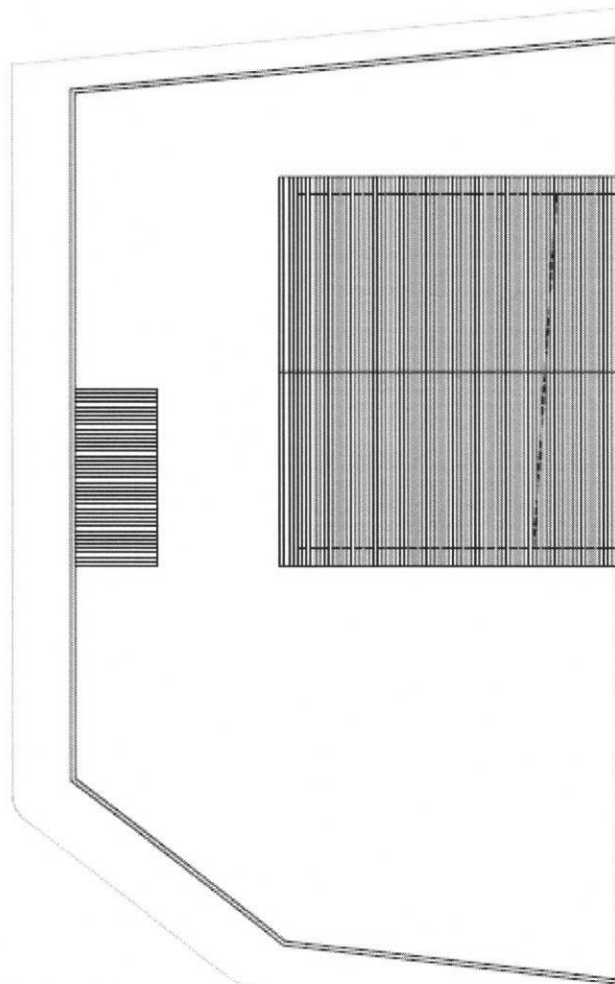




PLANTA DE COBERTURA

Processo:	2203003/2021
Fls.:	22
Rubrica:	

R. DO CRUZEIRO




PLANTA DE COBERTURA  
1/100

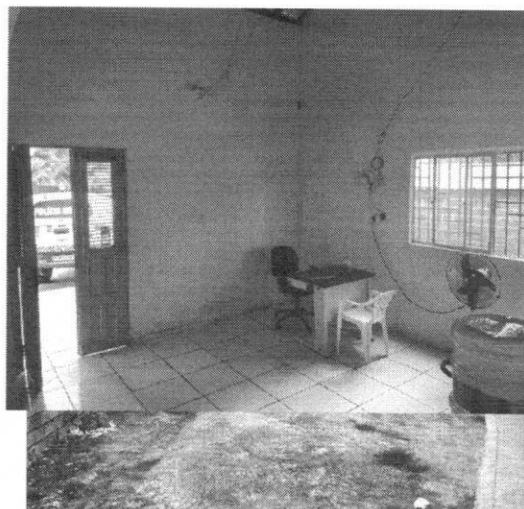
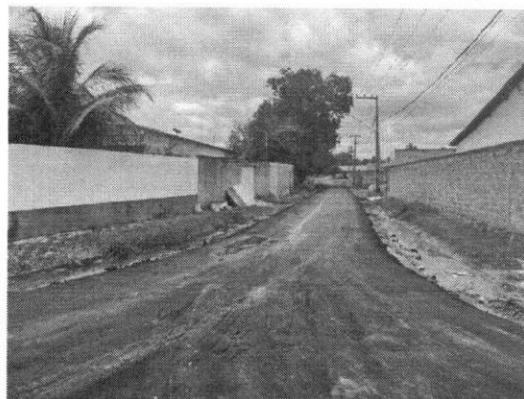
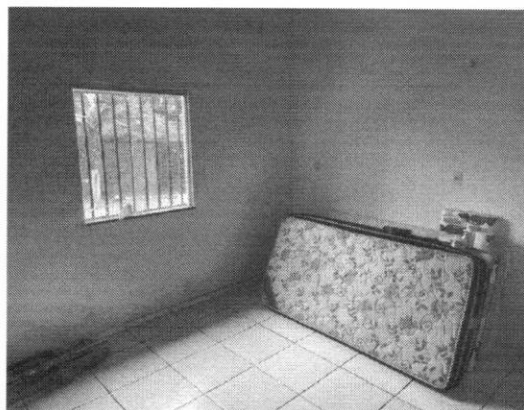
R. DO CAJUEIRO





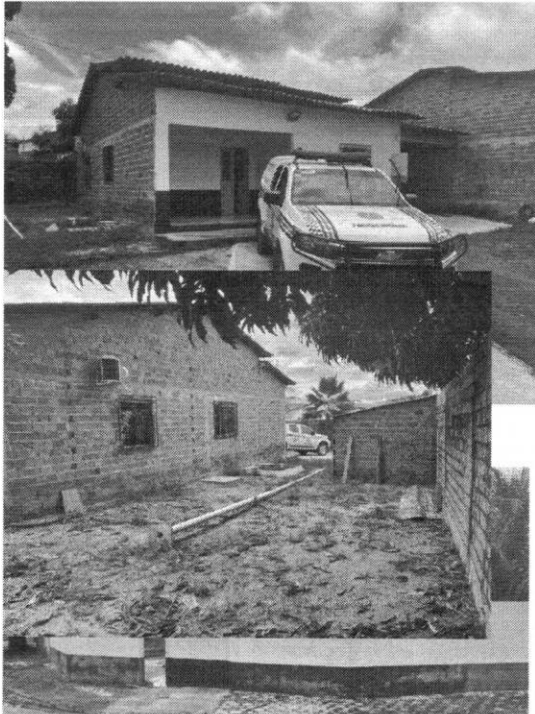
Processo: 2203003 / 2021  
Fls.. 23  
Rubrica: 

## FOTOGRAFIAS

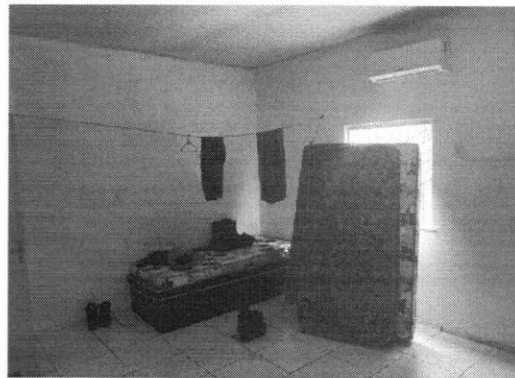
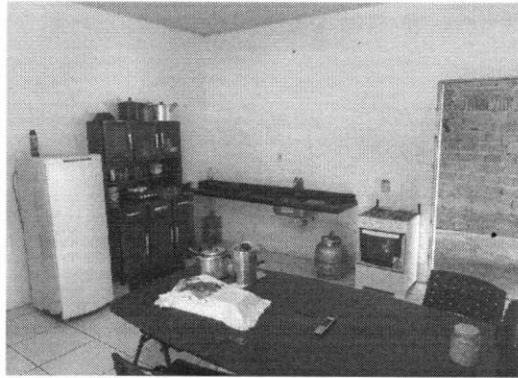





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR  
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo  
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo: 2203003 / 20 21  
Fls.: 24  
Rubrica:





Processo: 2203003/2021  
Fls.: 25  
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, março de 2021.

Em, 26/03/2021



---

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