



Processo:	1003001 / 2021
Fls.:	15
Rubrica:	

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR

**OBJETO:** Imóvel situado na Rua do Cruzeiro, 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 desocupado.

### 1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel, situado na Rua do Cruzeiro, 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:	100.2001/2021
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 Cruzeiro, composto de terraço coberto, garagem coberta, jardim de inverno, sala de estar, sala de jantar,



Processo:	03001	2021
Fls.:	17	
Rubrica:		

cozinha americana, depósito, 02 banheiros, 03 quartos e lavanderia. Todos os cômodos internos e o terraço coberto possuem piso cerâmico de 50 x 50 na cor branca com rodapé em alumínio na cor preto 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 a altura do forro, em bom estado de conservação. As portas e janelas externas são do tipo madeira maciça e pintadas com verniz. As portas internas são em madeira prensada nos quartos, PVC e madeira maciça nos banheiros e Madeira maciça no depósito. A cobertura é composta por telha cerâmica e estrutura de madeira. O imóvel possui abastecimento de água através de poço tubular com bomba e reservatório de água de 500 litros. 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, embora já apresente falhas de impermeabilização na maioria das paredes comprometendo a qualidade da pintura e acabamento final. Ainda assim, possui boas condições estruturais e de ocupação.

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

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: 193,46 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 1.429,06 m<sup>2</sup>

#### **6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**



Processo:	1005/2021
Fls.:	18
Rubrica:	

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

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

A Rua do Cruzeiro, S/Nº, no trecho fronteiro do imóvel, apresenta leve declive, pavimentada em asfalto, com 01 pista de rolamento em 2 (dois) sentidos, com aproximadamente, 7,00 m de largura de leito carroçável, possuindo ainda o logradouro, iluminação com lâmpadas a vapor de mercúrio, 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 de alimentos e 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: 10050/2021  
Fls.: 47  
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:

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

$$V = 193,46 \text{ m}^2 \times R\$ 1.063,33/m^2 = R\$ 205.711,82$$

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:  $(205.711,82 \times 0,543)/100 = 1.117,00$  (aproximadamente)

**R\$ 1.117,00 (Hum mil, cento e dezessete 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:	1003001   2021
Fis.:	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: 1005004 / 2011  
Fls.: 21  
Rubrica: *[Handwritten Signature]*




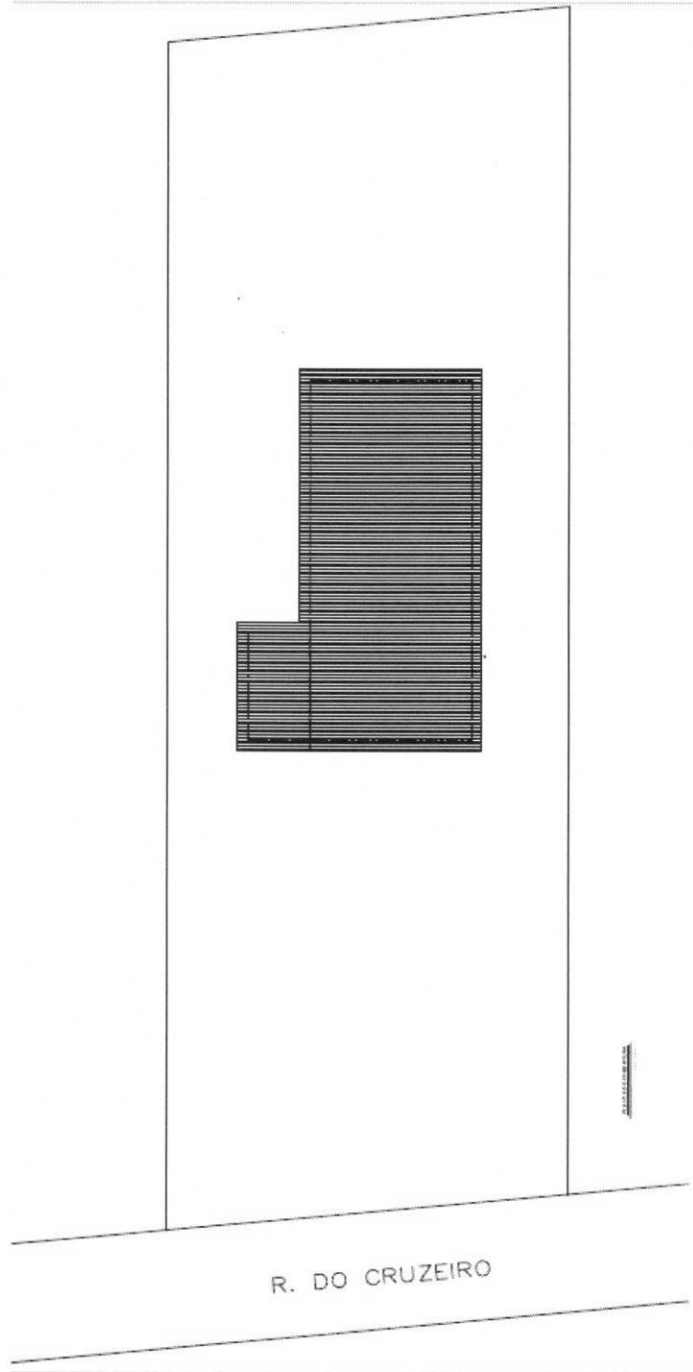


ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR  
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo  
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



## PLANTA DE COBERTURA

Processo: 10030011/2011  
Fis. 22  
Rubrica: 

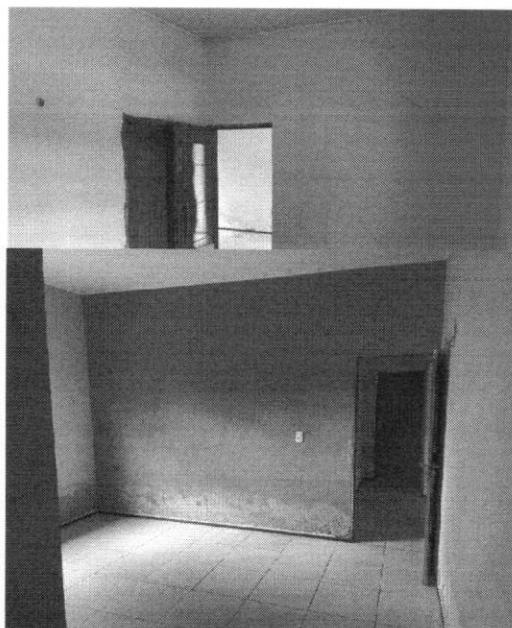
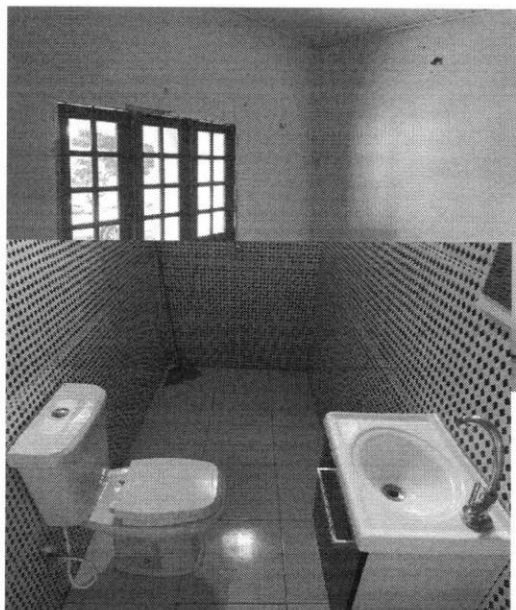
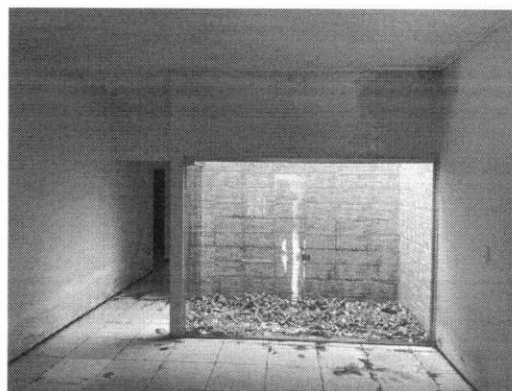
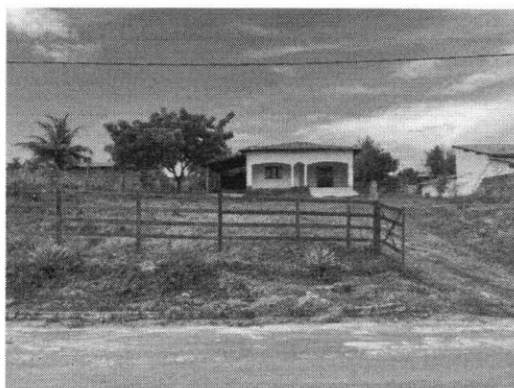






Processo: 1003001 / 2011  
Fls.: 23  
Rubrica:

## FOTOGRAFIAS

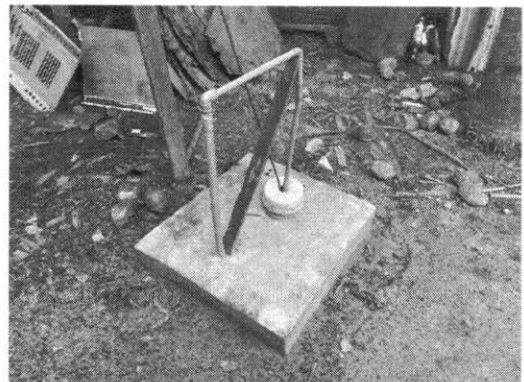
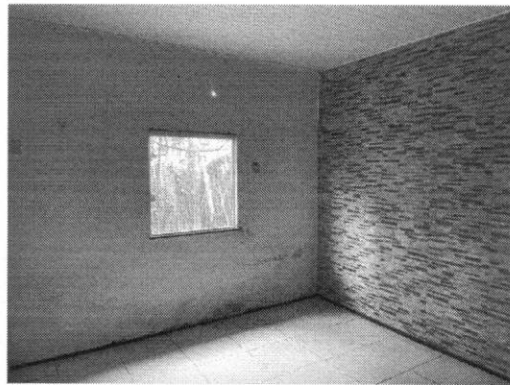
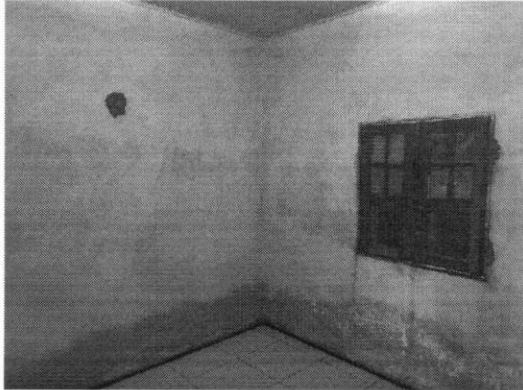




ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR  
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo  
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo: 1003001 / 2021  
Fls.: 24  
Rubrica: *[Handwritten Signature]*






Processo:	1003001   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, 15/03/2021

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