



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo:	22030011 2021
Fls.:	12
Rubrica:	

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR

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

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: março de 2021.

PROPRIETÁRIO: MARIA HELENA MIRANDA DE MELO

Destinação do imóvel: Para o funcionamento da secretaria de educação 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 Santo Antônio, 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.

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.



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



Processo:	27030011 2021
Fis.:	13
Rubrica:	

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 Santo Antônio, composto de terraço em "L" coberto, garagem coberta, sala de estar, cozinha, depósito 02 banheiros e 03 quartos. 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. As portas externas são do tipo madeira maciça, recém-trocadas e 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, 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.



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



Processo:	2021.001.0001/2021
Fls.:	14
Rubrica:	

A construção tem aproximadamente 8 anos. A fachada apresenta pintura PVA, com portão em alumínio, porta de entrada para a recepção tipo madeira maciça de cor branca.

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: 173,91 m²

Área do terreno: 540,87 m²

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

A Rua Santo Antônio, S/Nº, no trecho fronteiro do imóvel, não apresenta declive, pavimentada em asfalto, com 01 pista de rolamento em 2 (dois) sentidos, com aproximadamente, 6,00 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.



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



Processo:	2021.001.2021
Fls.:	15
Rubrica:	

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 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:

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

$$V = 173,91 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.063,33/m^2 = \text{R\$ } 184.923,72$$

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: $(184.923,72 \times 0,7451)/100 = 1.375,00$ (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



Processo:	2203001 / 2021
Fls.:	16
Rubrica:	<i>[Handwritten Signature]</i>

ANEXOS
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



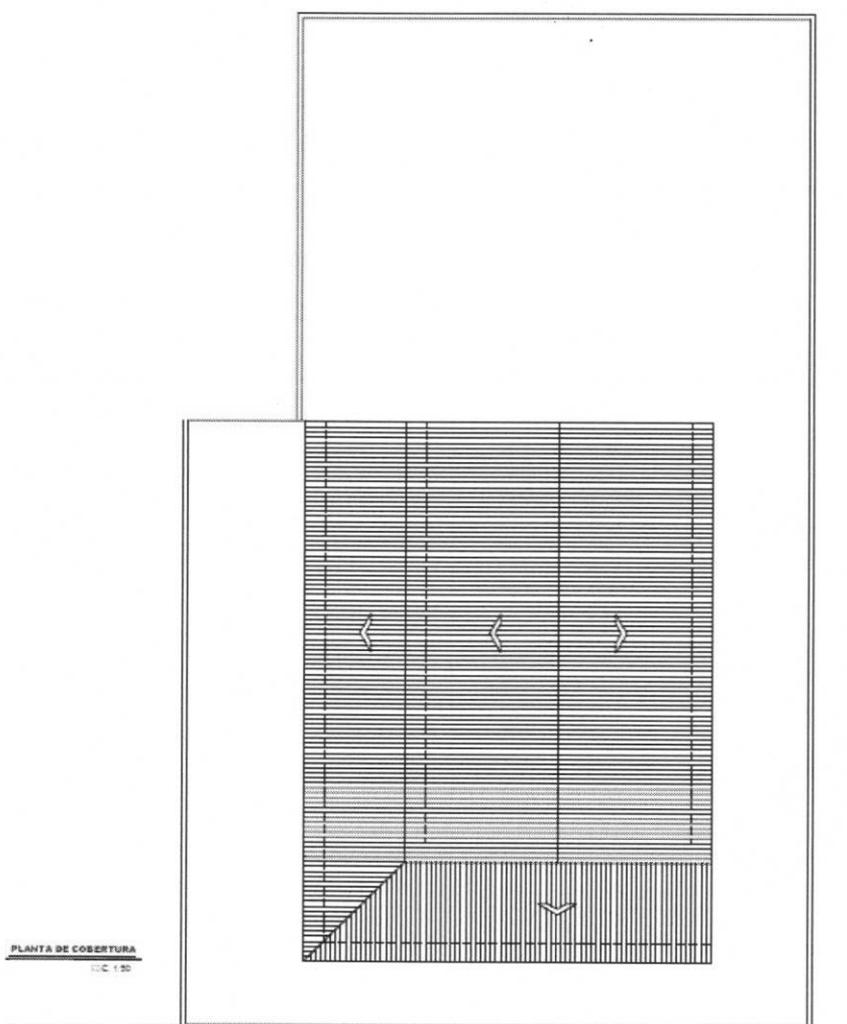


ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo: 2203001 / 2021
Fls.: 17
Rubrica:

PLANTA DE COBERTURA



R. SANTO ANTÔNIO

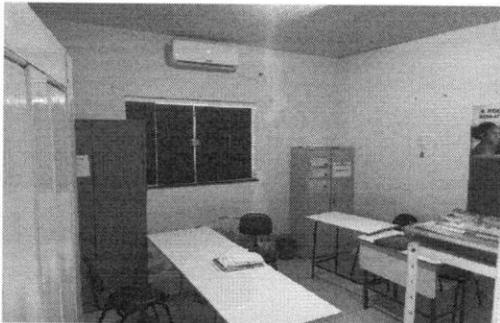


ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo: 220200112021
Fls.: 18
Rubrica: *[Signature]*

FOTOGRAFIAS

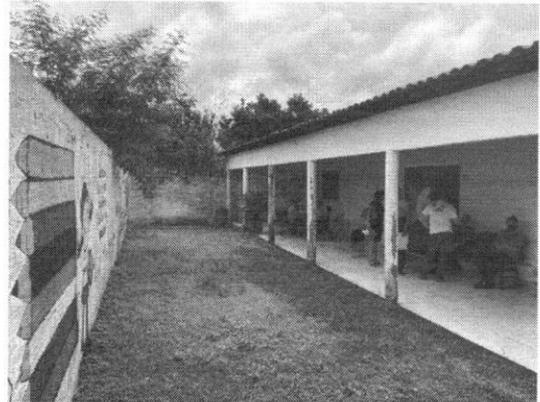
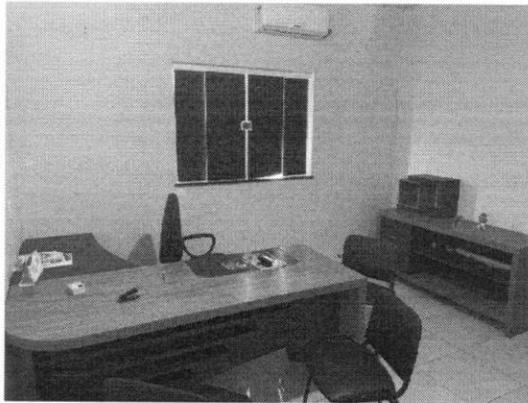
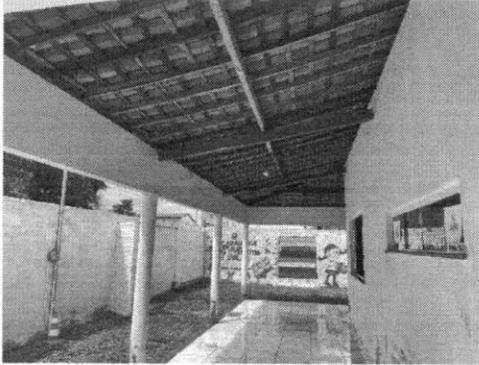




ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo: 2203001 / 2021
Fls.: 19
Rubrica:





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

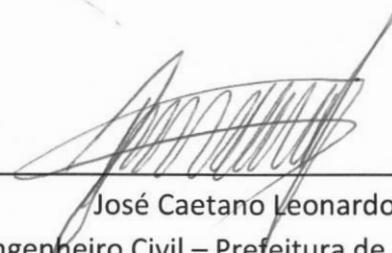


Processo:	2203001/2021
Fls.:	20
Rubrica:	

ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente LAUDO em 09 (nove) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, incluindo anexos – Bom Lugar - MA, janeiro de 2021.

Em, 26/03/2021



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