

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA**

Imóvel Residencial

RODOVIARIA

CEP – 65485-000

Itapecuru Mirim / MA

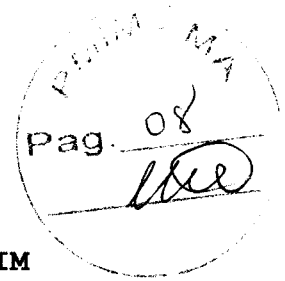
RESUMO

7 cômodos – 2 WC

ÁREA TOTAL: 529,00 m<sup>2</sup> | ÁREA CONSTRUÍDA: 269,00 m<sup>2</sup>

VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL

R\$ 2.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.

**SOLICITANTE:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Sra. Maria de Nazaré Ferraz Tomaz

**OBJETO:** Imóvel situado no bairro Rodoviária– Itapecuru Mirim - MA.

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

**DATA BASE:** 07 Maio de 2021.

### 1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial para servir de UEB TIA SANTINHA em anexo à SEMED, situado no Bairro: Rodoviária – Itapecuru Mirim - MA, atualmente desocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

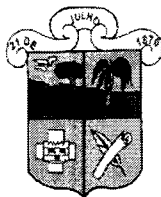
### 2 - METODOLOGIA:

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.

*Rafael Nunes Carvalho*  
CREA-MA/111969115-0  
Eng Civil



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.**

09  
*[Handwritten signature]*

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.

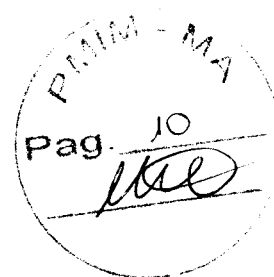
3.8 - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

#### **4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Trata-se de uma casa residencial posicionado com vista frontal para a Avenida Prof. Antonio Olívio Rodrigues Bairro Rodoviária, composto de 07 cômodos e 02 w.c. A sala e o banheiro possuem piso cerâmico e encontram-se em excelente estado, paredes revestidas com tinta plástica PVA. O portão é de ferro, a cobertura é composta por cobertura de telha

*Rafael Nunes Carvalho*  
Eng. Civil





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.**

cerâmica e estrutura trama de madeira. O estado de conservação e aspecto geral é considerado excelente. As paredes são de alvenaria do tipo cerâmica rebocada e instalação elétrica em ótimo estado. Pois todos os aspectos de conservação e manutenção apresentam-se em boas condições.

A fachada é revestida com tinta plástica PVA e portão de ferro principal. Prédio localizado no Bairro: Rodoviária da cidade de Itapecuru- Mirim, centralizado entre casas, próximo a igrejas e pontos comerciais, situado em via de alto tráfego.

## **5 - ÁREA DO IMÓVEL:**

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

Área construída: 269,00m<sup>2</sup>

Área do terreno: 529,00 m<sup>2</sup>

## **6.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

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

O imóvel está localizado no Bairro Rodoviária em Itapecuru- Mirim. Que é uma região estritamente residencial e comercial, composto por lojas, lanchonetes e demais atividades comerciais.

### **6.2. - TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

O Bairro Rodoviária de Itapecuru Mirim, trata-se de uma região homogênea, ocupada por casas térreas, com predominância, dos padrões construtivos médio, que apresenta características predominantemente comerciais e urbanas. O local é servido por asfalto, guias

*Rafael Nunes Carvalho*  
CREA MA 111000116-0  
Eng. Civil



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.**

11  
*[Handwritten signature]*

e sarjetas, possuem redes de drenagem, água potável, possui redes de energia elétrica domiciliar e pública.

### **7 - DOCUMENTAÇÃO:**

Foi empregada a seguinte documentação para elaboração do presente laudo:

- Planta baixa e planta de localização,
- Ilustração fotográfica,
- Certidão de dados cadastrais.

### **8 - AVALIAÇÃO FINAL:**

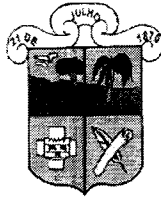
Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando os fatores de pesquisa abaixo, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no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

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

**Cálculo:  $(210,527,00 \times 0,95) / 100 = 2.000,00$ (aproximadamente)**

**R\$2.000,00(dois mil reais)**

*[Handwritten signature]*  
**Rafael Nunes Carvalho**  
CREA-MA. 111969115-0  
Eng Civil

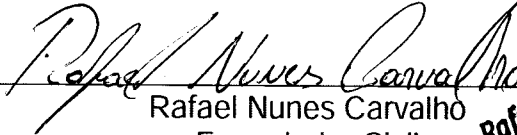


PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.

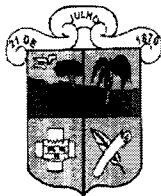
### ENCERRAMENTO

Finda-se o presente LAUDO em 09 (nove) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, incluindo relatório fotográfico e mapa de localização.

Itapecuru- Mirim- Ma, 07 de Maio de 2021.

  
Rafael Nunes Carvalho  
Engenheiro Civil  
CREA 111969115-0  
Prefeitura de Itapecuru-mirim

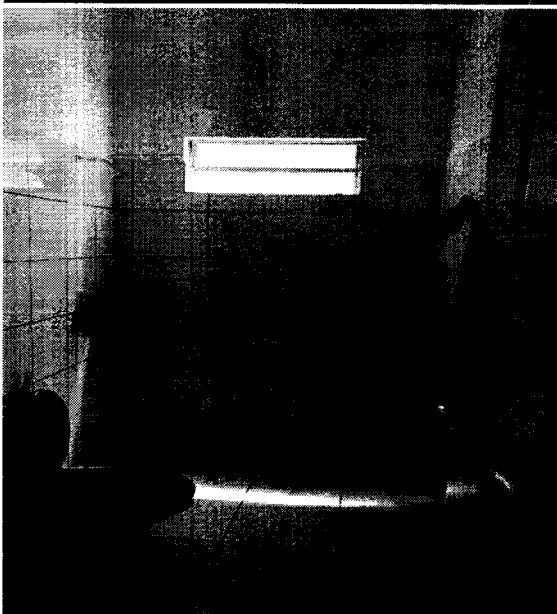
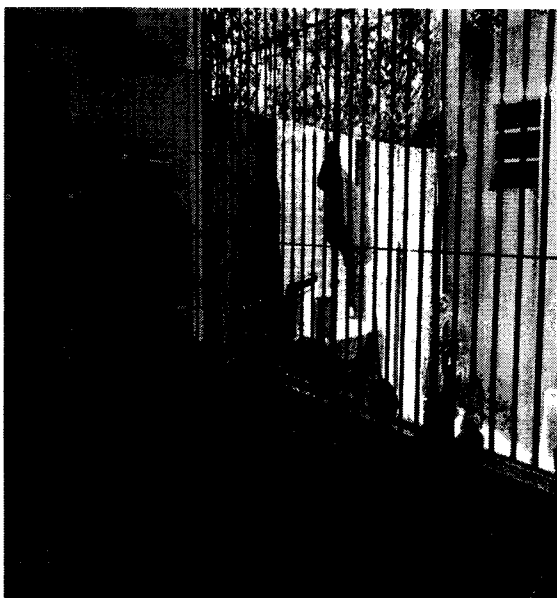
Rafael Nunes Carvalho  
CREA-MA. 111969115-0  
Eng Civil



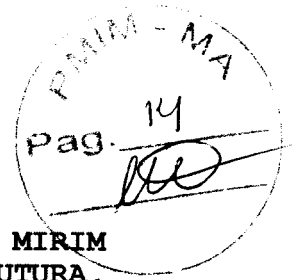
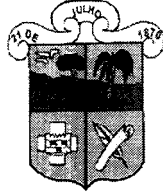
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.

13  
*[Handwritten signature]*

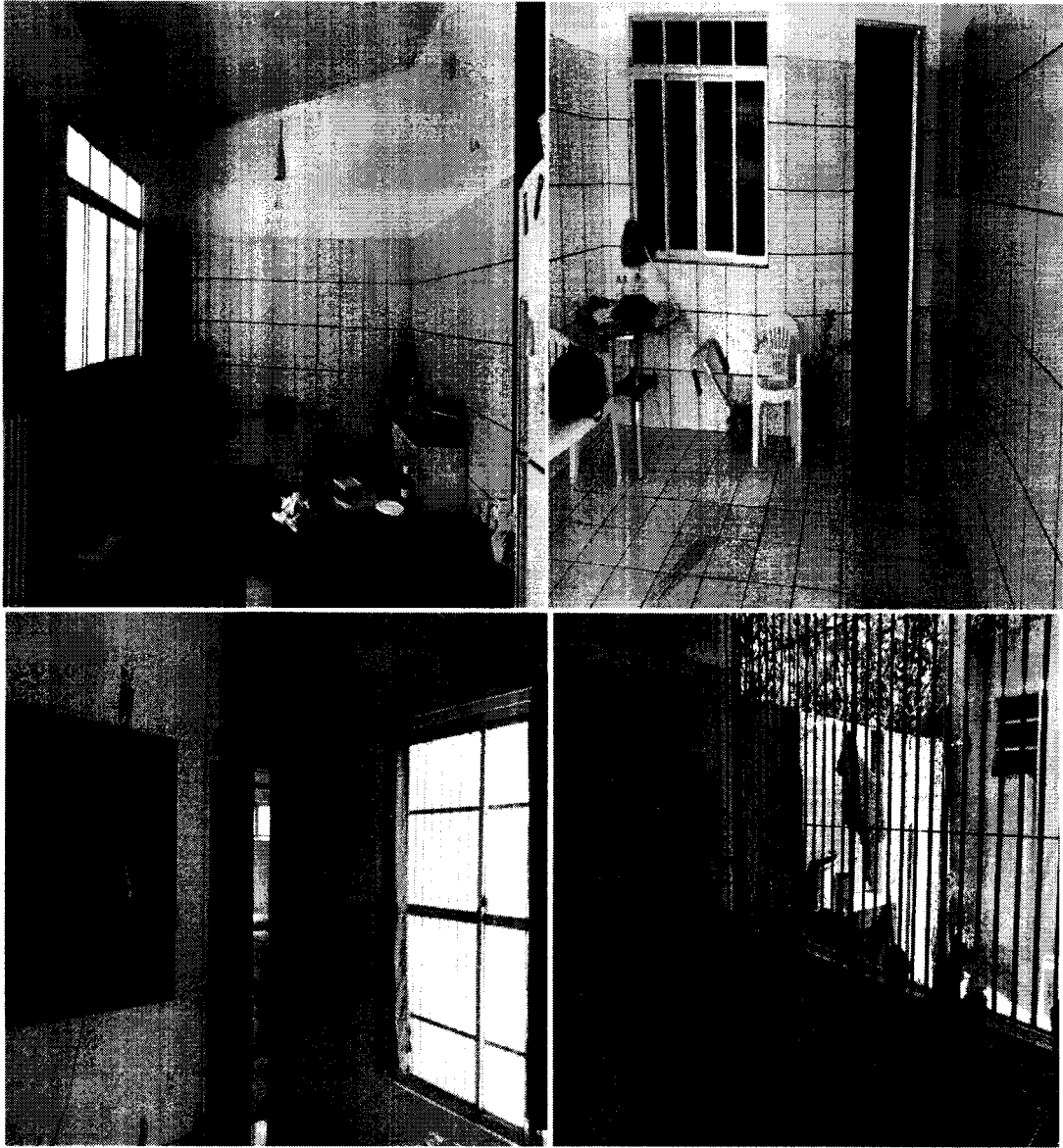
## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



*Rafael Nunes Carvalho*  
CREA-MA. 111969115-0  
Eng Civil

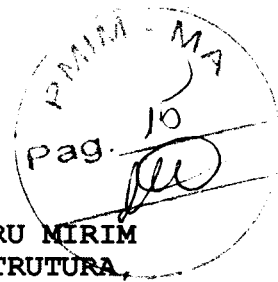


PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.

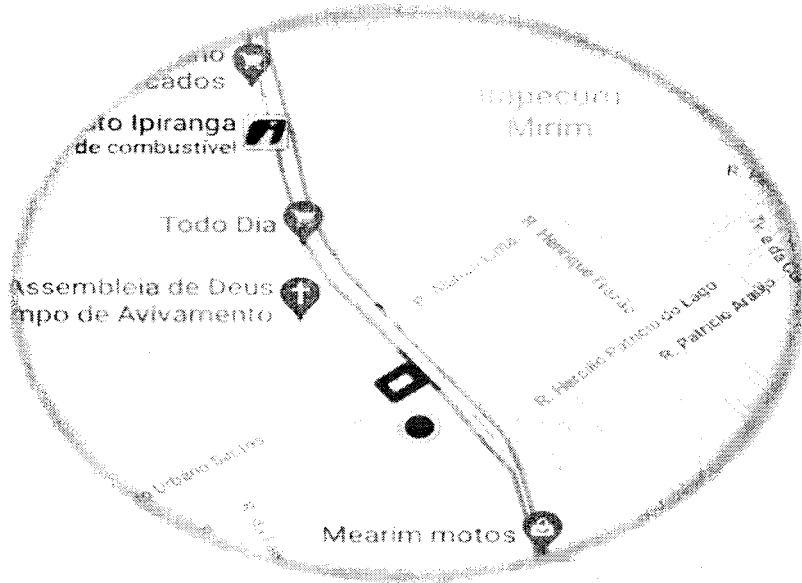
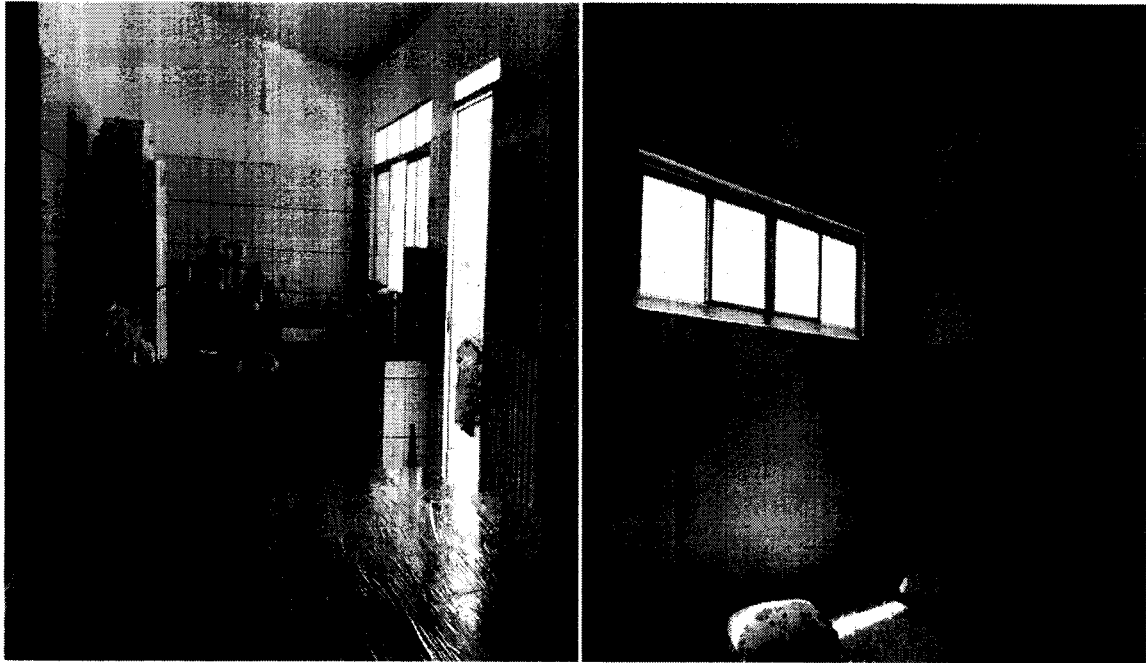


Rafael Nunes Carvalho  
CREAM. 111969115-0  
Eng Civil





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



Mapa de localização. Fonte: Here, 2021.

Rafael Nunes Carvalho  
CREA-MA 111969115-0  
Eng Civil