



997 0165 1418

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



DL-0121/2021
PA-0261/2021

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

Imóvel Comercial

Caminho Grande

CEP – 65485-000

Itapecuru Mirim / MA

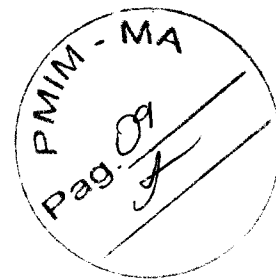
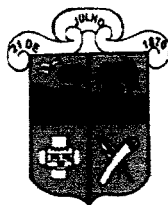
RESUMO

5 cômodos – 2 WC

ÁREA TOTAL: 481,52m² | ÁREA CONSTRUÍDA: 479,13m²

VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL

R\$ 7.000,00



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

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Sr.^a Maria de Nazaré Ferraz Tomáz

OBJETO: Imóvel situado no Bairro Caminho Grande – Itapecuru Mirim - MA.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Janeiro de 2021.

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial para servir de Centro de Abastecimento Escolar em anexo à SEMED, sito no Bairro Caminho Grande – Itapecuru Mirim - MA, atualmente desocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.


2 - METODOLOGIA:

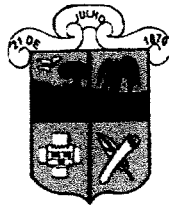
Para o objeto em pauta, sem dúvida o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado. Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais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

3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

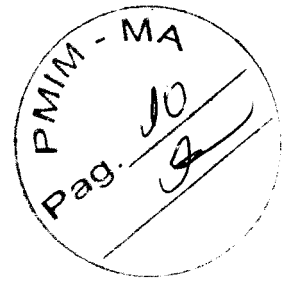
3.1. O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

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


Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2



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



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.

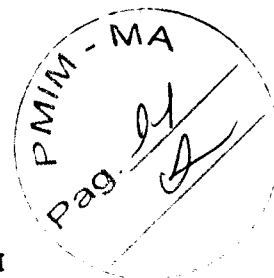
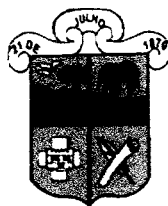
3.7 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

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:


Antonio Afef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2

Trata-se de ponto comercial posicionado com vista frontal para a Rua Machado de Assis, composto de 5 cômodos e 2 w.c. Todos os cômodos inclusive os banheiros possuem piso cerâmico e encontram-se em excelente estado, paredes revestidas com tinta plástica PVA. As portas são do tipo madeira, a cobertura é composta por telha metálica e estrutura trama metálica. O estado de conservação e aspecto geral é considerado excelente. As paredes são de alvenaria do tipo cerâmica rebocadas e instalação elétrica em ótimo estado. Pois todos os aspectos de conservação e manutenção apresentam-se em boas condições



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

A fachada apresenta pintura PVA com 2 (dois) portões de aço principais. Prédio localizado no Bairro Caminho Grande da cidade de Itapecuru-Mirim, centralizado entre casas, próximo a Rodoviária Municipal, igrejas e pontos comerciais, situado em via de elevado tráfego.

5 - ÁREA DO IMÓVEL:

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

Área construída: 479,13 m²

Área do terreno: 481,52 m²

6.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

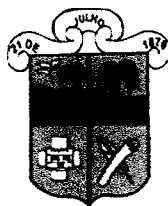
6.1. - LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O imóvel está localizado no Bairro Caminho Grande de Itapecuru-mirim. Que é uma região estritamente residencial e comercial, composto por Rodoviária Municipal, quadra de esportes, lanchonetes e demais atividades comerciais.

6.2. - TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O Bairro Caminho Grande 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 e sarjetas, possuem redes de drenagem, água potável, possui redes de energia elétrica domiciliar e pública.


Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2



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

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:

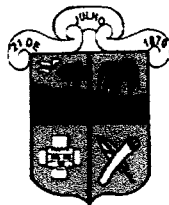
Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando os fatores de pesquisa abaixo, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no 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: $(736.842,10 \times 0,95) / 100 = 7.000,00$ (aproximadamente)

R\$ 7.000,00 (sete mil reais)


Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2



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

ENCERRAMENTO

Finda-se o presente LAUDO em 10 (Dez) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, incluindo relatório fotográfico e mapa de localização.

Itapecuru Mirim, 27 de janeiro de 2021.

Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2
Prefeitura de Itapecuru-mirim

Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2

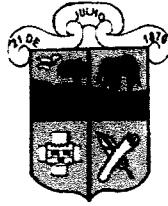


PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO




Antônio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2



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



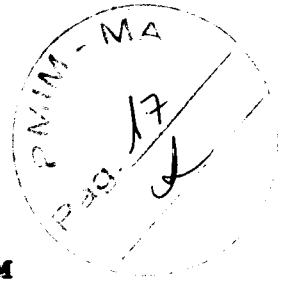
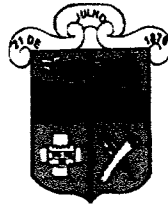
Antonio Alex Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2



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




Antonio Alef Marques Crm
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2



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

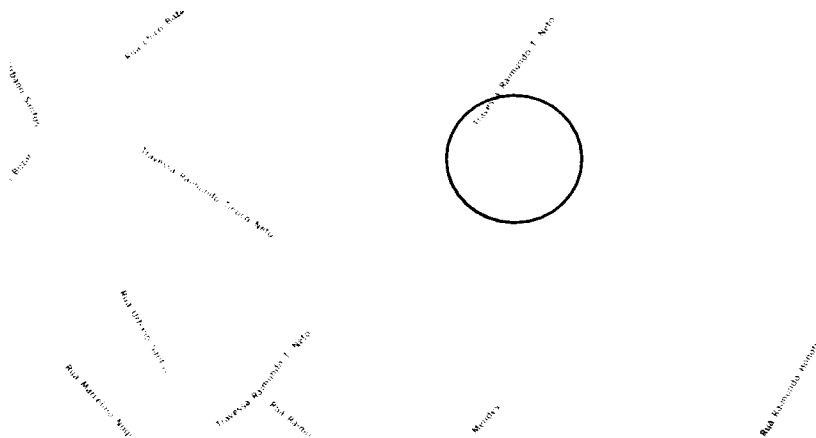
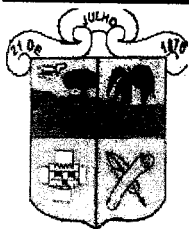


Figura 1. Mapa de localização. Fonte: Here, 2021.


Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616420-2



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

PROJETO:

PLANIMÉTRICO

ENDEREÇO:

Rua Machado de Assis nº 391

BAIRRO/POVOADO:

CAMINHO GRANDE

AUTOR DO PROJETO:

Israel Flávio S. de S. A. Carvalho
Engenheiro Civil
CREA/MA 111942813-0
ISRAEL FLÁVIO S. DE S. A. CARVALHO
CREA/MA 111942813-0

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2
ANTONIO ALEF MARQUES CRUZ
CREA/MA 111616430-2

FINALIDADE: CENTRO DE ABASTECIMENTO DE ALIMENTAÇÃO ESCOLAR	ÁREA TOTAL: 481,52 m ²
DATA: JANEIRO/2021	ÁREA CONSTRUÍDA: 479,13 m ²
ESCALA: INDICADA	ARQUIVO: REV01_PLA07_260121
PROPRIETÁRIO: ANTONIO DE ABREU BATISTA	C.P.F./C.N.P.J.: 094.892.903-00

PLA
01/02

