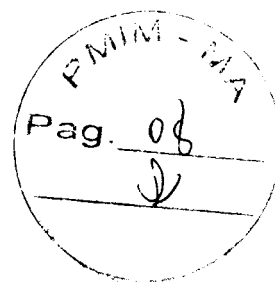


PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



DL-25/2001
PA-41/2001

imóvel 01/02/02

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

Imóvel Comercial

ENTRONCAMENTO

CEP – 65485-000

Itapecuru Mirim / MA

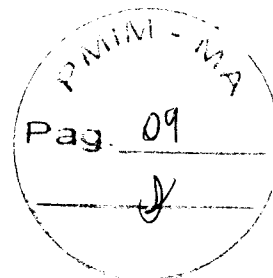
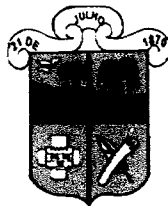
RESUMO

8 cômodos – 2 WC

ÁREA TOTAL: 1.255,96m² | ÁREA CONSTRUÍDA: 253,29m²

VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL

R\$ 2.000,00



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

**SOLICITANTE: SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, URBANISMO, PAISAGISMO,
TRANSPORTE E TRÂNSITO**

Sr. José Rogério Carvalho Tomáz

OBJETO: Imóvel situado no Povoado Entroncamento – 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 comercial para servir de POLÍCIA MILITAR em anexo à SEMIUPATRAT, sito no Povoado Entroncamento – Itapecuru Mirim - MA, atualmente desocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

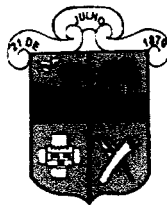
2 - METODOLOGIA:

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.

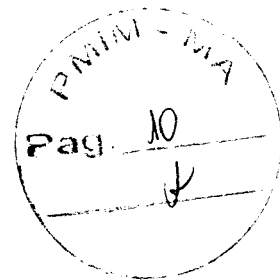
3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

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.


Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2



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



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.

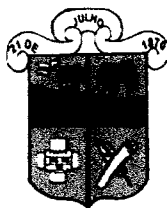
3.8 - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

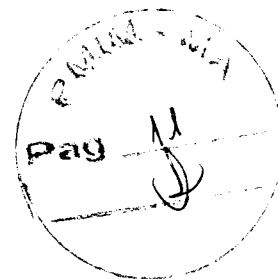
Trata-se de ponto comercial posicionado com vista frontal para a Rua São Sebastião no Povoado Entroncamento, composto de 8 cômodos e 2 w.c. As salas e os banheiros possuem piso cerâmico e encontram-se em excelente estado, paredes revestidas com tinta plástica PVA. As portas são do tipo madeira, a cobertura é composta por telha cerâmica e

Antonio Alef Marques Cruz
Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil

CREA 1110-0-130 E



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



estrutura trama de madeira. 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.

A fachada apresenta pintura PVA com portão de ferro principal. Prédio localizado no Povoado Entroncamento 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: 253,29 m²

Área do terreno: 1.255,96 m²

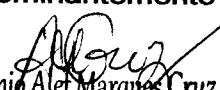
6.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

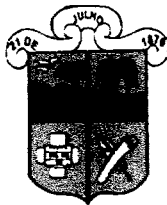
6.1. - LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

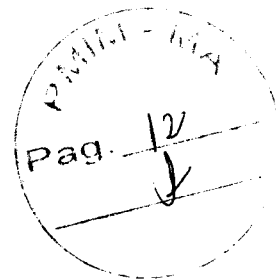
6.2. - TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O Povoado Entroncamento 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


Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 11167/196-0



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



asfalto, guias 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.

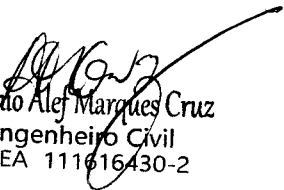
8 - AVALIAÇÃO FINAL:

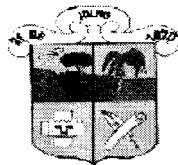
Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando os fatores de pesquisa abaixo, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no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

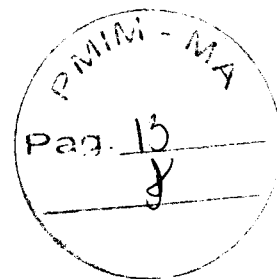
Cálculo: $(210.526,31 \times 0,95) / 100 = 2.000,00$ (aproximadamente)

R\$ 2.000,00 (dois mil reais)


Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
URBANISMO PAISAGISMO TRANSPORTE E TRÂNSITO

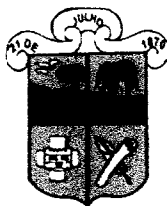


ENCERRAMENTO

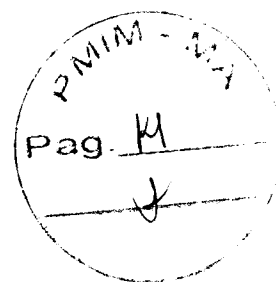
Finda-se o presente LAUDO em 11 (onze) folhas de papel formado A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, incluindo fotográfico e mapa de localização.

Itapecuru-Mirim, 27 de janeiro de 2021.


Antônio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2



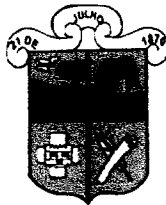
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



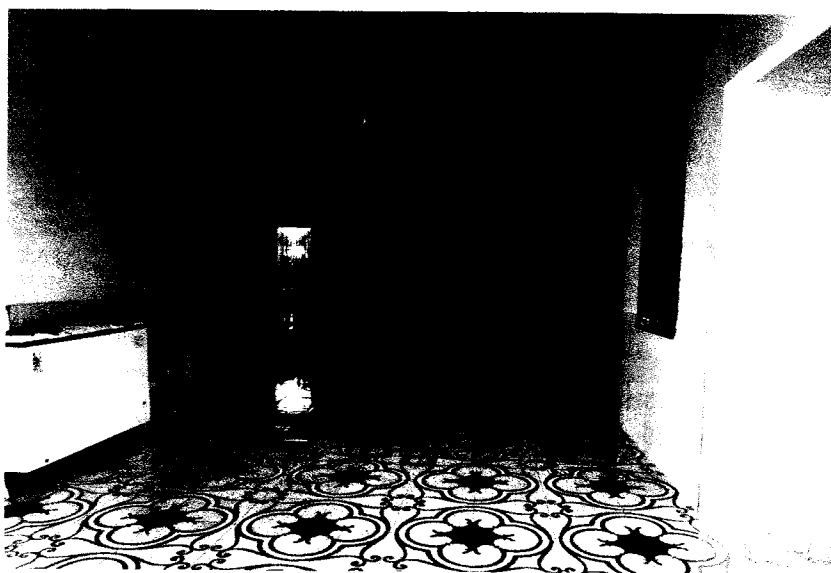
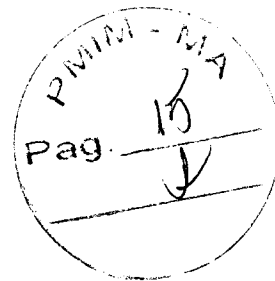
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Antonio Alef Marques Cruz
Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2



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



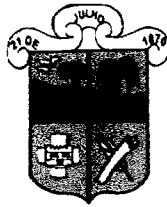
Antonio Alef Marques Cruz
Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2



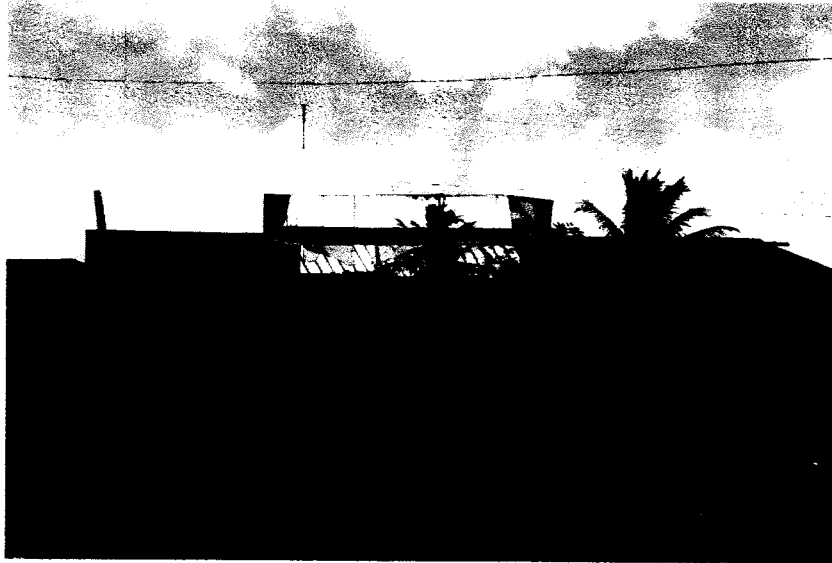
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



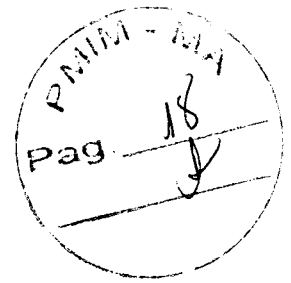
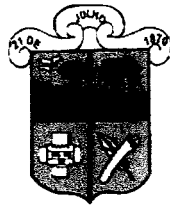

Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2



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



Antonio Alef Marques Cruz
Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2



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

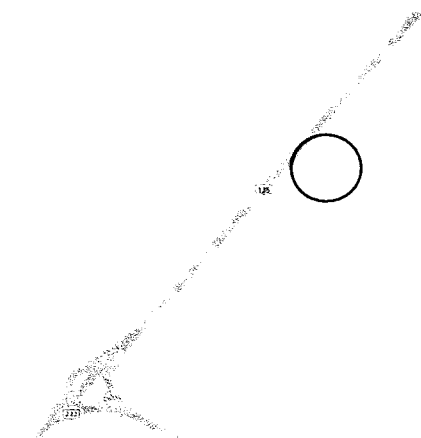


Figura 1. Mapa de localização. Fonte: Here, 2021.

Antonio Alef Marques Cruz
Antonio Alef Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2