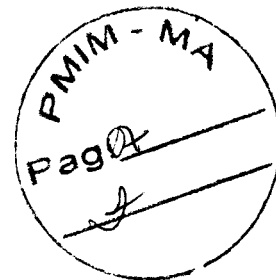




PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

Imóvel Residencial

CENTRO

CEP - 65485-000

Itapecuru Mirim / MA

RESUMO

6 cômodos - 2 WC

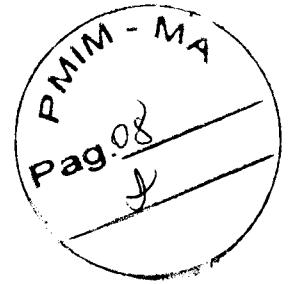
ÁREA TOTAL: 175,26m<sup>2</sup> | ÁREA CONSTRUÍDA: 112,23m<sup>2</sup>

VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL

RS 1.680,00



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



**SOLICITANTE:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Sr.ª Maria de Nazaré Ferraz Tomaz

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

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

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

### 1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial para servir de UEB EUGÊNIO GONÇALVES DE MATOS em anexo à SEMED, sito no Bairro Trizidela – Itapecuru Mirim - MA, atualmente desocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

### 2 - METODOLOGIA:

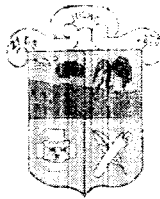
Para o objeto em pauta, sem dúvida o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado. Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais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

### 3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

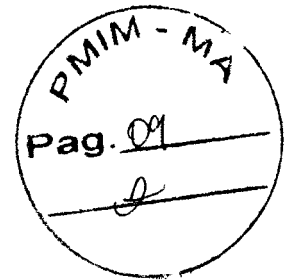
3.1. O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

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





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



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.

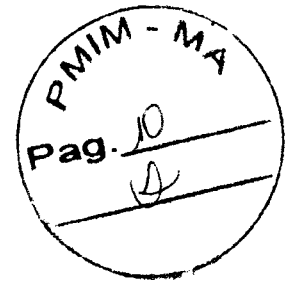
#### 4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma casa residencial posicionado com vista frontal para a Av. José Matias Matos (Nestor de Albuquerque) Bairro Trizidela, composto de 6 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

Rafael Daniel Carvalho  
CREA/MA 111969115-0  
Eng. Civil



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



telha cerâmica e 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 revestimento com tinta plástica PVA e portão de alumínio principal. Prédio localizado no Bairro Trizidela da cidade de Itapecuru- Mirim, centralizado entre casas, próximo a igrejas e pontos comerciais, situado em via de médio tráfego.

## 5 - ÁREA DO IMÓVEL:

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

Área construída: 112,23m<sup>2</sup>

Área do terreno: 175,26 m<sup>2</sup>

## 6.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

O imóvel está localizado no Bairro Trizidela de Itapecuru- Mirim. Que é uma região estritamente residencial e comercial, composto por comercio, postos de combustível, Borracharias e demais atividades comerciais.

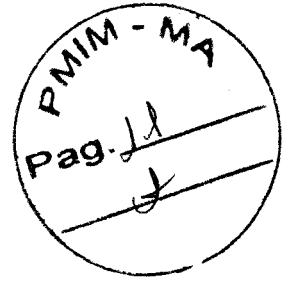
### 6.2. - TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O Bairro Trizidela 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 111969115-0  
Eng Civil



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



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:

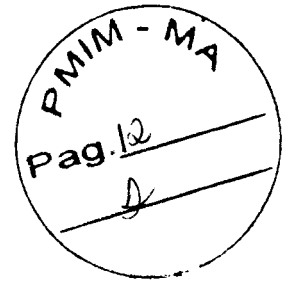
Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando os fatores de pesquisa abaixo, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no 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:  $(176.842,20 \times 0,95) / 100 = 1.680,00$ (aproximadamente)**

**R\$1.680,00(um mil e seiscentos e oitenta reais)**

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

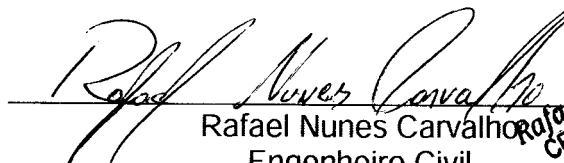


PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.

### ENCERRAMENTO

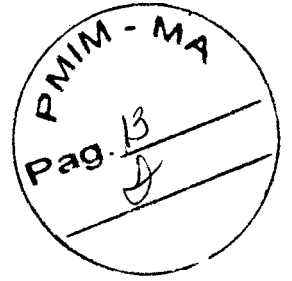
Finda-se o presente LAUDO em 09 (nove) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, incluindo relatório fotográfico e mapa de localização.

Itapecuru Mirim, 07 de Maio de 2021.

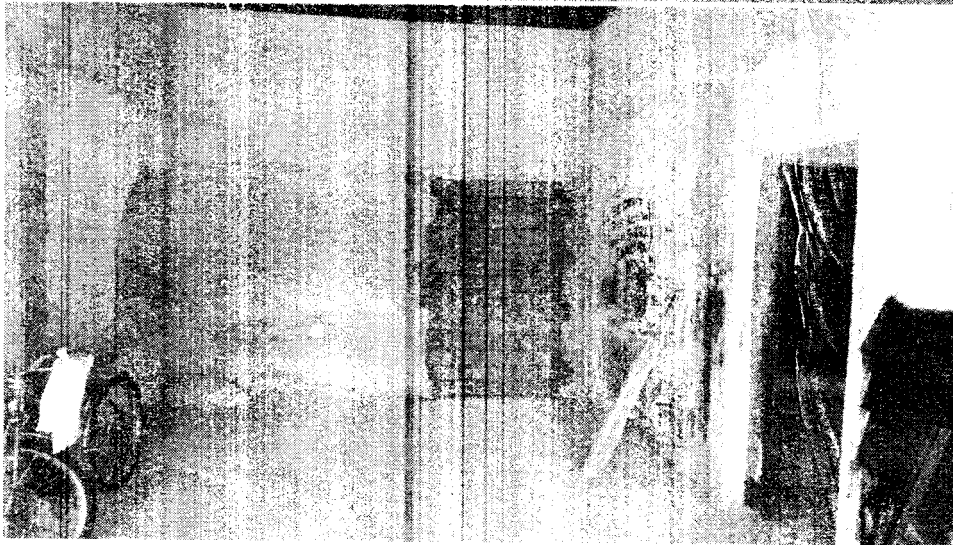
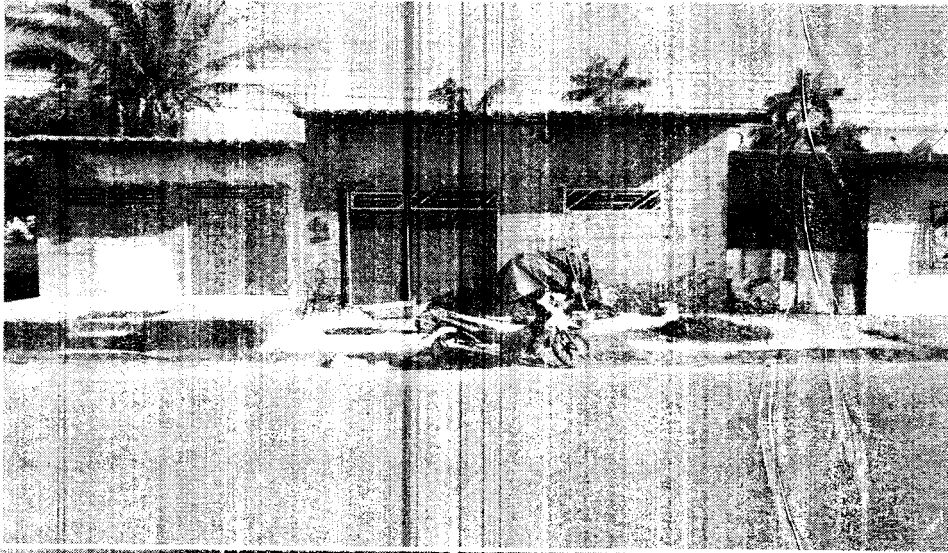
  
Rafael Nunes Carvalho  
Engenheiro Civil  
CREA 111969115-0  
Prefeitura de Itapecuru- Mirim



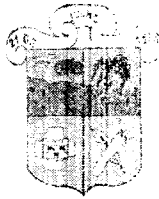
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



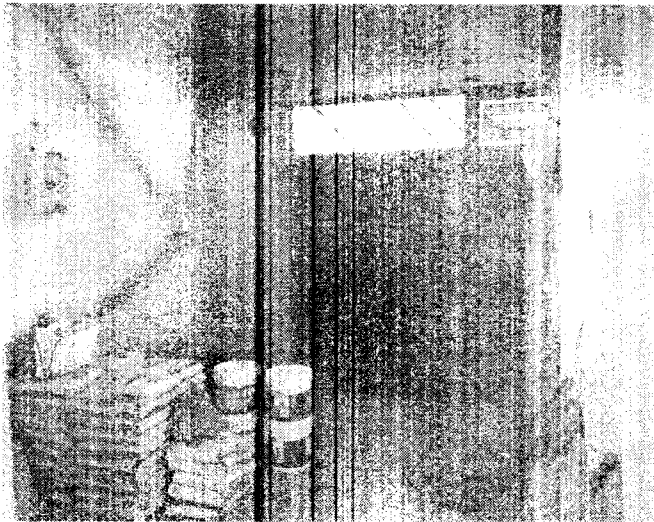
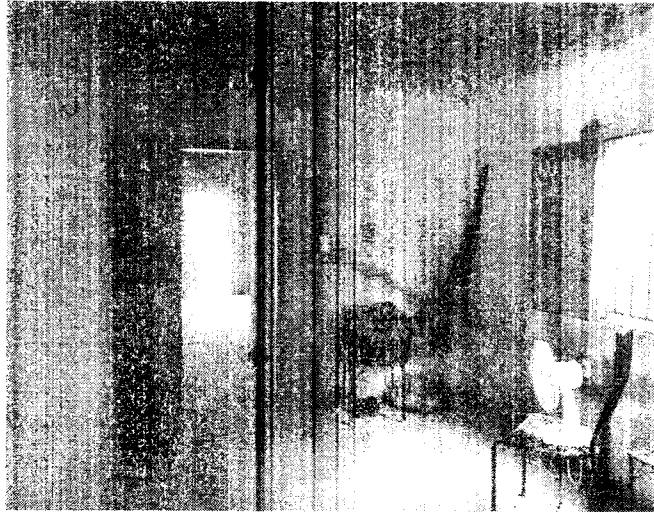
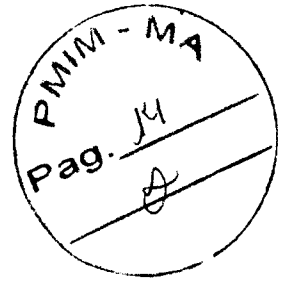
## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Rafael Nunes Carvalho  
CREA/MA 111969115-0  
Eng Civil



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

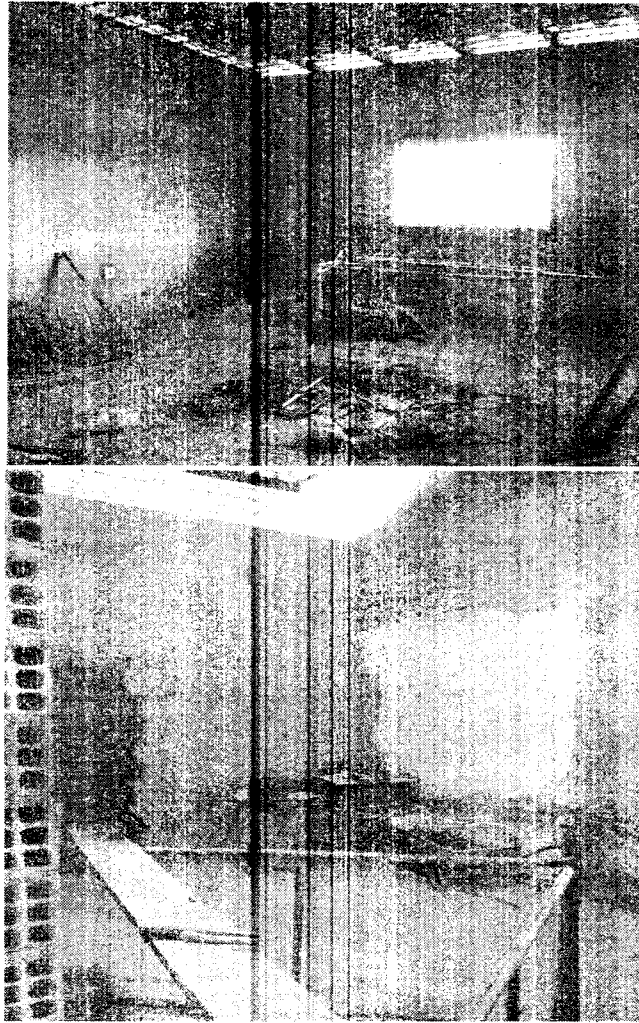
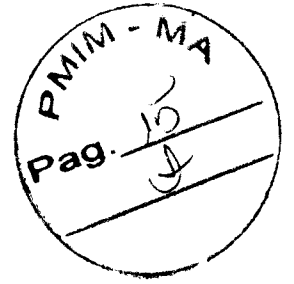


*Rafael Nunes Carvalho*  
CREA-MA. 111969115-0  
Eng Civil





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



Mapa de localização. Fonte: Here, 2021.

*Rafael*  
Rafael ~~Carvalho~~  
CREAMA 111969115-0  
Eng Civil