

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

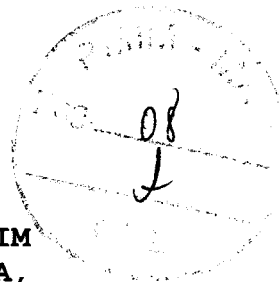
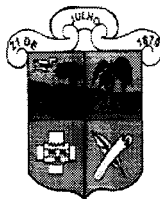
10 cômodos – 3 WC

ÁREA TOTAL: 1000,00 m² | ÁREA CONSTRUÍDA: 751,57 m²

VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL

RS 6.500,00





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

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Sra. MARIA DE NAZARÉ FERRAZ TOMÁZ

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

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: 13 janeiro de 2021.

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial para servir de ESCOLA PAROQUIAL SÃO VICENTE DE PAULO em anexo à SEMED, situada no Bairro Centro – Itapecuru Mirim - MA, atualmente desocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

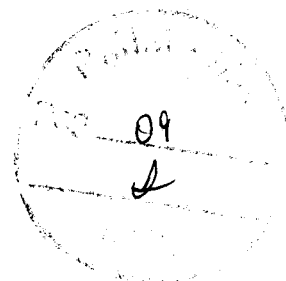
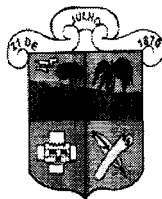
2 - METODOLOGIA:

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.

Israel Flávio S. de S. A. Carvalho
Engenheiro Civil
CREA - 1413/2013-0



**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.

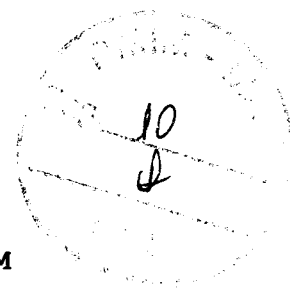
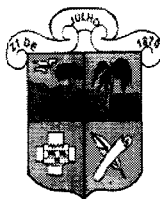
3.7 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

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 residencial posicionado com vista frontal para a AV.BRASIL, Centro, composto de 10 cômodos e 03 w.c. A sala e o banheiro possuem piso cerâmico e encontram-se em estado regular, paredes revestidas com tinta plástica PVA. O portão é de ferro e a cobertura é composta trama de madeira e telha cerâmica. O estado de conservação do respectivo

Israel Flávio de S.A. Carvalho
Engenheiro Civil
CREA 17342815-9



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

geral é considerado regular. As paredes são de alvenaria do tipo cerâmica rebocada e instalação elétrica em bom estado. Pois quase 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 Centro da cidade de Itapecuru-Mirim, centralizado entre pontos comerciais, situado em via de intenso tráfego.

5 - ÁREA DO IMÓVEL:

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

Área construída: 751,57 m²

Área do terreno: 1000,00 m²

6.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

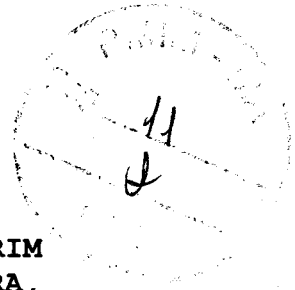
O imóvel está localizado no Bairro Centro de Itapecuru-Mirim. Que é uma região estritamente residencial e comercial, composto por lojas, lanchonetes e demais atividades comerciais.

6.2. - TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O Bairro Centro 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

157
Israel Flávio de S. A. Carvalho
CRE-Engenheiro Civil
CRE 121.628/3-0





**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:

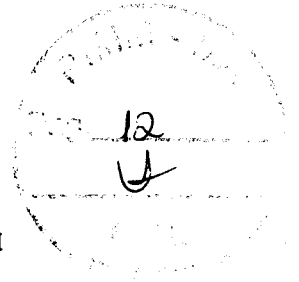
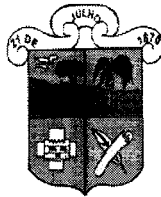
Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando os fatores de pesquisa abaixo, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no 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: $(684,210,526 \times 0,95) / 100 = 6.500,00$ (aproximadamente)

R\$6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)

Israel Flávio S. de S.A. Carvalho
Engenheiro Civil
CRFA - 1110728/13-0



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

ENCERRAMENTO

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

Itapecuru Mirim, 13 de janeiro de 2021.

*Israel Flávio S. de S. A. Carvalho
Engenheiro Civil
CREA - 111942813-0*

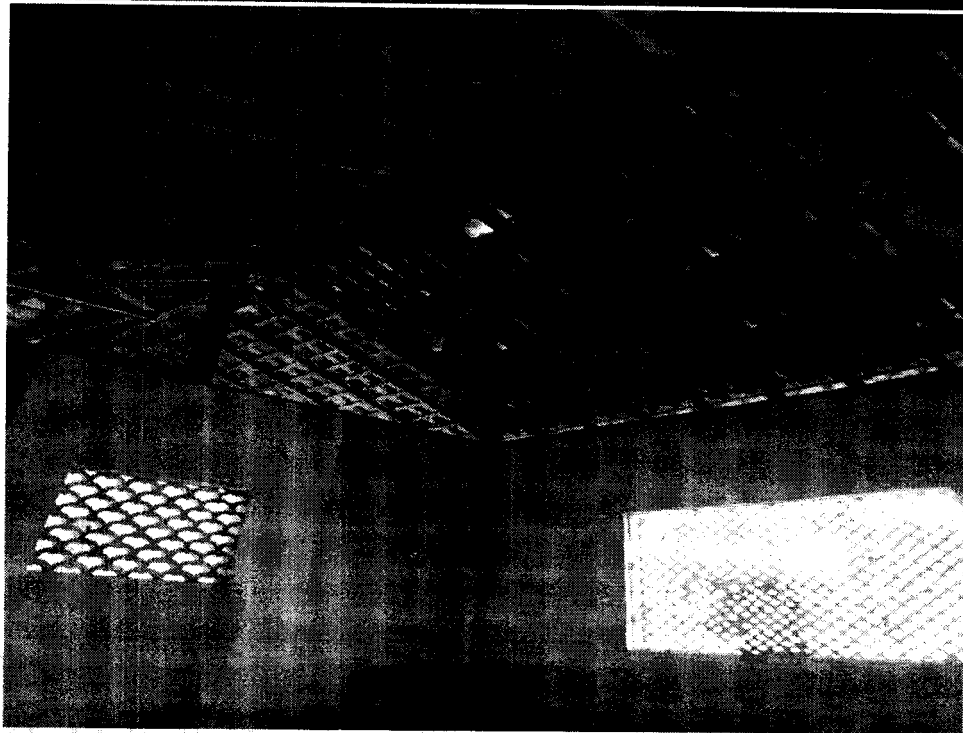
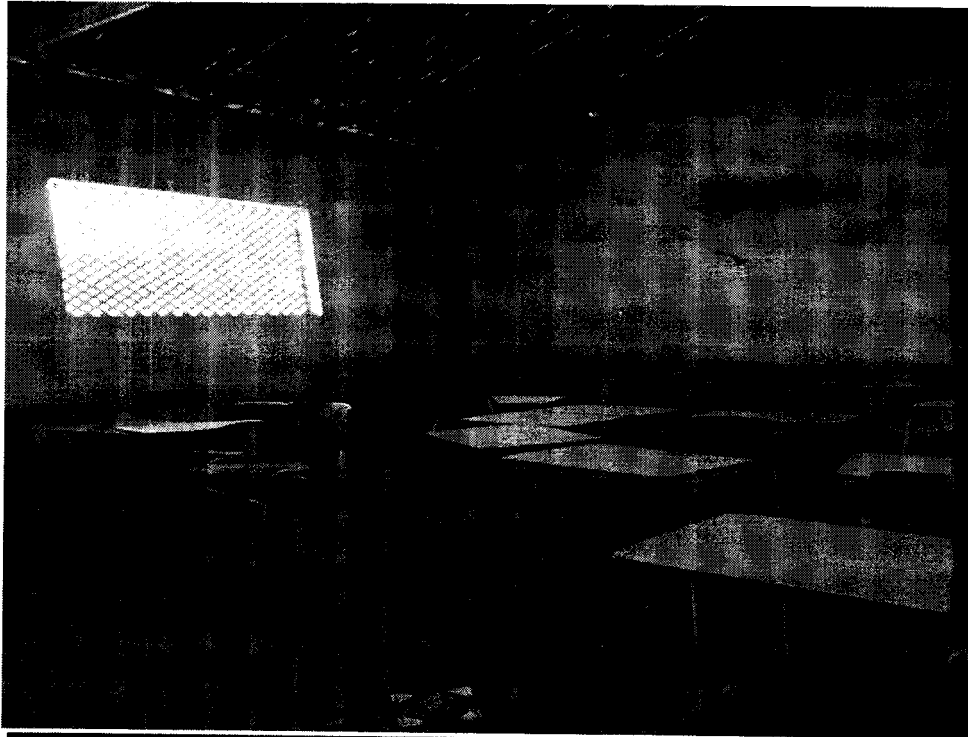
ISRAEL FLAVIO SILVA DE SOUZA ALVES CARVALHO
Engenheiro Civil
CREA 111942813-0
Prefeitura de Itapecuru-mirim

*Israel Flávio S. de S. A. Carvalho
Engenheiro Civil
CREA - 111942813-0*

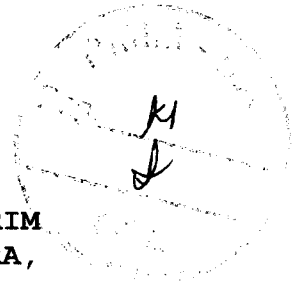
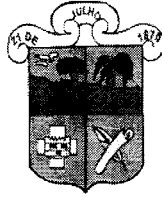


PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.

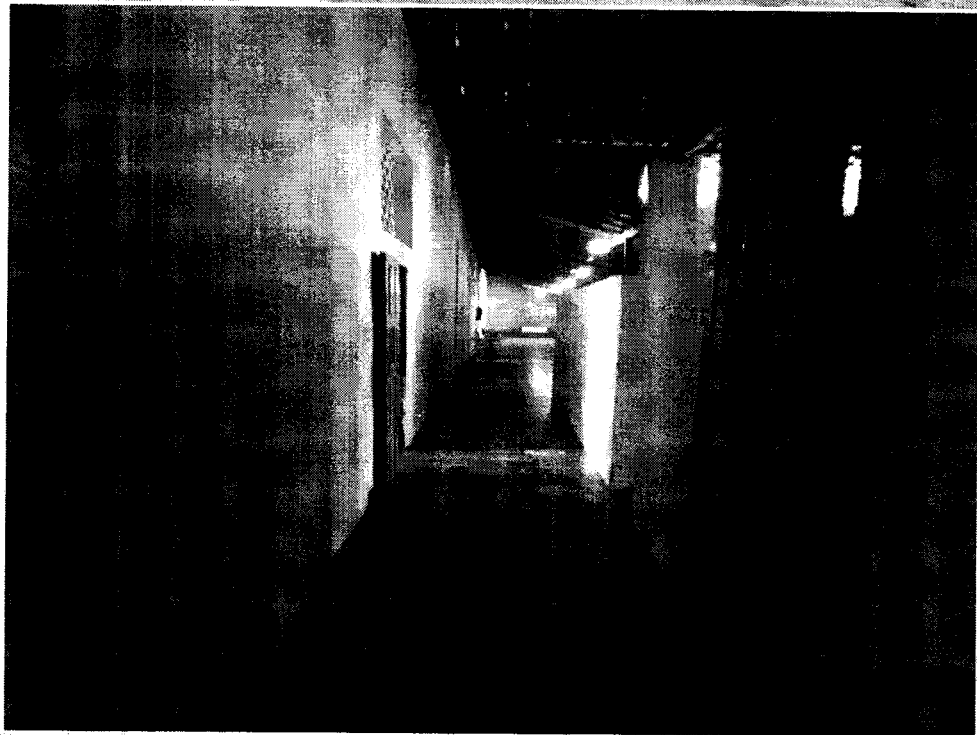
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



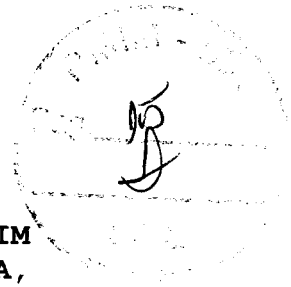
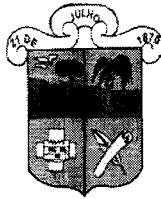
Ismael Flávio S. de S.A. Carvalho
Engenheiro Civil
C.R.E.A. 14728/2013-0



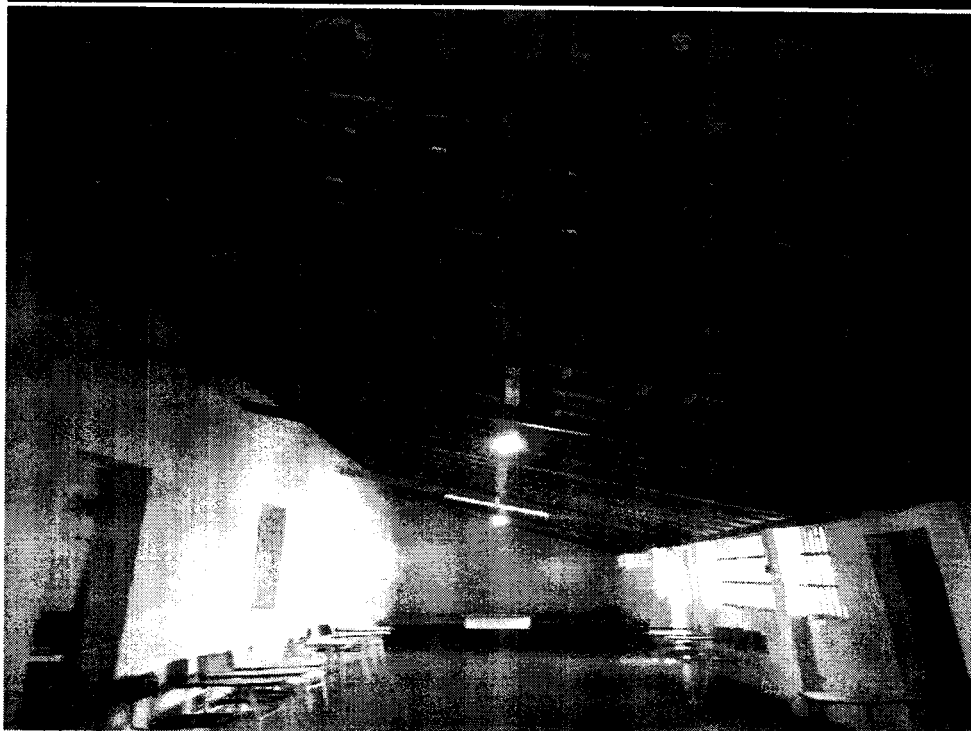
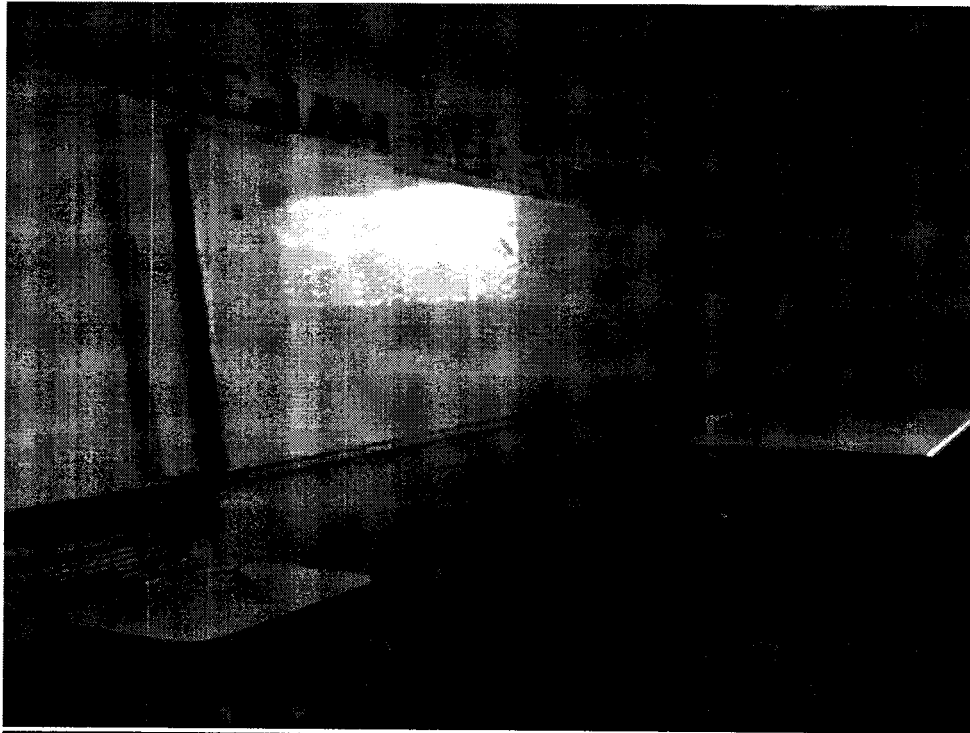
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



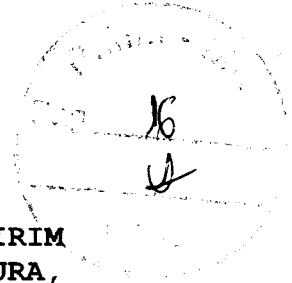
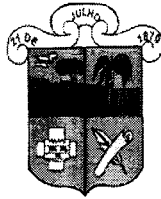
Israel Flávio S. de S. A. Carvalho
Engenheiro Civil
114042243-0
8



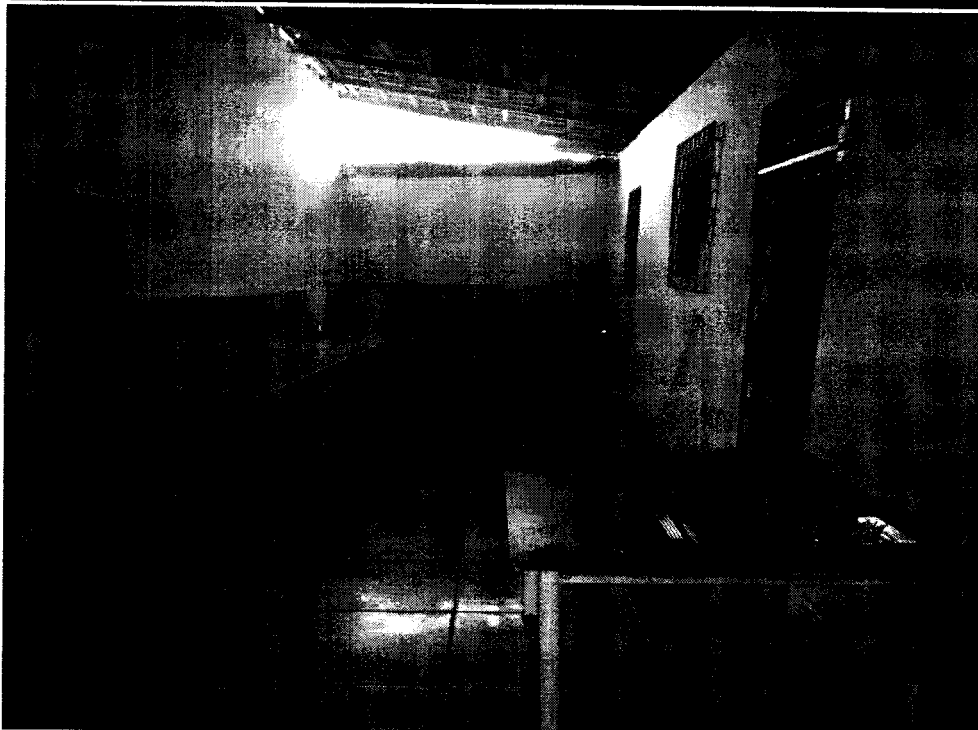
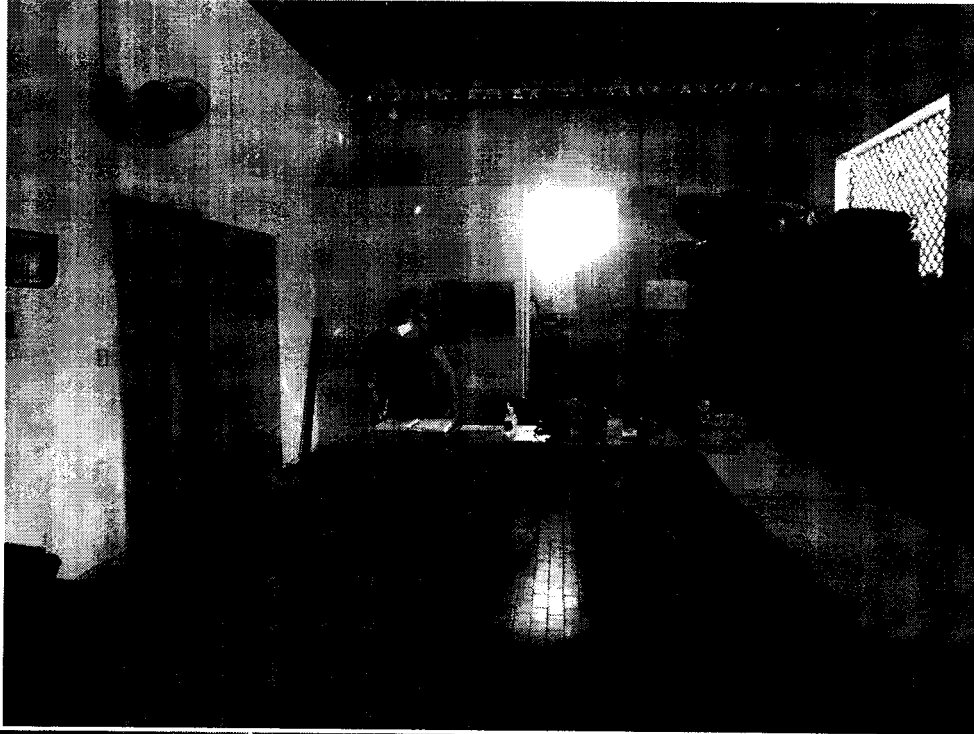
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



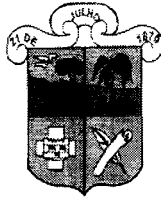
Israel Flávio S. de S. A. Carvalho
Engenheiro Civil
C.R.C. - 11342813-0



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



Israel Flávio S. de S. A. Carvalho
Engenheiro Civil
CREA 27.834/2012-0



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



Mapa de localização. Fonte: Here, 2021.

Israel Flávio S. de S. A. Carvalho
Engenheiro Civil
C.R.F.A. 1115