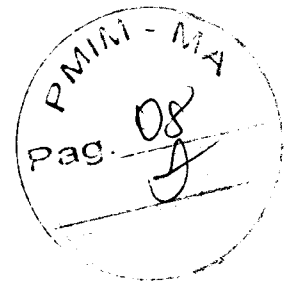




PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

Imóvel Residencial

TINGIDOR

CEP – 65485-000

Itapecuru Mirim / MA

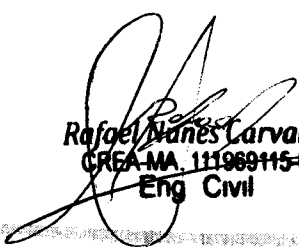
RESUMO

12 cômodos – 2 WC

ÁREA TOTAL: 236,06m² | ÁREA CONSTRUÍDA: 365,27m²

VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL

RS 1.500,00


Rafael Nunes Carvalho
CREA-MA 111969115-0
Eng Civil



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 Povoado Tingidor – Itapecuru Mirim - MA.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: 13 de Janeiro de 2021.

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial para servir de ESCOLA em anexo à SEMED, sito no Povoado Tingidor – 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.

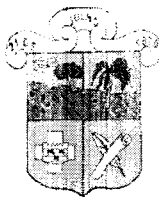
3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

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.

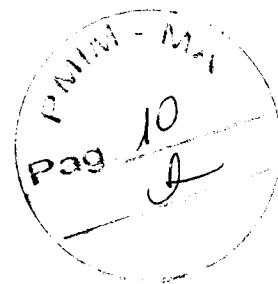
3.2. O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

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





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.

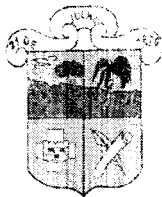
3.8 - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

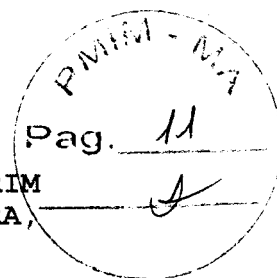
Trata-se de imóvel residencial posicionado com vista frontal para a Rua do Campo no Povoado Tingidor, composto de 12 cômodos e 2 w.c. As salas e os banheiros possuem piso cerâmico e encontram-se em excelente estado, paredes revestidas com tinta plástica PVA. As portas são do tipo madeira, a cobertura é composta por telha cerâmica e estrutura trama de madeira. O estado de conservação e aspecto geral é considerado excelente. As paredes são

Rafael Nunes Carvalho
CREA MA 111969115-0
Eng. Civil





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



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 apresenta pintura PVA com portão de ferro principal. Prédio localizado no Povoado Tingidor da cidade de Itapecuru-Mirim, centralizado entre casas, próximo a quadra esportiva, escolas, posto de saúde, 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: 236,06m²

Área do terreno: 365,27m²

6.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

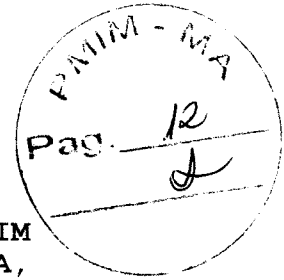
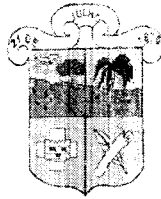
O imóvel está localizado no Povoado Tingidor de Itapecuru-Mirim. Que é uma região estritamente residencial, composto por escolas, posto de saúde, quadra de esportes, borracharia e demais atividades comerciais.

6.2. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O Povoado Tingidor 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 via vicinal, possuem, água potável, possui redes de energia elétrica domiciliar e pública.



Rafael Nunes Carvalho
PREFEITO
111969115-0



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:

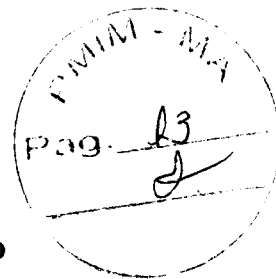
Cálculo: $(157.895,12 \times 0,95) / 100 = 1.500,00$ (aproximadamente)

R\$1.500,00(um mil e quinhentos reais)

Rafael Nunes Carvalho
CREA/MA 111969115-0
Eng Civil



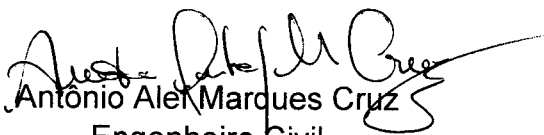
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
URBANISMO PAISAGISMO TRANSPORTE E TRÂNSITO

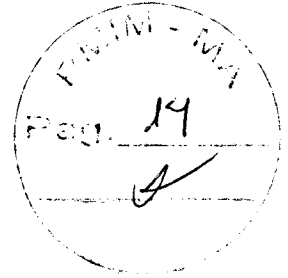


ENCERRAMENTO

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.

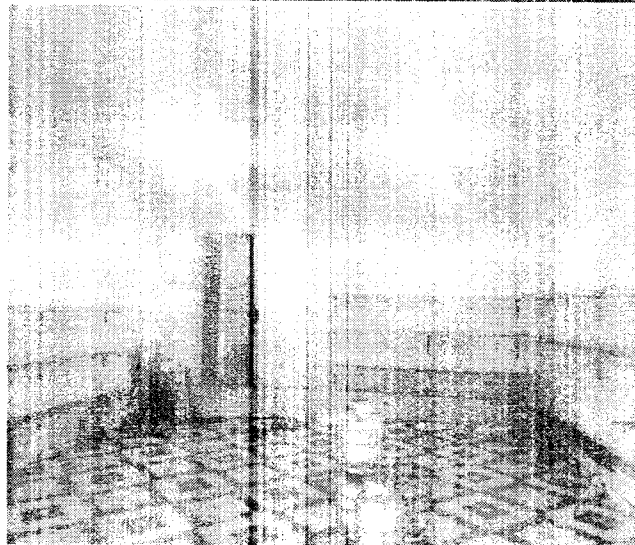
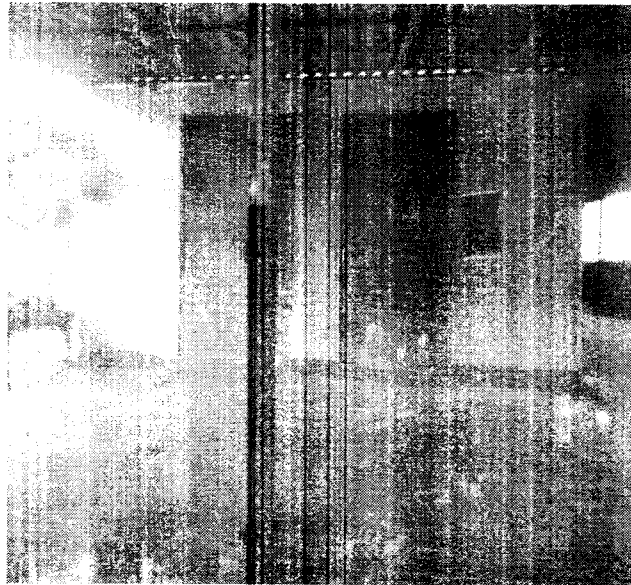
Itapecuru-Mirim, 19 de fevereiro de 2021.


Antonio Alex Marques Cruz
Engenheiro Civil
CREA 111616430-2

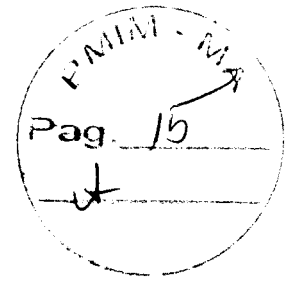


PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.

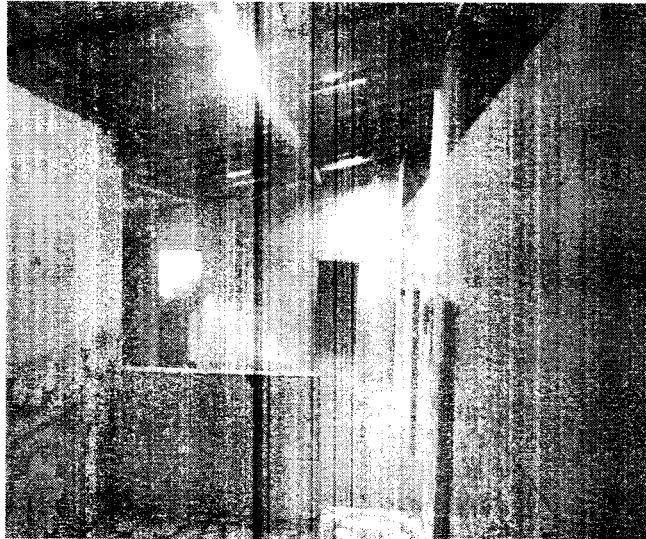
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



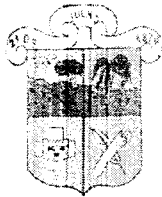
Rafael Rênes Carvalho
Rafael Rênes Carvalho
CREA-MA. 111969115-0
Eng Civil



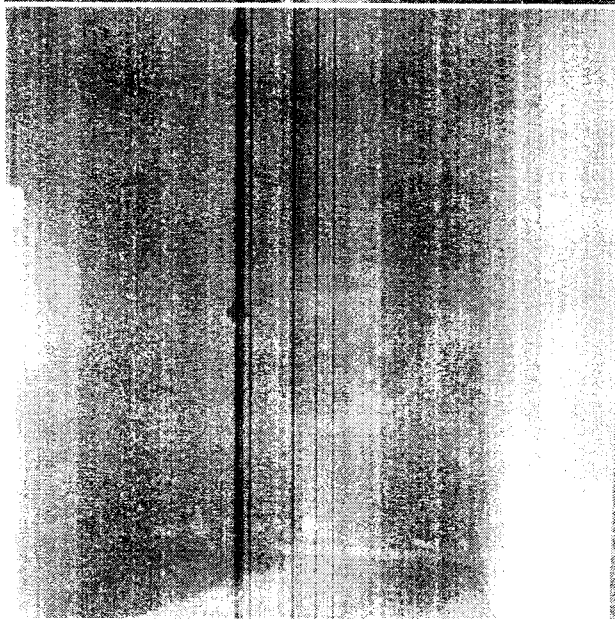
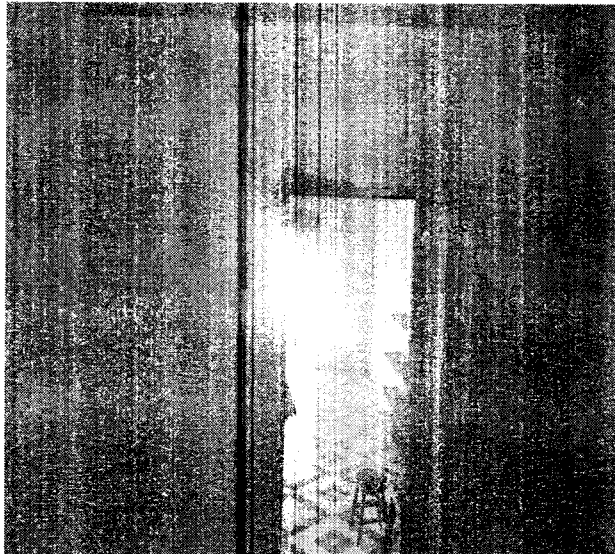
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



Rafael Nunes Carvalho
CREMA/11969115-0
Eng Civil



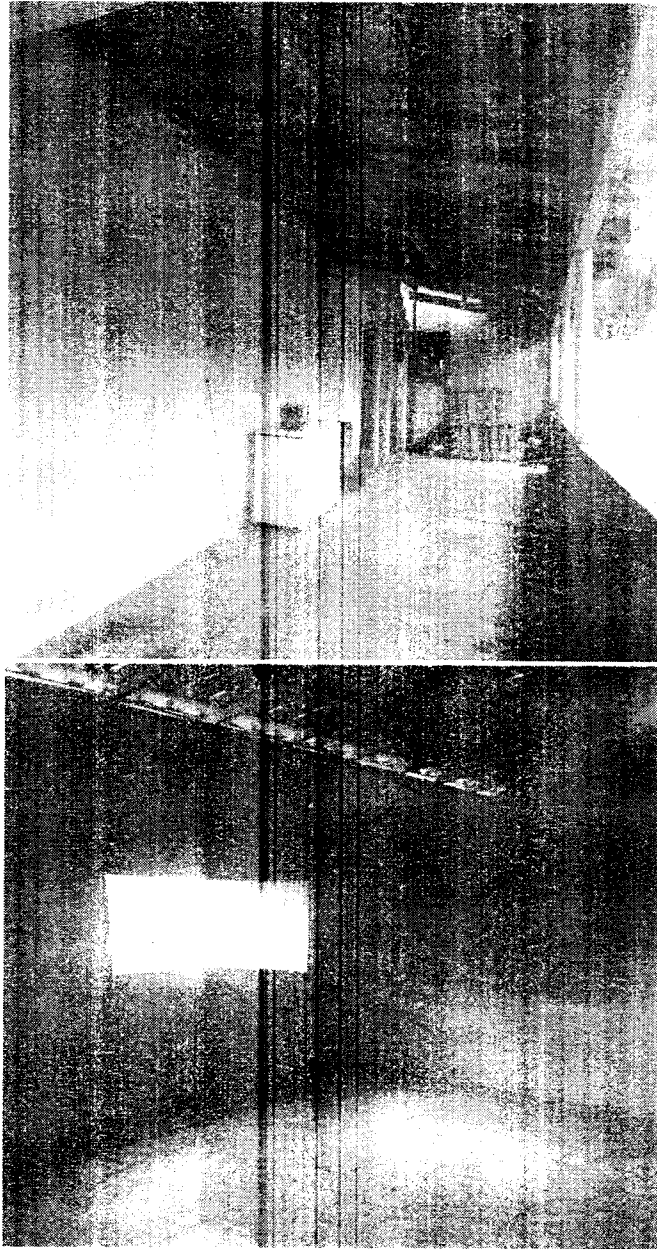
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



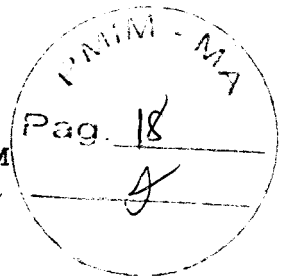
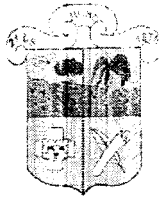
Rafael Nunes Carvalho
CREA/MA 111969115-0
Eng Civil



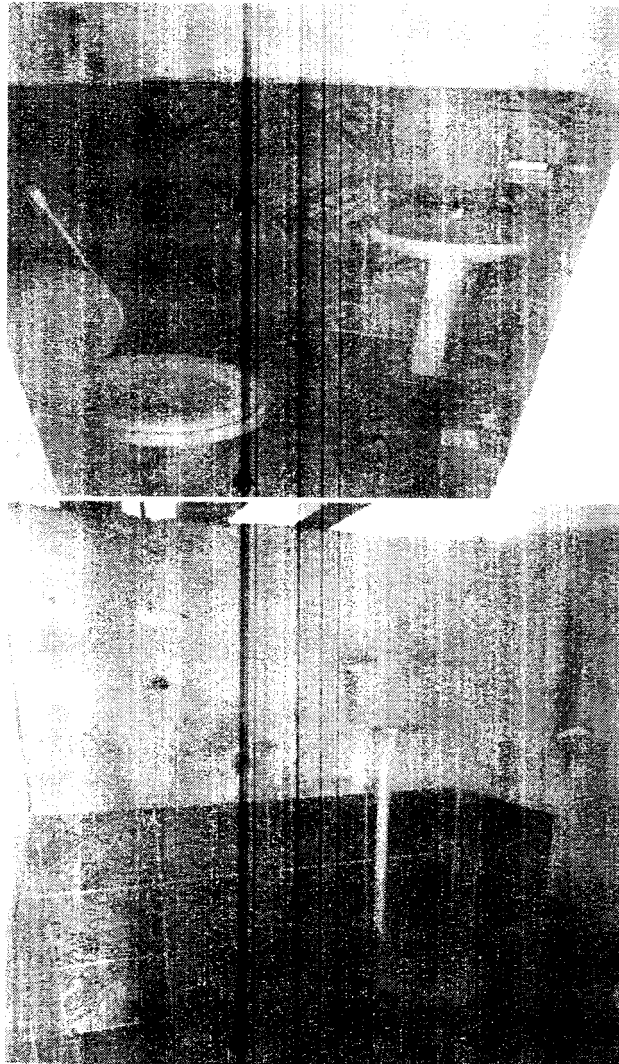
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



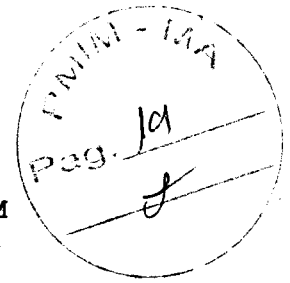
Rafael Nunes Carvalho
Rafael Nunes Carvalho
CREA/MA 111969115-0
Eng. Civil



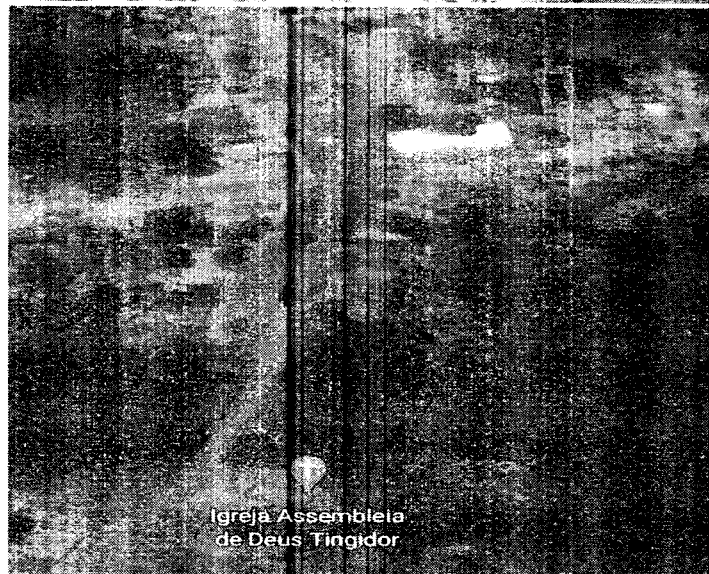
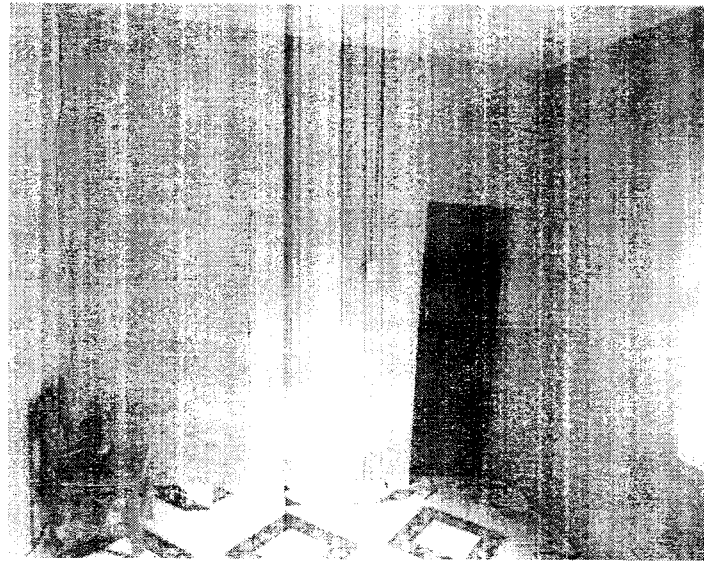
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



Rafael Nunes Carvalho
CREAMA/111969115-0
Eng Civil

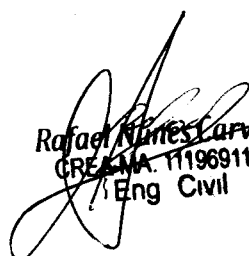


PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



Igreja Assembleia
de Deus Tingidor

Figura 1. Mapa de localização. Fonte: Google earth, 2021.


Rafael Nunes Carvalho
CREMA 111969115-0
Eng Civil