



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

Imóvel Comercial

CENTRO

CEP – 65485-000

Itapecuru Mirim / MA

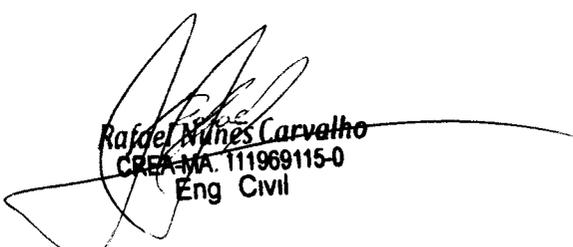
RESUMO

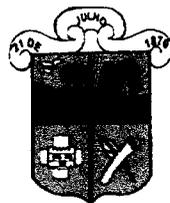
17 cômodos – 3 WC

ÁREA TOTAL: 440,84m² | ÁREA CONSTRUÍDA: 385,55m²

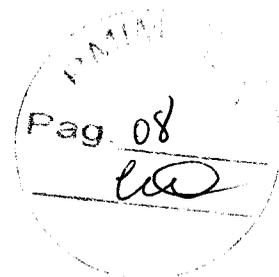
VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL

R\$ 5.000,00


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

Sra. Maria de Nazaré Ferraz Tomaz

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 SEDE à SEDUC, sito no bairro Centro – Itapecuru Mirim - MA, atualmente desocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

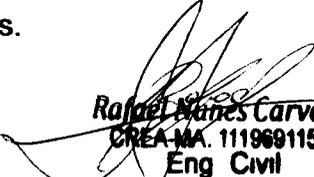
2 - METODOLOGIA:

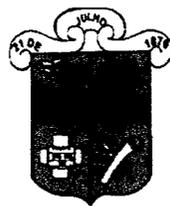
Para o objeto em pauta, sem dúvida o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado. Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais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

3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

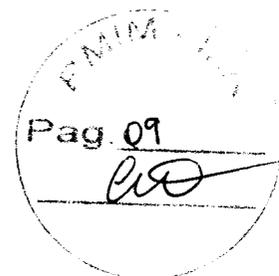
3.1. O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

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.

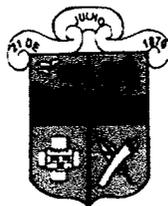
3.7 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

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 ponto residencial posicionado com vista frontal para a Av. Senador Benedito Leite Bairro Centro, composto de 17 cômodos e 3 wc. 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 na cor. A cobertura é composta por telha cerâmica e estrutura de madeira. O estado de conservação e aspecto geral é considerado excelente. As paredes são de alvenaria do tipo cerâmicas rebocadas e instalação elétrica

Rafael Nunes Carvalho
CREA-MA. 111969115-0



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

em ótimo estado. Pois todos os aspectos de conservação e manutenção apresentam-se em boas condições.

A fachada apresenta pintura PVA com portas e janelas de madeira principal. Prédio localizado no bairro Centro da cidade de Itapecuru- Mirim, centralizado entre casas, próximo a praças, Prefeitura Municipal, 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: 385,55m²

Área do terreno: 440,84m²

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 padaria, 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 e sarjetas, possuem redes de drenagem, água potável, possui redes de energia elétrica domiciliar e pública.

Rafael Nunes Carvalho
CREAMA 111969115-0
Eng Civil



**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.

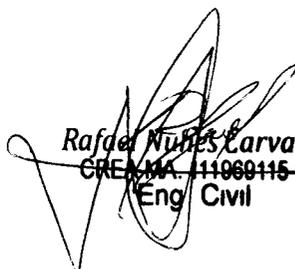
8 - AVALIAÇÃO FINAL:

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.

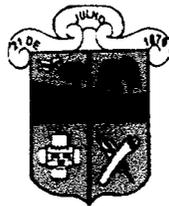
A regra utilizada para calcular o aluguel é considerar um valor entre 0,5% e 1% ao mês sobre o valor de mercado do imóvel. Esse valor é líquido, ou seja, tirado todas as despesas do locatário:

Cálculo: $(527.000,00 \times 0,95) / 100 = 5.000,00$ (aproximadamente)

R\$5.000,00 (cinco mil reais)


Rafael Nunes Carvalho
CREA/MA 11060115-0
Eng. Civil





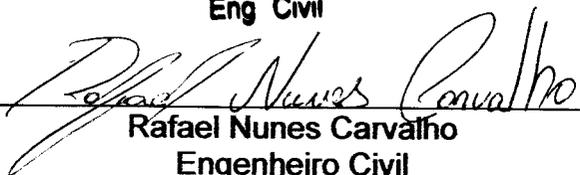
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.**

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.

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



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



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

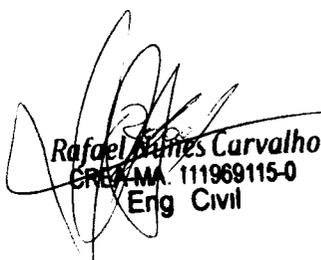




PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO




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



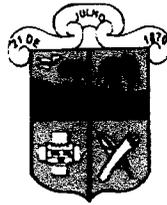


PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECURU MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA,
URBANISMO, PAISAGISMO E TRÂNSITO.



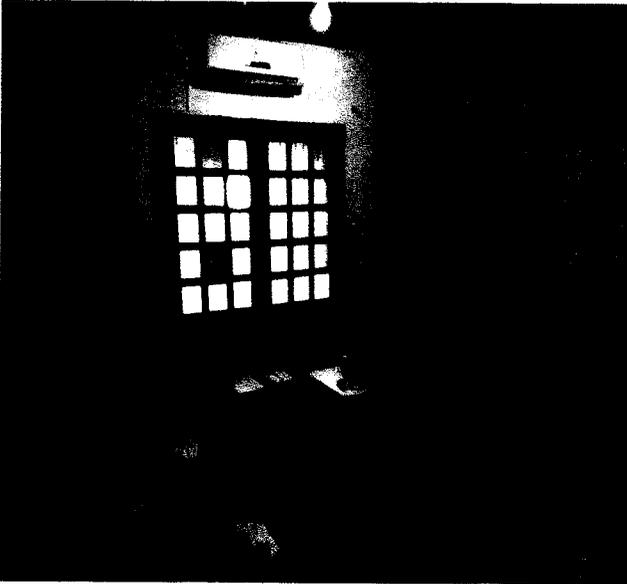
Rafael Nunes Carvalho
CREA/MA. 111969115-0
Eng Civil

for



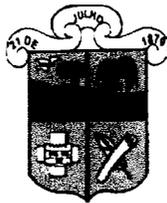
Pag. 15
[Handwritten signature]

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



[Handwritten signature]
Rafael Nunes Carvalho
CREA/MA - 111969115-0
Eng Civil

[Handwritten signature]



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

[Handwritten signature]



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



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

Handwritten signature

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