Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de São João do Paraíso
CNPJ: 01.597.629/00001-23

São João do PARAÍSO
CIDADE DE TODOS NÓS!

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Endereço: **Rua Maranhão, S/N – Setor Alto Bonito - São João do Paraíso - MA.**

Locador(a): Nome: **José de Arimateia de Sousa Ribeiro**

CPF: **435.616.913-15**

RG: **0465560320121**

Destinação: **Cede temporária da prefeitura municipal, funcionamento das atividades do Gabinete do Prefeito, Contabilidade, Tributos, Controladoria Geral e outros.**

1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado, com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

a) No relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
b) Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas *in loco* e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total no imóvel referente o aluguel contém uma casa residencial de um pavimento com vários compartimentos, sendo esses: área coberta em volta do imóvel, pátio aberto de estacionamento de veículos da prefeitura municipal, 01 cantina, 09 salas de trabalho, 02 banheiros. Parte interna toda em forro em gesso, cobertura com telha cerâmica e trama de madeira, piso cerâmico em toda edificação, revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros, paredes internas emassadas com massa acrílica e pintadas. Instalações elétrica e hidráulica sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, aparentemente sem necessidade de modificações em sua estrutura ou instalações.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no Setor Alto Bonito, zona urbana da cidade de São João do Paraíso, sendo sua via de acesso principal a Rua Maranhão. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia elétrica
- Iluminação pública

- Rede de acesso a Internet
- Coleta de Lixo
- Vias pavimentadas com asfalto

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2 2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

> "9.1.1 - A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2 2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente Laudo de Avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.

6. METODOLOGIA

Será tomado como base, o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado e também levando em consideração a falta de imóveis vagos com capacidade para atender à necessidade da Prefeitura municipal. Tal valor foi encontrado por meio de pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores. São eles:

a) PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b) ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

c) LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

7. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se a pesquisa de mercado local cujos atributos dos imóveis comparativos, exemplo: área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto a ser instalado, são homogeneizados para representar a situação do imóvel avaliado.

$$\boldsymbol{Vmm = R\$\ 2.000,00}$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	ÓTIMO	EXCELENTE
1,15	1,4	1,4

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$Vm = Vmm\ X\ Pc\ X\ Ec\ X\ Loc$$

Vm = Valor Máximo

Vmm = Valor Médio de Mercado

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

Loc = Localização do Imóvel

$$Vm = 2.000\ X\ 1,15\ X\ 1,4\ X\ 1,4$$

$$Vm = 4.508,00$$

10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto deste laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto:

R$ 2.000,00 ≥ VALOR DO ALUGUEL ≤ R$ 4.508,00

Encerra-se o trabalho composto por 6 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente Laudo de Avaliação.

São João do Paraíso – MA, 04 de janeiro de 2024

RICARDO PETUBA DE MORAES:05166113306

Assinado de forma digital por RICARDO PETUBA DE MORAES:05166113306
Dados: 2024.01.04 14:39:51 -03'00'

Ricardo Petuba de Moraes
Engenheiro Civil
CREA-MA 111965824-1