



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

Folha nº 05

Processo nº 001-2024

PREFEITURA DE  
São João do  
**PARAÍSO**  
CIDADE DE TODOS NÓS

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



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

Folha n° 06  
Processo nº 001-2024  
SÃO JOÃO DO  
**PARAÍSO**  
CIDADE DE TODOS NÓS

Endereço: Rua Venâncio José Marinho, S/N – Centro - São João do Paraíso -  
MA.

Locador(a): Nome: Alzenira Ribeiro de Oliveira

CPF: 785.072.863-72

RG: 554674963

Destinação: PAA – Distribuição de leite.



## 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 contém uma casa residencial de um pavimento com vários compartimentos, sendo esses: 01 pequena área externa, 01 cozinha, 04 salas, 01 banheiro. Cobertura com telha cerâmica e trama de madeira, piso cerâmico em toda edificação, revestimento cerâmico nas paredes do banheiro, paredes internas 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 Centro, zona urbana da cidade de São João do Paraíso, sendo sua via de acesso principal a rua Venâncio José Marinho. 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. 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.

$$V_{mm} = R\$ 700,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

| PADRÃO<br>CONSTRUTIVO | ESTADO DE<br>CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|-----------------------|--------------------------|-------------|
| MÉDIO                 | BOM                      | BOA         |
| 1,15                  | 1,15                     | 1,2         |

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_m = V_{mm} \times P_c \times E_c \times L_o c$$

$V_m$  = Valor Máximo

$V_{mm}$  = Valor Médio de Mercado



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

Folha n° 10  
Processo nº 001-2024  
SÃO JOÃO DO  
**PARAÍSO**  
CIDADE DE TODOS NÓS

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

Loc = Localização do Imóvel

$$Vm = 700 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,2$$

$$Vm = 1.110,90$$

## 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:

$$R\$ 700,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.110,90$$

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:051661133  
06

Assinado de forma digital  
por RICARDO PETUBA DE  
MORAES:05166113306  
Dados: 2024.01.04  
14:39:21 -03'00'

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