

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO





Endereço:

Rua Campos, 25 - Centro - São João do Paraíso - MA.

Locador(a):

Nome: Kaio Milhomem Marinho Campos

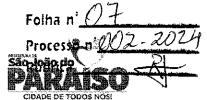
CPF: 038.869.793-85

RG: 330725520070

Destinação:

Funcionamento do Centro de Convivência.





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: 01 sala, 03 quartos, 02 banheiros, 01 cozinha, 01 depósito, área coberta na frente e na lateral da casa e área aberta na parte frontal e posterior. Parte interna toda em forro PVC, cobertura com telha cerâmica e trama de madeira, piso cerâmico em toda edificação, revestimento cerâmico nas paredes de um dos banheiros, paredes pintadas. Instalações elétrica e hidráulica sem restrição. O imóvel encontra-se em estado de conservação aceitável, 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 Campos. 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



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

Process on 202 - 2014
San João do

CIDADE DE TODOS NOS!

- 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



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

Folha n'

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.

Vmm = R\$700,00

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	MÉDIO	BOA
1,15	0,90	1,20

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

Estado do Maranhão Prefeitura Municipal de São João do Paraíso

CNPJ: 01.597.629/00001-23

Ec = Estado de Conservação Loc = Localização do Imóvel

Vm = 700 X 1, 15 X 0, 90 X 1, 20Vm = 869.40

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\$ $700,00 \ge VALOR$ DO ALUGUEL $\le R$ \$ 869,40

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 Assinado de forma digital por RICARDO PETUBA DE MORAES:051661133 MORAES:05166113306 Dados: 2024.01.04 14:36:48 06 -03'00'

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