

# 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 ni 06

Processo 10/1/2024

São Jaão do CIDADE DE TOROS NOS

Endereço:

Rua 7 de Setembro, 01 - Centro - São João do Paraíso - MA.

Locador(a):

Nome: Itamar Gomes de Aguiar

CPF: 033.026.871-68

RG: 119.373

Destinação:

Funcionamento da Casa de Acolhimento.



#### 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, 02 quartos, 01 banheiro, 01 cozinha, 01 depósito, 01 área de serviço e área aberta na parte frontal e posterior. Parte interna toda com forro em gesso, cobertura com telha cerâmica e trama de madeira, piso cerâmico em toda edificação, revestimento cerâmico nas paredes do banheiro, paredes internas emassadas 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 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
- 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:

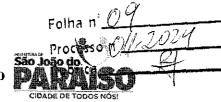
# a) PADRÃO CONSTRUTIVO

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



# 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\$ 600.00

#### 8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	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



Ec = Estado de Conservação

Loc = Localização do Imóvel

Vm = 600 X 1, 15 X 1, 15 X 1, 20Vm = 952,20

#### 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\$  $600,00 \ge \text{VALOR DO ALUGUEL} \le \text{R}$ 952,20$ 

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, 02 de fevereiro de 2024

RICARDO PETUBA DE Assinado de forma digital por RICARDO PETUBA DE MORAES:051661133 06

MORAES:05166113306 Dados: 2024.02.02 09:38:23

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