



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

Folha n.º 05
Processo n.º 007-2024
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 nº 06
PREFEITURA DE
São João do
PARAÍSO
CIDADE DE TODOS NÓS.

Endereço: **Rua Genésio Aguiar, S/N – Centro - São João do Paraíso - MA.**

Locador(a): **Nome: Ana Arlete Alves Albuquerque**

CPF: 974.237.003-63

RG: 1232371995

Destinação: **Departamento de Polícia Militar.**



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: área/garagem coberta, área aberta na parte lateral da casa, 01 cozinha, 02 quartos, 01 banheiro, 01 recepção e 01 área de serviço. Toda parte interna da casa é forrada com 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 Centro, zona urbana da cidade de São João do Paraíso, sendo sua via de acesso principal a rua Genésio Aguiar. A via é contemplada com imóveis residenciais, 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 homogêneos para representar a situação do imóvel avaliado.

$$V_{mm} = R\$ 800,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|-----------------------|--------------------------|-------------|
| MÉDIO | ÓTIMO | BOA |
| 1,15 | 1,4 | 1,2 |

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_m = V_{mm} \times P_c \times E_c \times L_c$$

V_m = Valor Máximo

V_{mm} = Valor Médio de Mercado



Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

Loc = Localização do Imóvel

$$Vm = 800 \times 1,15 \times 1,4 \times 1,2$$

$$Vm = 1.545,60$$

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:

$$\text{R\$ } 800,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq \text{R\$ } 1.545,60$$

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 14:38:48
-03'00'

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