



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Santo Antônio dos Lopes – MA
Janeiro - 2022



RESUMO



- **Data da Vistoria:** 10 de janeiro de 2022.
- **Solicitante:** Prefeitura Municipal de Santo Antônio dos Lopes – MA, Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento
- **Objeto Vistoriado:** Imóvel situado na Rua 04, S/N, Bairro Santo Antônio – Santo Antônio dos Lopes – MA.
- **Objetivo:** Determinação do atual valor de locação.
- **LOCALIZAÇÃO:** Rua 04, S/N, Bairro Santo Antônio, CEP – 65730-000, Santo Antônio dos Lopes – MA.
- **Área da Edificação Aproximadamente:** 112,20 m²
- **Tipo de Edificação:** Edificação tipo residencial, com três salas e banheiro
- **Avaliação:** Valor de Mercado para locação: de RS 1.800,00 (um mil e oitocentos reais).



ÍNDICE

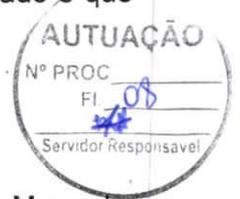


1 - INTRODUÇÃO:.....	4
2 - METODOLOGIA:.....	4
3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:.....	4
4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
5 - ÁREA DO IMÓVEL.....	5
6 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
7- AVALIAÇÃO FINAL.....	6
8 - INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.....	6
9 - ENCERRAMENTO:.....	6
ANEXO I- Relatório Fotográfico.....	7
ANEXO II – Croqui.....	8



1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação de uma edificação, situada na Rua 04, s/n, Santo Antônio dos Lopes – MA, atualmente desocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.



2 - METODOLOGIA:

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

3.1. O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

3.2. O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

3.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

3.4. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

3.5. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

3.6 - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

3.7 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas.



3.8 - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel proposto para locação de funcionamento da VIGILÂNCIA EPIDEMIOLÓGICA está localizado em via pavimentada, com rede elétrica, iluminação pública, internet via rádio, proximidade de prédios de utilidades públicas entre outras facilidades.

Neste caso a sua localização a que se destina é muito boa devido ao fácil acesso e as boas condições da via.

Trata-se de uma edificação tipo sobrado posicionada frontalmente para a Rua 04 Bairro Santo Antônio, composto de três salas e banheiro. possuem piso em cerâmica normal, em bom estado de conservação, paredes com pintura em tinta plástica PVA, forro todo em PVC, banheiro todo em cerâmica até o teto, demais área com piso cerâmico e azulejos com rodapé, também em bom estado de conservação. As esquadrias em madeira e alumínio. O estado de conservação e aspecto geral é considerado bom.

Frente: Medindo 14,95 m (quatorze metros e noventa e cinco centímetros), limitando-se com a Rua 04;

Fundo: Medindo 14,95 m (quatorze metros e noventa e cinco centímetros), limitando-se com o Sra. Josilene do Nascimento;

Lado direito: Medindo 19,00 m (dezenove metros), limitando-se com o Sr. Raimundo Alves Leonardo;

Lado esquerdo: Medindo 19,00 m (dezenove metros), limitando-se com o Sra. Antônia José;

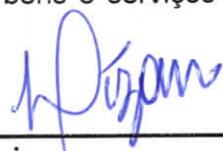
5 - ÁREA DO IMÓVEL

Conforme informações obtidas na documentação apresentada, possui o imóvel uma área de:

- Área do terreno aproximadamente: 284,05 m²
- Área da edificação aproximadamente: 112,20 m²

6 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O município de Santo Antônio dos Lopes – MA, localizado a 296 km da capital São Luís, viveu momentos de prosperidade muito grande no período de implantação do complexo termelétrico, o que ocasionou um inflacionamento dos preços de bens e serviços e que se reflete ainda hoje mesmo que em números menores.



O imóvel em questão, localiza-se na Rua 04 Bairro Santo Antônio, próximo a radical motos e possui uma área condizente com a necessidade do município, o que facilita seu gerenciamento e controle, por se tratar de um setor que requer constante acompanhamento por parte de quem o gere.



7- AVALIAÇÃO FINAL

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Foi utilizado o método comparativo por fatores, pois a quantidade de elementos não nos permite a utilização de tratamentos mais elaborados.

Com comparação de dados de mercado de outros imóveis com características similares e acompanhando a situação do mercado local atual opinamos pelo valor de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) para locação mensal deste imóvel.

8 - INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

NOME: CARLOS EDUARDO LIMA DOS SANTOS

CPF: 840.645.103-30

RG: 940.669.978

ENDEREÇO: Rua do Império, s/n – Centro, Santo Antônio dos Lopes- MA, Cep: 65.730-000

9 - ENCERRAMENTO:

Afirmo estar ciente das condições do imóvel descrito acima, me colocando a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Santo Antônio dos Lopes – MA, 10 de janeiro de 2022.

Elaboração Técnica:



LÁZARO FERNANDES PESTANA

Diretor de Departamento de Obras e Engenharia

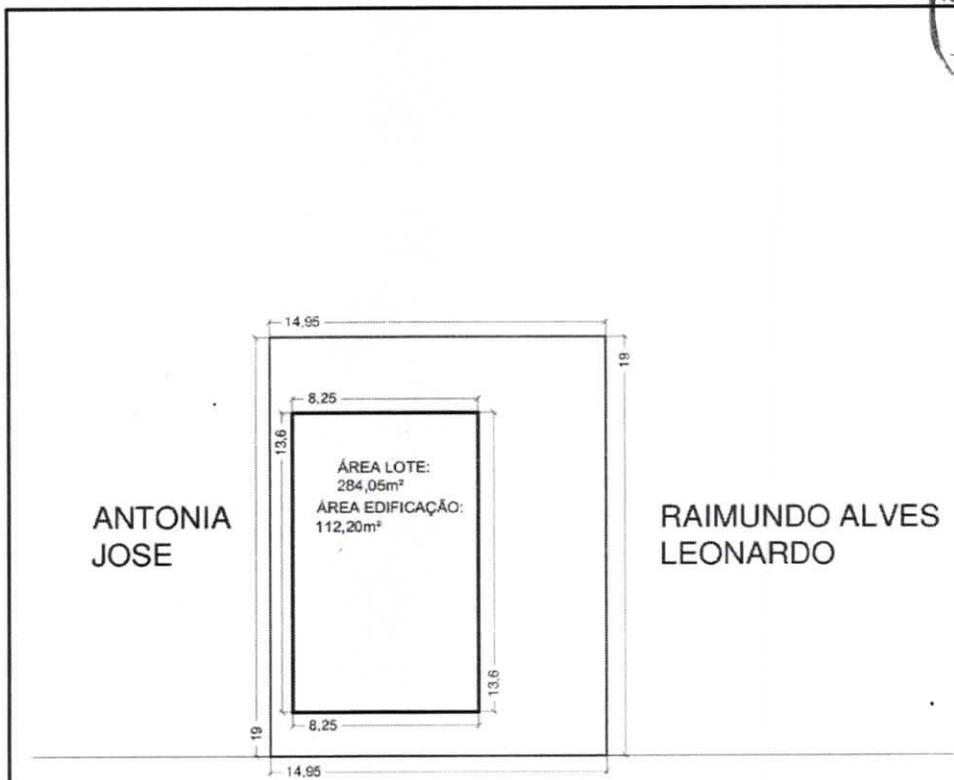
CREA – MG – 058312/D-MG

Portaria 034/2021 – GP-SAL

ANEXO I- Relatório Fotográfico



ANEXO II – Croqui

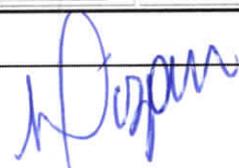


RUA 4

PLANTA BAIXA

ESC: 1/150

TÍTULO: CROQUIS DE IDENTIFICAÇÃO DE IMÓVEL		PROPRIETÁRIO: CARLOS EDUARDO LIMA DOS SANTOS
		ENDEREÇO: RUA 4, S/N, SANTO ANTONIO SANTO ANTONIO DOS LOPES/MA
LOCALIZAÇÃO:	AUTOR DO PROJETO: WELINGTON A REIS	CREA: 137138-TD
	RESPONSÁVEL TÉCNICO: LÁZARO FERNANDES PESTANA	CREA: 058312D-MG
	AUTOR DO PROJETO:	DATA: FEV/2017
	RESPONSÁVEL TÉCNICO:	ESCALA: INDICADA
		FORMATO: A4
		REVISÃO: 00
		N° DESENHO: 00-ENG-PMSAL-0005-001-0



MEMORIAL DESCRITIVO



1. INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Nome: CARLOS EDUARDO LIMA DOS SANTOS

CPF: 840.645.103-30

RG: 940.669.978

Endereço: Rua do Império, s/n – Centro, Santo Antônio dos Lopes- MA, Cep: 65.730-000

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Endereço: Rua 04, s/n; Bairro Santo Antônio; Santo Antônio dos Lopes – MA.

Frente: Medindo 14,95 m (quatorze metros e noventa e cinco centímetros), limitando-se com a Rua 04;

Fundo: Medindo 14,95 m (quatorze metros e noventa e cinco centímetros), limitando-se com o Sra. Josilene do Nascimento;

Lado direito: Medindo 19,00 m (dezenove metros), limitando-se com o Sr. Raimundo Alves Leonardo;

Lado esquerdo: Medindo 19,00 m (dezenove metros), limitando-se com o Sra. Antônia José;

Este imóvel possui área total de 112,20 m², ocupando 39,50% da área do terreno.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

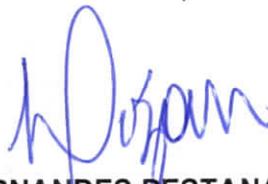
O referido imóvel é construído em alvenaria de tijolo cerâmico, cobertura de telha cerâmica, apoiada em estrutura de madeira.

A edificação com características de edificação residencial é composta de vários ambientes com piso em cerâmica, com forro em PVC, com paredes com pintura em tinta PVA látex, esquadrias de madeira e de alumínio, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias sem necessidade de manutenção.

Afirmo estar ciente das condições do imóvel descrito acima.

Santo Antônio dos Lopes – MA, 10 de janeiro de 2022.

Elaboração Técnica:



LÁZARO FERNANDES PESTANA

Diretor de Departamento de Obras e Engenharia

CREA – MG – 058312/D-MG

Portaria 034/2021 – GP-SAL