

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA



CAPSII

Rua Carlos Martins , Seringal

Cep – 65725-000

Pedreiras/ MA

RESUMO

06 QUARTOS 4WC INTERNOS 1 RECEPÇÃO 1 SALA – COPA/  
COZINHA DISIPENSA 6 WC EXTERNOS ( em construção )

ÁREA TOTAL :330 m<sup>2</sup>

VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL :

R\$ 1.837,00



**SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS.

SEMUS – Secretaria municipal de saúde.

**OBJETO:** Prédio, situado na Rua Carlos Martins

Seringal – Pedreiras MA.

**OBJETIVO:** Avaliação prévia imobiliária para determinação do atual valor de locação.

**DATA BASE:** Janeiro 2019.

### **1 - INTRODUÇÃO:**

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do Imóvel sito Av Rio Branco, Centro – PEDREIRAS MA, atualmente em uso da prefeitura 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. 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.



3.3. 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.

3.4 - 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.

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

3.6 - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se 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:**

Trata-se de um imóvel composto de 6 quartos, 4 banheiros internos, 1 recepção, 1 sala, 1 copa/cozinha, 1 dispensa e 6 banheiros externos (alguns ainda em construção). O ambiente interno todo possui piso cerâmico, em bom estado de conservação, paredes e tetos revestidos com tinta plástica PVA, banheiro recém-reformado com azulejos decorados até o teto. As janelas são do tipo veneziano e esquadrias em madeira. O estado de conservação e aspecto geral é considerado bom.

O Imóvel, na presente data, encontra-se em reforma para adaptação aos padrões do CAPS.

#### **5 - ÁREA DO IMÓVEL:**

Conforme documentações, o imóvel possui uma área de:

Área do Terreno: 330,00 m<sup>2</sup>

#### **6 - 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.

Considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

**R\$ 1.837,00 ( mil oitocentos e trinta e sete reais)**



### ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente LAUDO em 12 (doze) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado.

Pedreiras, janeiro 2019.

---

Claudio R. Castro Sales Filho  
Engenheiro Civil – CREA PI – 1915565537



**ANEXO**



A handwritten signature in black ink, located below the bathroom photograph.



COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO  
Fls Nº 10  
Rubrica



A handwritten signature or scribble in black ink, consisting of several overlapping, fluid lines.





A handwritten signature in black ink, located at the bottom center of the page. The signature is stylized and appears to be a name.

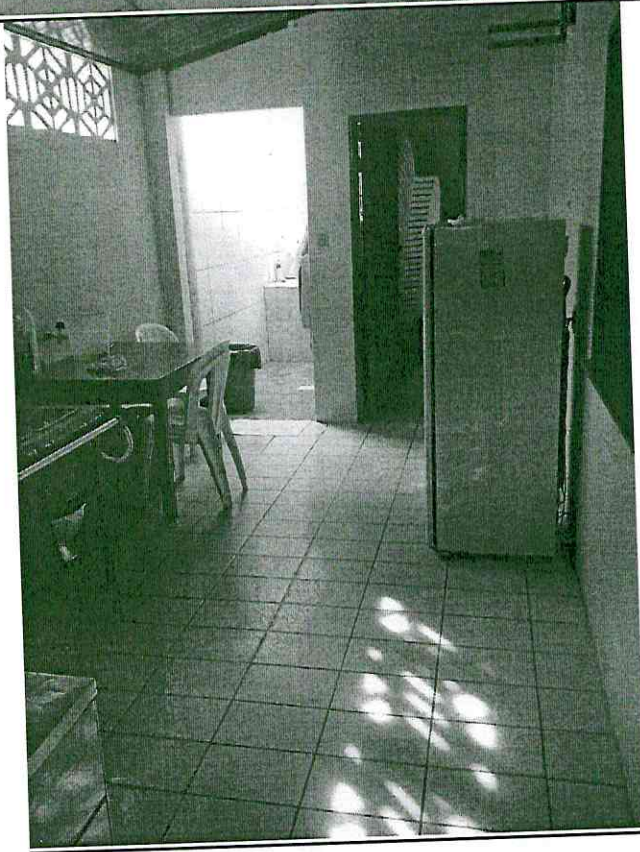


COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO  
Fis Nº 12  
Rubrica

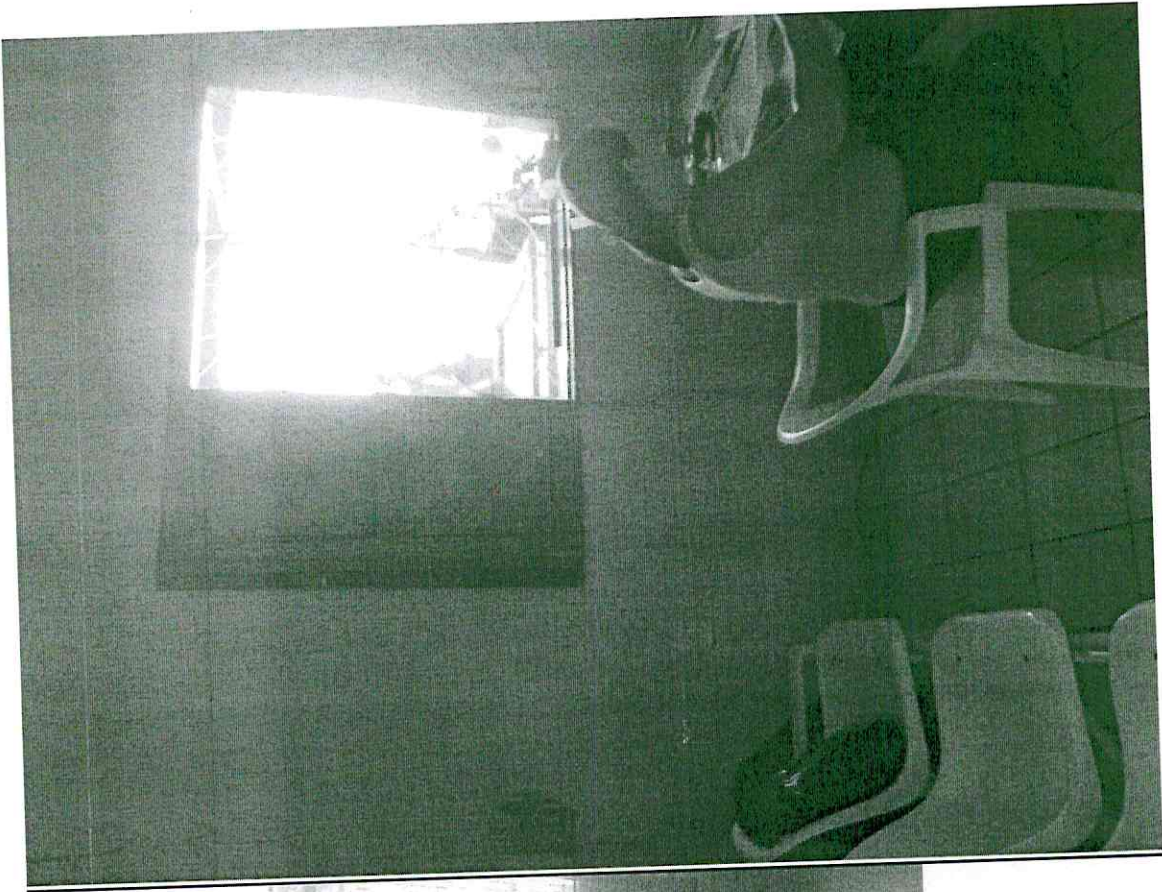


A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.





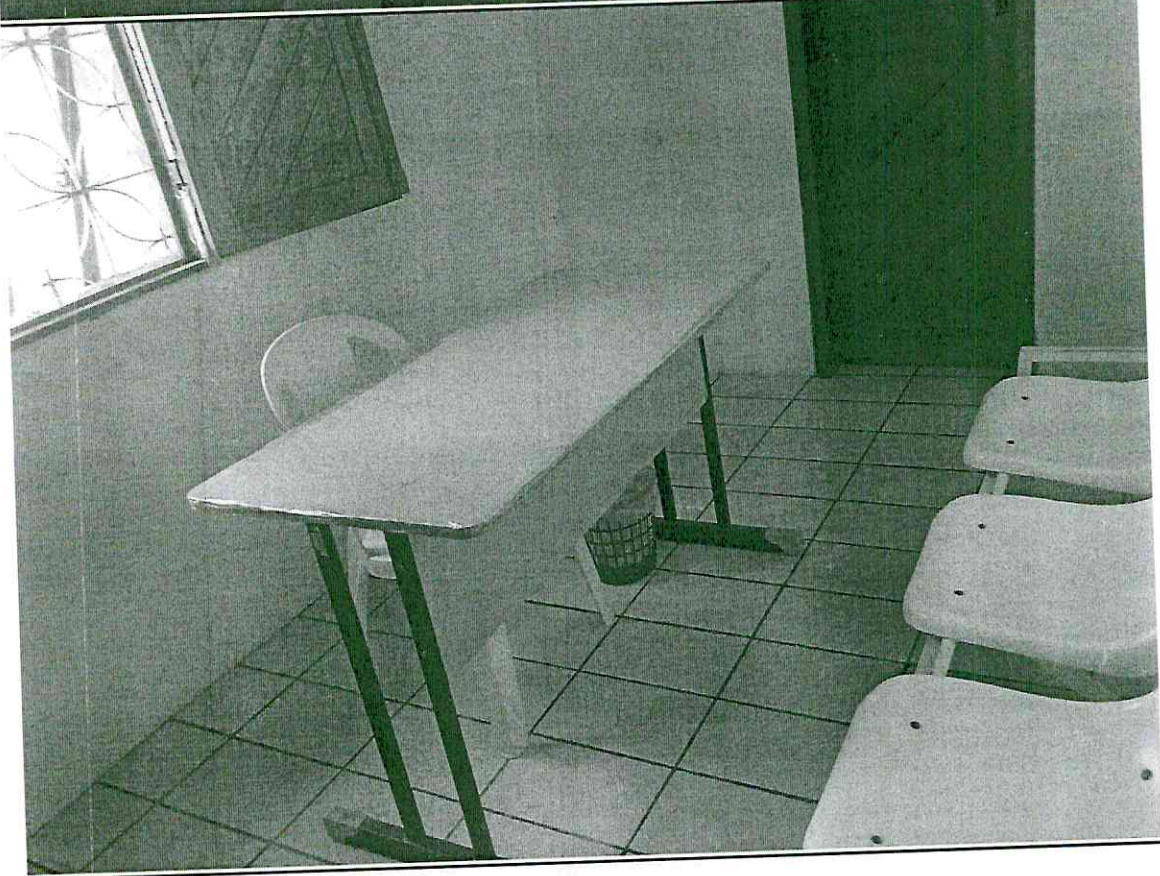
*Handwritten signature or initials.*



*[Handwritten signature]*



COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO  
Fls Nº 15  
Rúbrica



*[Handwritten signature]*

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO  
Fls Nº 16  
M  
Rubrica



*[Handwritten signature]*