



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

Unidade Básica de Saúde Engenho

Av Zeca Branco, Engenho.

Cep – 65727-000

Pedreiras/ MA

RESUMO

4 CONSULTÓRIOS – RECEPÇÃO – 4 BANHEIROS – AREA DE SERVIÇO

ÁREA TOTAL: 320,00 m²

VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL:

R\$ 3.547,00



SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS.

SEMUS – Secretaria municipal de saúde.

OBJETO: Prédio, situado na Av Zeca Branco.

Engenho – 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 Zeca Branco, nº 474 – 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.


Engenheiro Civil
CONFEA - 49 422 842 17



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 4 consultórios, 4 banheiros, recepção e área de serviço. Todo o interior do imóvel possui piso cerâmico, em bom estado de conservação, paredes e tetos revestidos com tinta plástica PVA, banheiro com azulejos decorados até o teto, as janelas são do tipo veneziano e esquadrias em madeira.

Encontram-se muitos problemas de infiltração no teto, causando vários danos no forro, e conseqüentemente pequenas poças de água. O estado de conservação e aspecto geral é considerado razoável, necessitando, no entanto, de uma reforma geral no teto.

5 - ÁREA DO IMÓVEL:

Conforme documentações, o imóvel possui uma área de:

Área do Terreno: 320,00 m²

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\$ 3.547,00 (três mil quinhentos e quarenta e sete reais) mensais.

R\$ 31.923,00 (trinta e um mil novecentos e vinte e três reais) em nove meses.


Engenheiro Civil
CREA/P1 - 19.158.868.3-7



ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente LAUDO em 10 folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado.

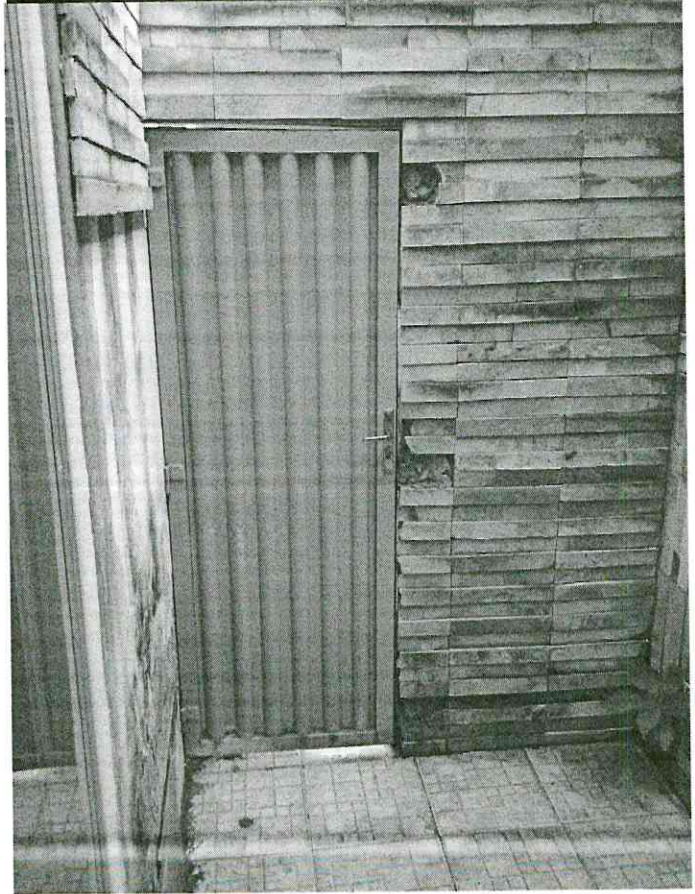
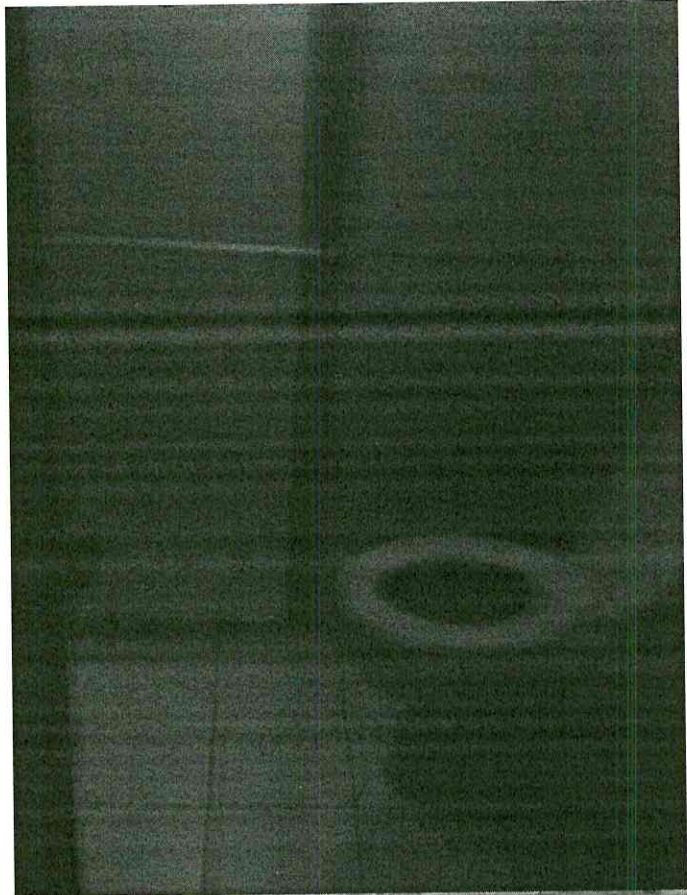
Pedreiras, janeiro 2019.



Claudio R. Castro Sales Filho
Engenheiro Civil
CREA-PI - 19.156.6553-7

Claudio R. Castro Sales Filho

Engenheiro Civil – CREA PI – 1915665537

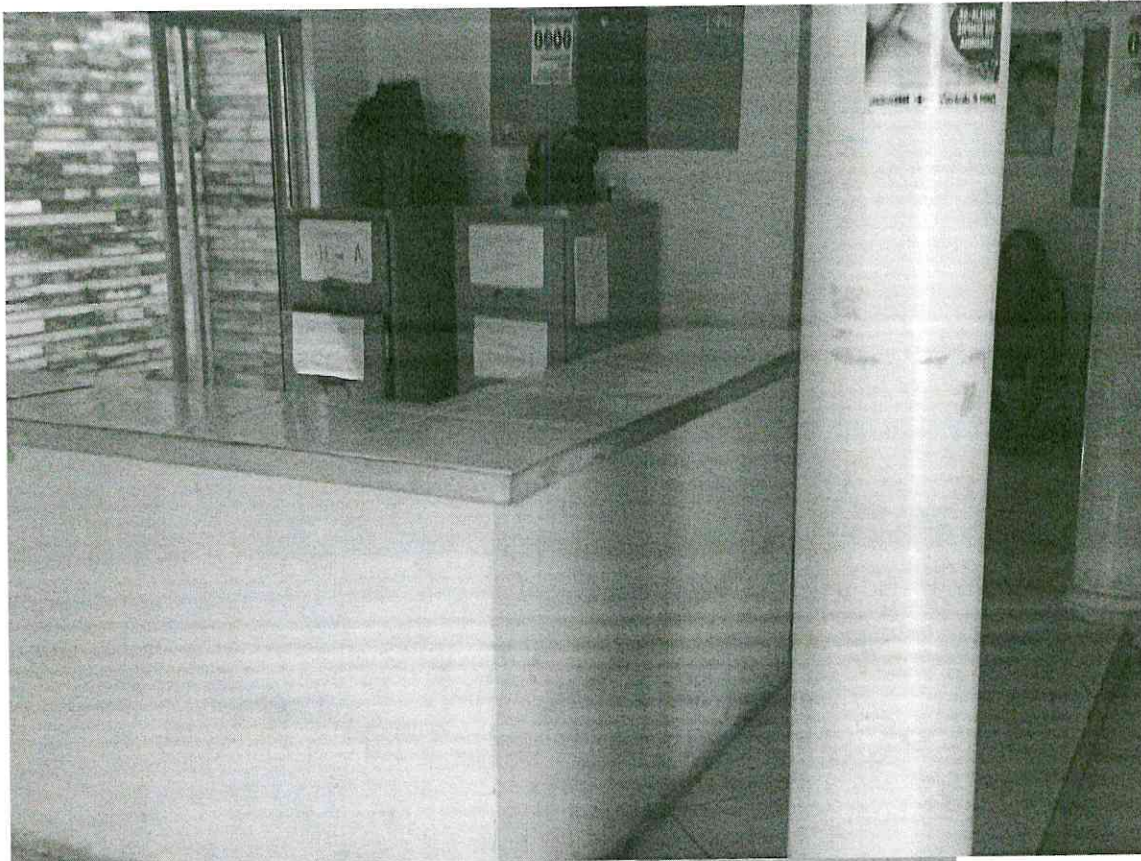





Engenheiro Civil
CREA/P1 - 19.158.8683-7




Sérgio Rogério C. S. Filho
Engenheiro Civil
CREA-PI - 19.158.665-7






Eng. Celso Rogério C. S. Filho
Engenheiro Civil
CREA/PI - 19.158.865.3-7

