



## DESPACHO

Vargem Grande/MA, 05 de Janeiro de 2022.

A Senhora  
**THAÍS KELLEN LEITE DE MESQUITA**  
Secretária Municipal de Saúde

Prezada Senhor(a),

Em resposta a sua solicitação, estamos encaminhando em anexo, o laudo de vistoria do imóvel e relatório fotográfico, referente ao Funcionamento do Centro de Especialidade Médica Leoncio Torquato, situado na Rua Dr. Abreu Bastos, s/n, Centro, de Interesse da Secretaria Municipal de Saúde.

Atenciosamente,



**Sergio Oliveira Barros**

Engenheiro Civil  
Crea: 1114753416

  
Sergio Oliveira Barros  
Eng. Civil  
CREA: 1114753416



Prefeitura de  
**VARGEM  
GRANDE**  
DE MÃOS DADAS CONSTRUINDO O NOVO



# LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

**CENTRO DE ESPECIALIZAÇÃO MÉDICA**

**Rua Dr. Abreu Bastos, S/N, Centro**

**CEP - 65.430.000**

**Vargem Grande / MA**

## **RESUMO**

**16 CÔMODOS — 10 SALAS — 04WC**

**ÁREA: 600,00 M<sup>2</sup>**

**VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL**

**RS 2.400,00**



**SOLICITANTE:** SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Sra. THAÍS KELLEN LEITE DE MESQUITA

**OBJETO:** Imóvel situado na Rua Dr. Abreu Bastos, s/n, Centro

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor de locação.

**DATA BASE:** Janeiro de 2022

### **1 - INTRODUÇÃO:**

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do ponto Residencial, situado na Rua Dr. Abreu Bastos, s/n, Centro – Vargem Grande - 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 encontra-se com informações corretas.

3.8 - 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 uma imóvel posicionado com vista frontal para a Rua Dr. Abreu Bastos, composto de 16 cômodos, sendo 10 salas, 03 WC, 03 (cozinha e copa). As salas, e os banheiros possuem piso cerâmico, sendo a das salas 20 x 20 de cor branca, e em bom estado de conservação, paredes revestidas com tinta plástica PVA, banheiro recém-reformado com azulejos até 1,80m de altura, o piso da varanda com azulejo e paredes pintadas em tinta PVA, também em bom estado de conservação. As portas são do tipo madeira maciças pintadas e recém-trocadas. A cobertura é composta por telha cerâmica e

estrutura de madeira. O estado de conservação e aspecto geral é considerado bom. As paredes são de alvenaria do tipo cerâmica, e instalação elétrica recentemente revisada. O forro da edificação é construído uma parte por forro PVC.

Denota ser um ponto residencial novo, pois todos os aspectos de conservação e manutenção apresentam-se em ótimas condições, áreas limpas e pinturas e acabamentos em excelente estado.

O ponto residencial tem aproximadamente 10 anos. A fachada apresenta pintura PVA, com porta de aço de correr, porta de entrada para a recepção tipo madeira maciça de cor marrom.

Prédio localizado no centro de Vargem Grande, a poucos metros da Praça Central, Fórum, escolas e, situado em rua de trânsito ameno.

## **5 - ÁREA DO IMÓVEL:**

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

Área construída: 311,00 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 600,00 m<sup>2</sup>

## **6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

### **6.1- LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O imóvel está localizado na Rua Dr. Abreu Bastos, 5/N, Centro, Vargem Grande. Que é uma região estritamente comercial, com comércio local formado por lojas, panificadoras, bares, lanchonetes, Fórum e demais atividades comerciais.

A Rua Dr. Abreu Bastos, 5/N, no trecho fronteiro do imóvel, apresenta um pequeno declive, pavimentada em asfalto, com 01 pista de rolamento em 2 (dois) sentidos, com aproximadamente, 8,00 m de largura de leito carroçável, possuindo ainda o logradouro, iluminação com lâmpadas a vapor de mercúrio, distribuição de água, energia elétrica, arborização, telefonia, TV a cabo, coleta de lixo, entrega postal.

### **6.2 TIPOS DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

O Centro trata-se de uma região homogênea, ocupada por casas térreas, com predominância, dos padrões construtivos simples e médio, que apresenta características predominantemente residenciais e integra a Região Administrativa de Vargem Grande, onde fica localizada a sede da prefeitura municipal. O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública e rede de telefonia.

O Centro é o principal logradouro da cidade, o setor de comércio e serviços é dinâmico, bairro abriga educandários tradicionais da cidade, como o colégio São José Operário, a unidade Azizi Trabulsi, a escola da rede Estadual Santos Dumont, Banco do Brasil, Bradesco o Fórum da cidade. Há também clubes sociais e desportivos tradicionais, estabelecimento de comércio farmacêutico, entre outros.

## **7 - DOCUMENTAÇÃO:**

Foi empregada a seguinte documentação para elaboração do presente laudo:

- Planta de localização,- Ilustração fotográfica,- Certidão de dados cadastrais.

## **8 - 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. Aplicando os fatores de pesquisa abaixo, 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.

A regra utilizada para calcular o aluguel é considerar um valor entre 0,5% e 1% ao mês sobre o valor de mercado do imóvel. Esse valor é líquido, ou seja, tirado todas as despesas do locatário:

Cálculo:  $(250.000,00 \times 0,94)/100 = 2.400,00$  (aproximadamente)

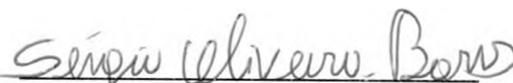
**R\$ 2.400,00 (Dois mil e quatrocentos reais).**

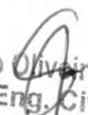


## ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente LAUDO em 07 (sete) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, incluindo anexos. Vargem Grande- MA, Janeiro de 2022.

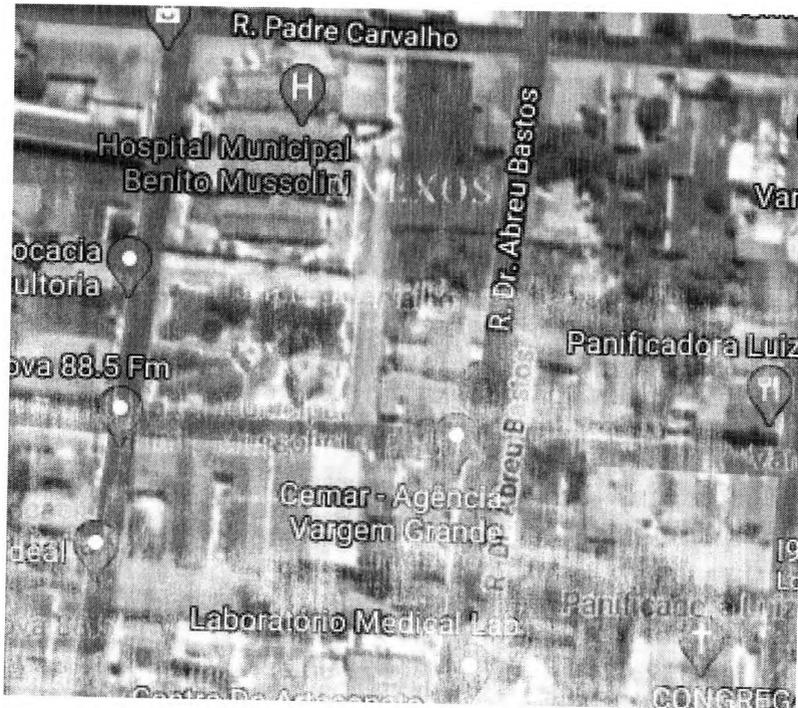
Em, 05 de Janeiro de 2022.

  
Engenheiro Civil – Prefeitura de Vargem Grande - MA

  
Sergio Oliveira Barros  
Eng. Civil  
CREA: 1114753418

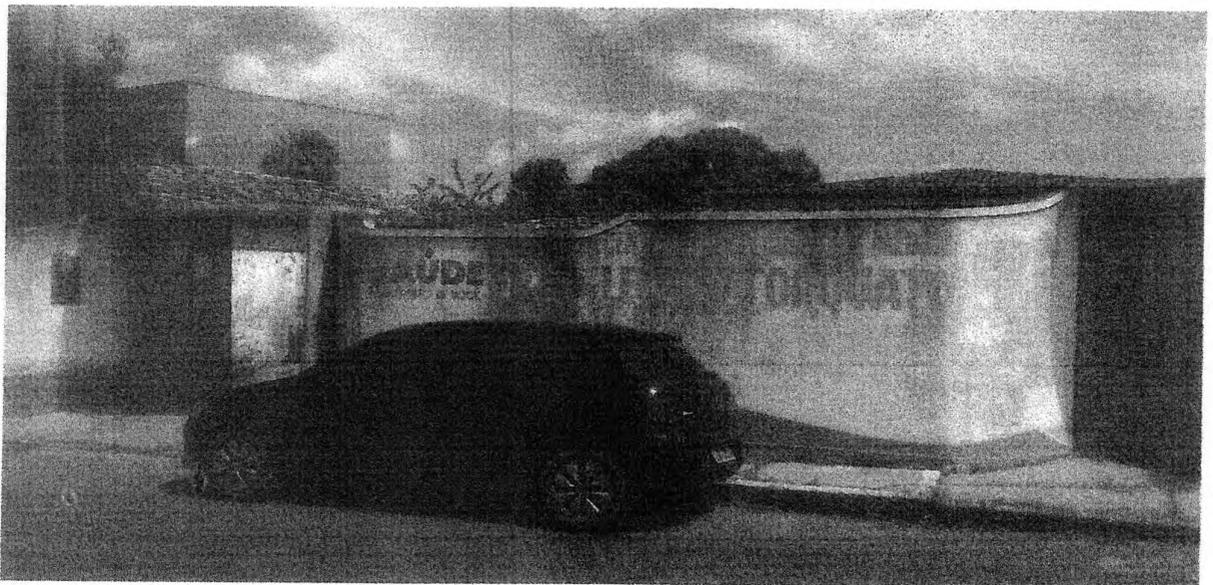
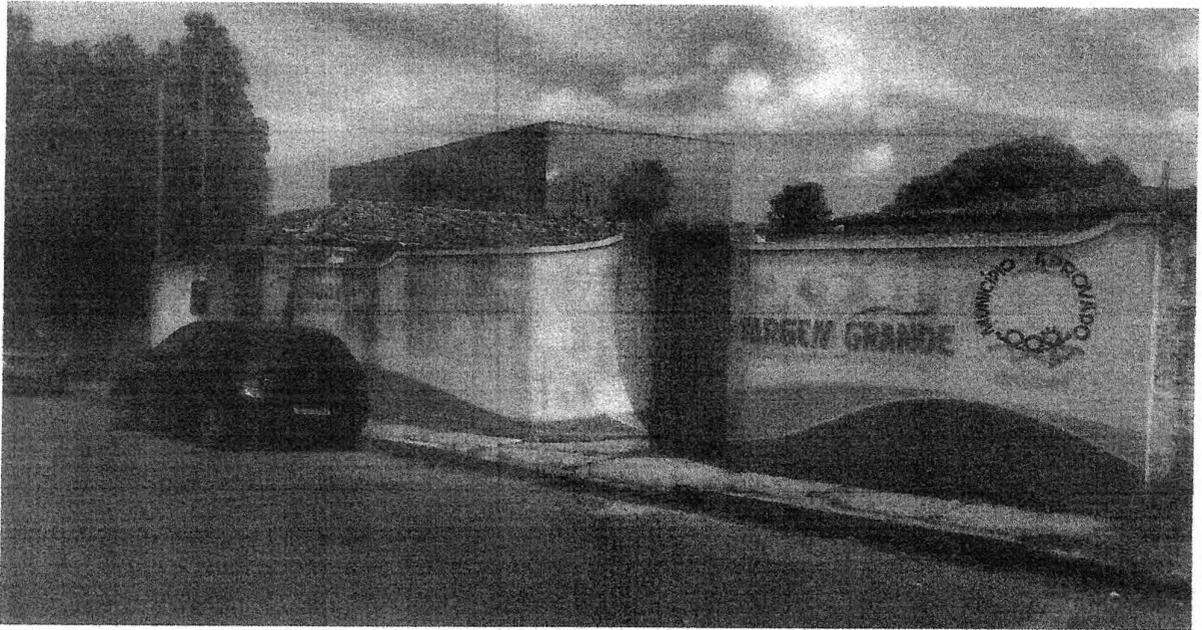
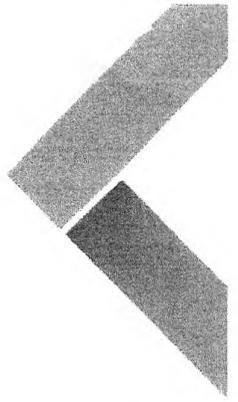


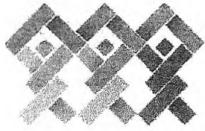
## ANEXOS



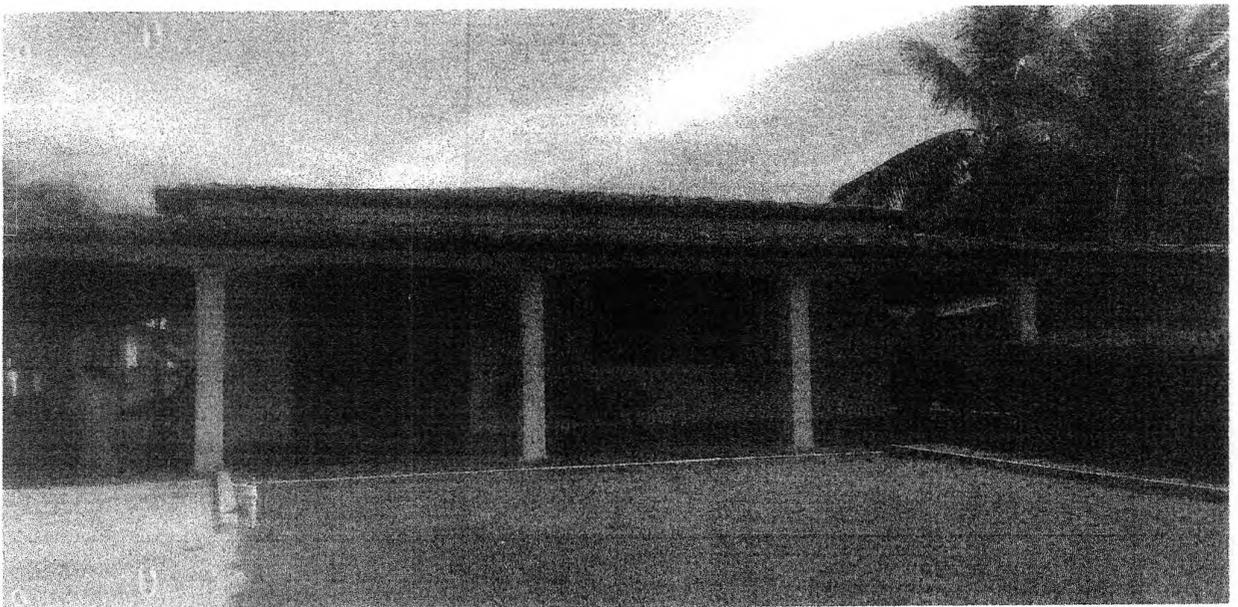
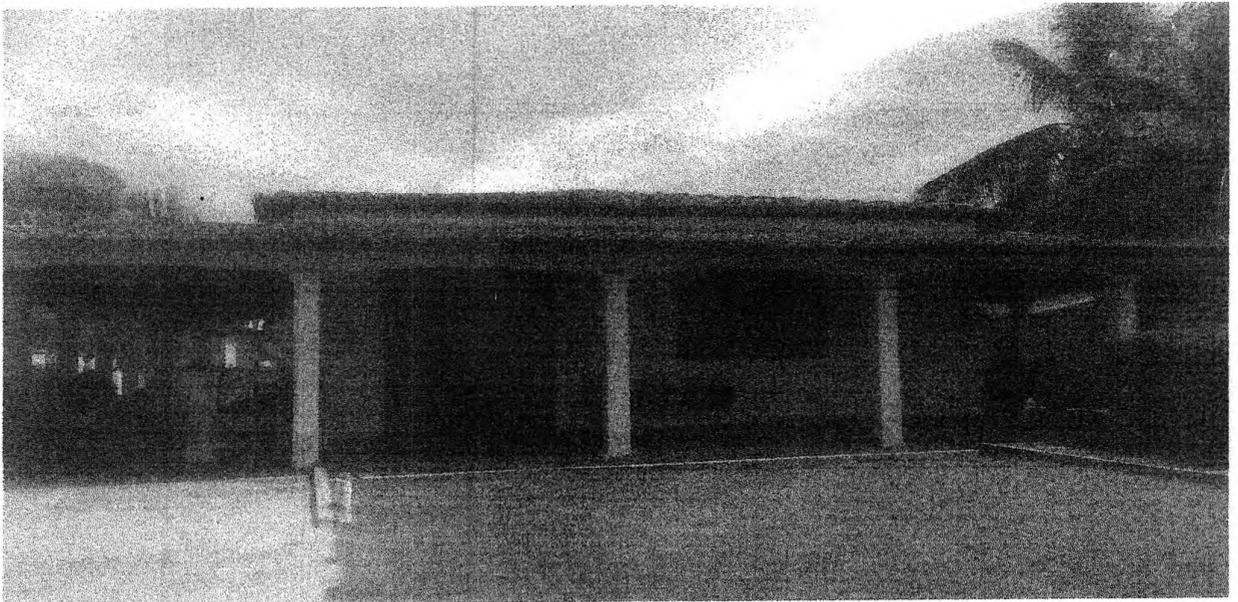
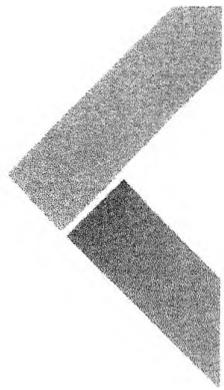
Localização do Imóvel Assinalada.

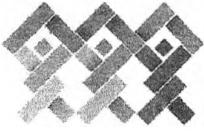
## ANEXOS



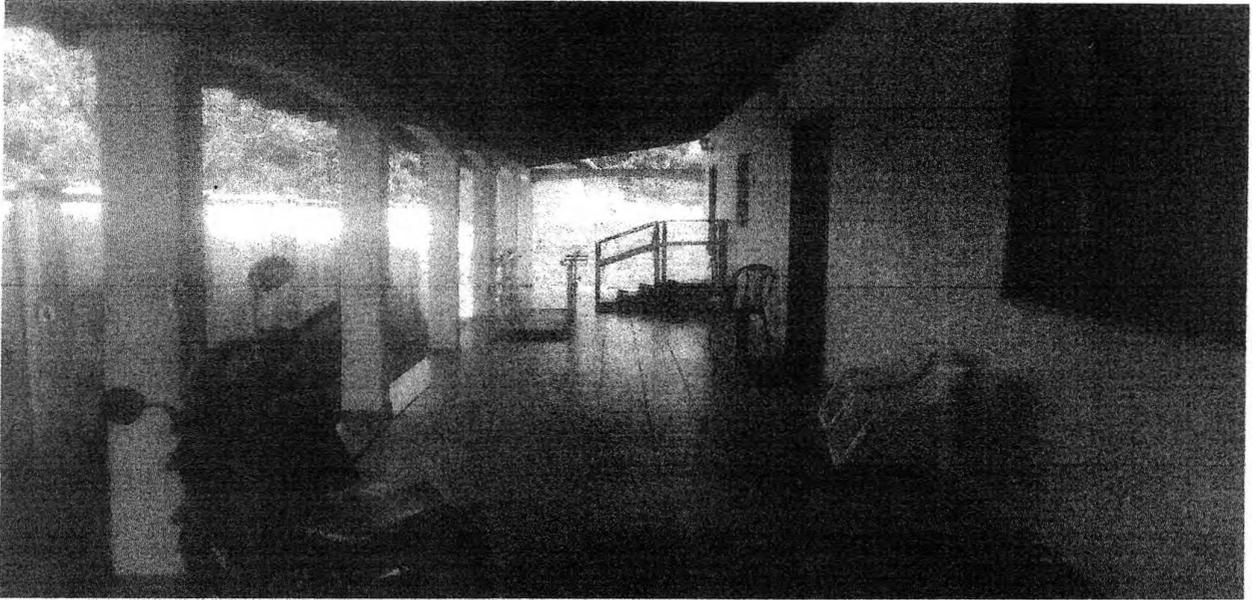
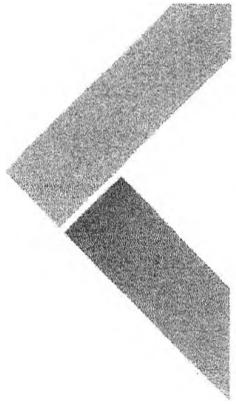


Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MÃOS DADAS CONSTRUINDO O NOVO



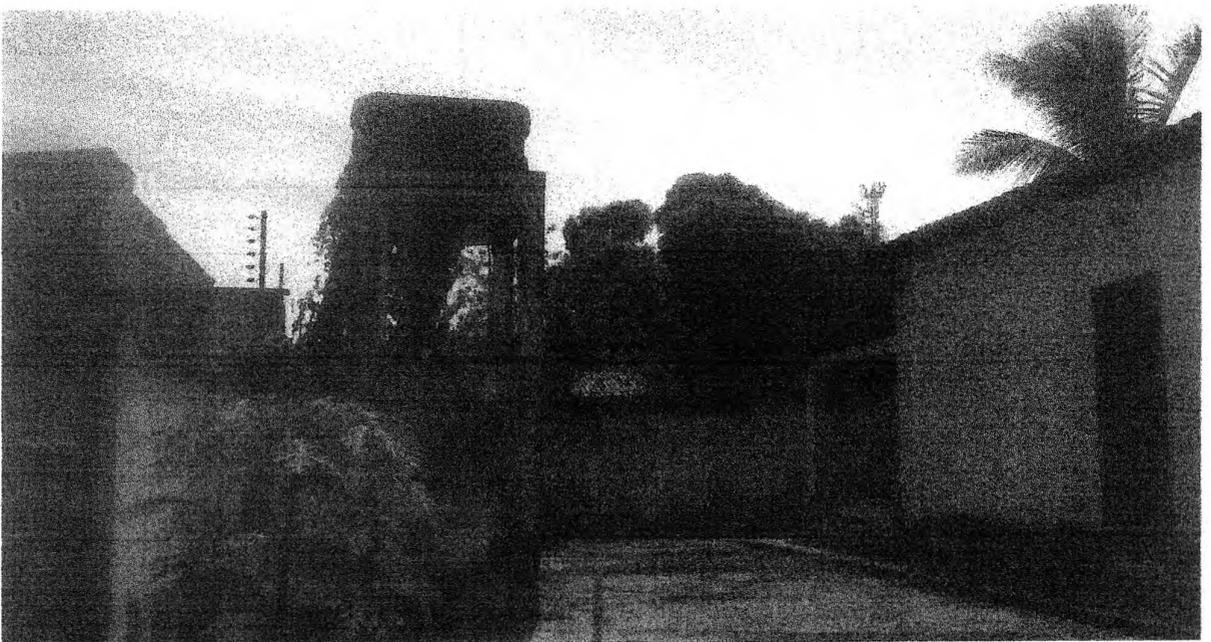
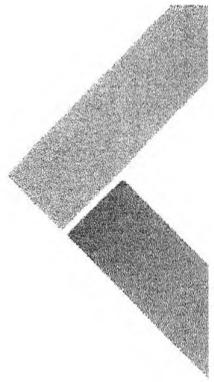


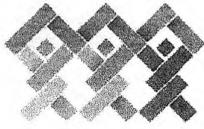
Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MÃOS DÁZIAS CONSTRUINDO O NOVO



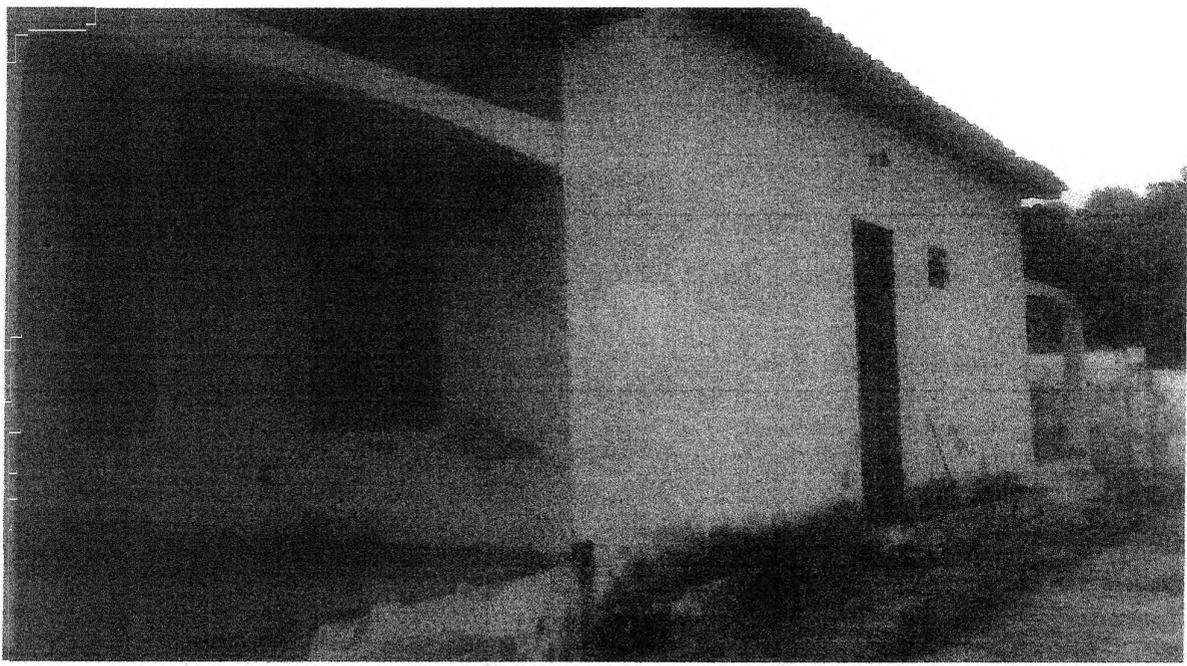
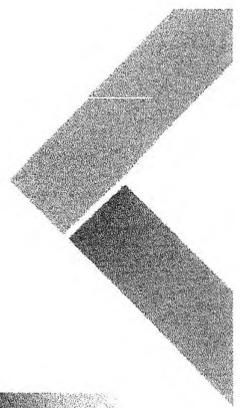


Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MÃOS DADAS CONSTRUÍMOS O NOVO



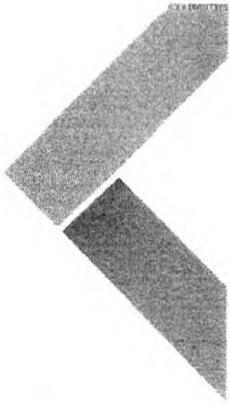


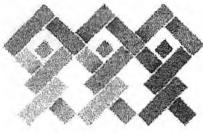
Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MÃOS DADAS CONSTRUINDO O NOVO



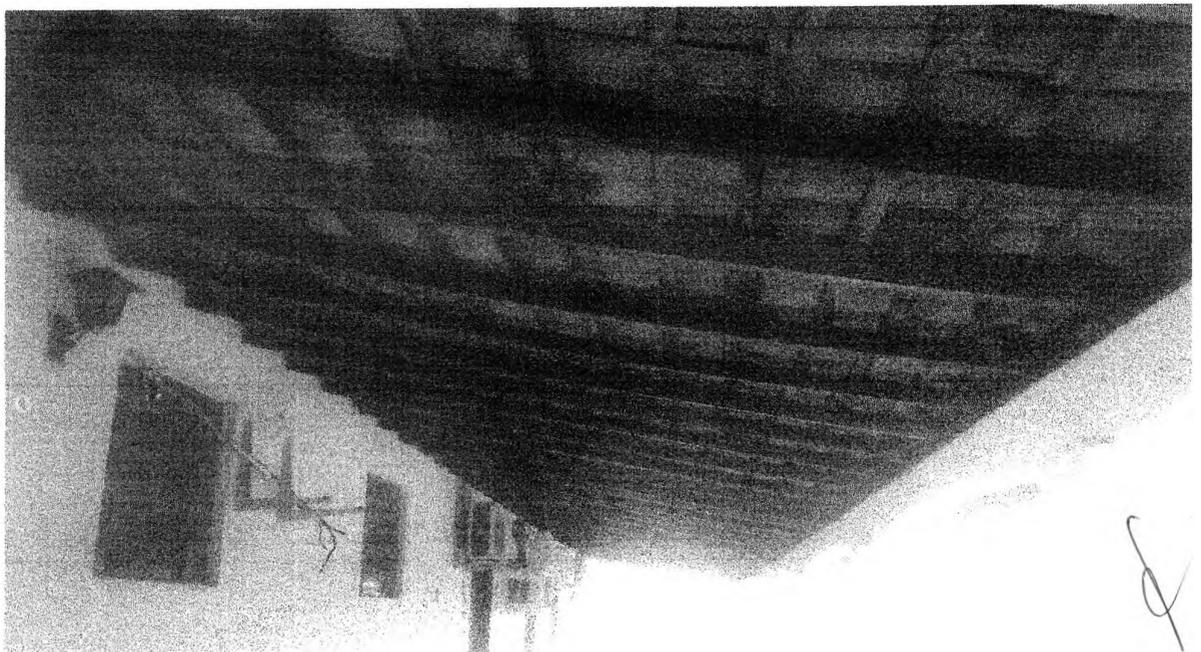
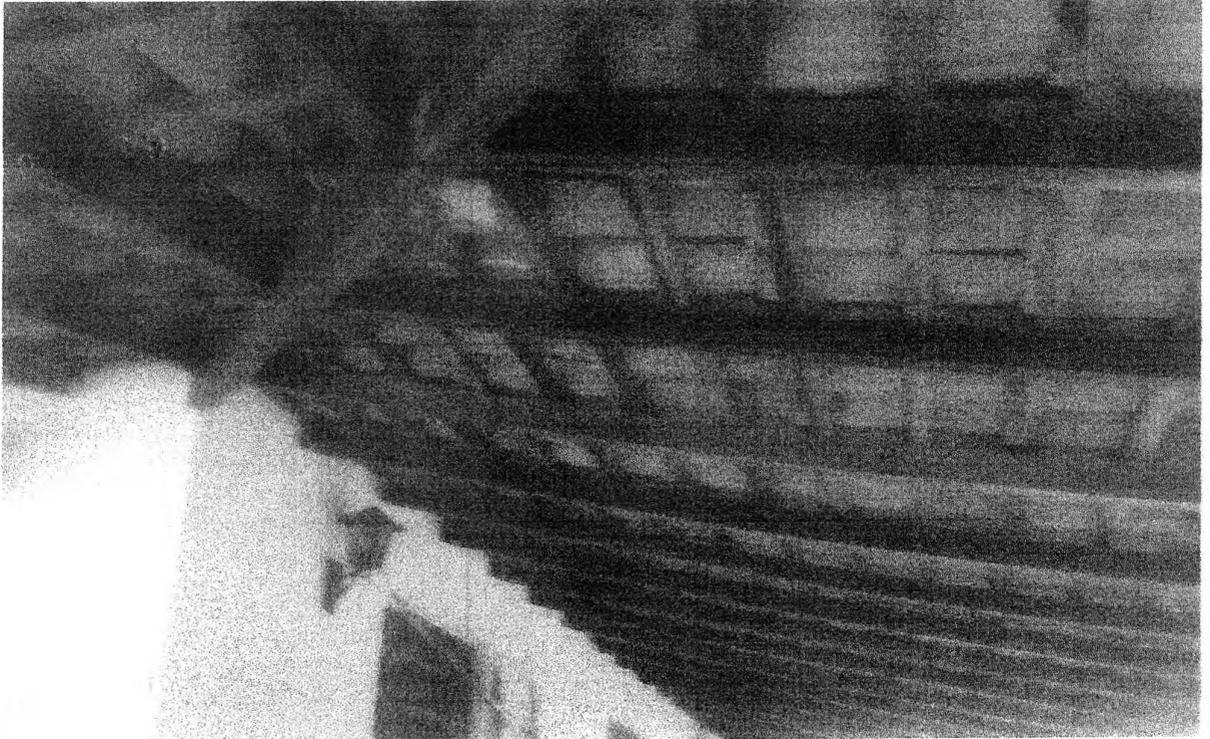


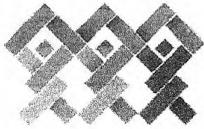
Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MÃOS DADAS CONSTRUINDO O NOVO



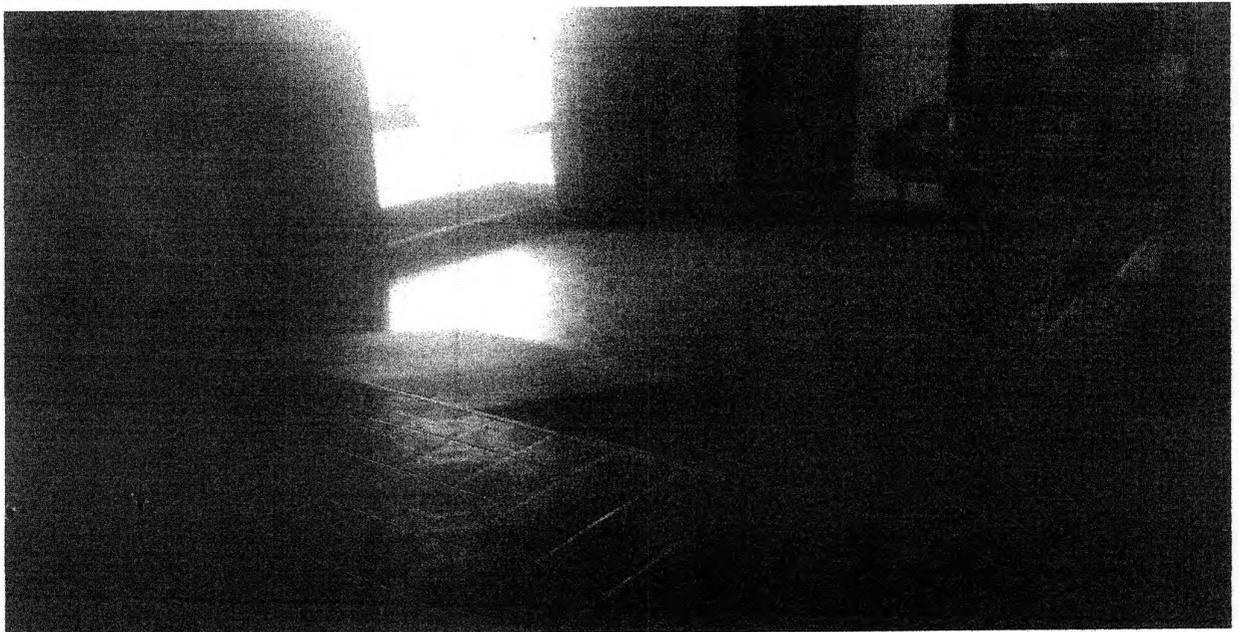
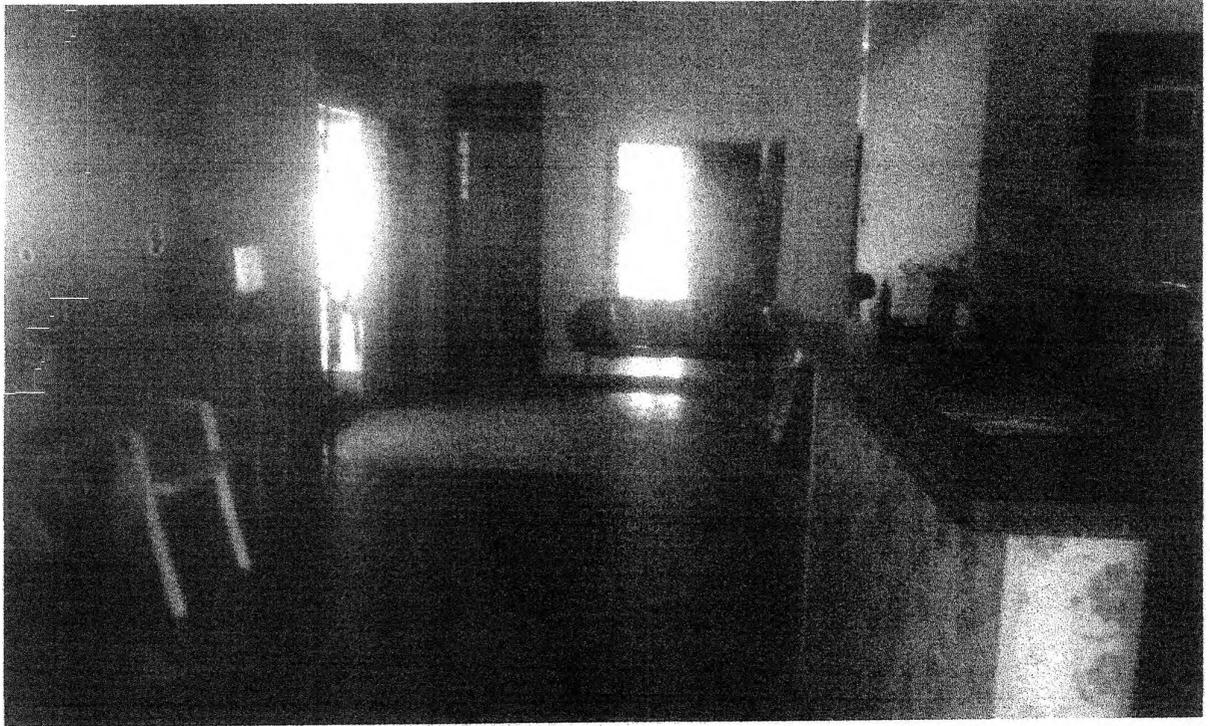


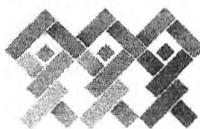
Prefeitura de  
**VARGEM  
GRANDE**  
DA MÃOS DADAS CONSTRUINDO O NOVO



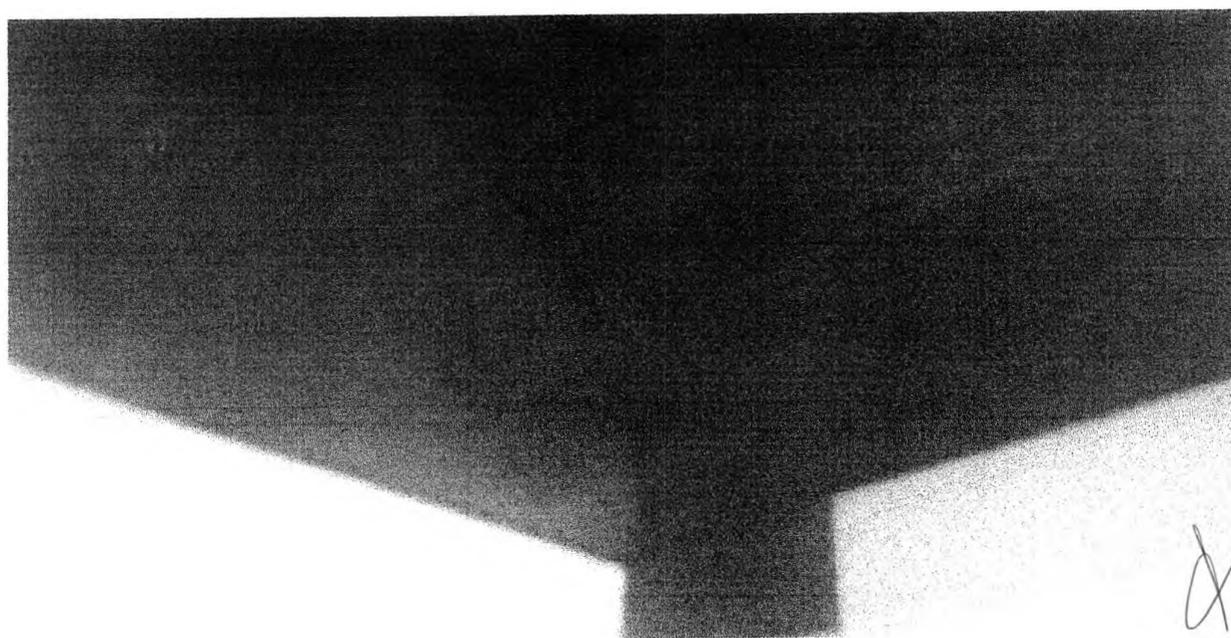
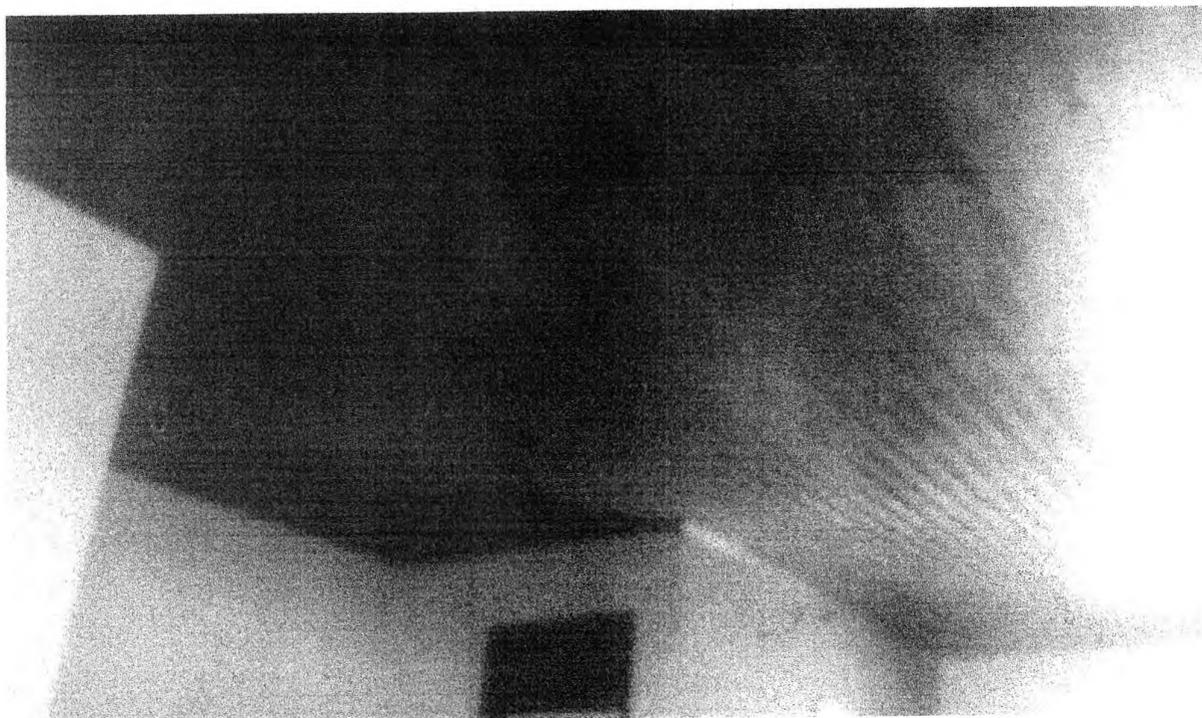
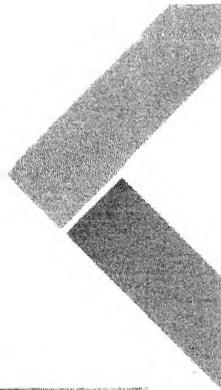


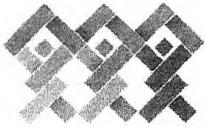
Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MÃOS DÍGAS CONSTRUINDO O HOJE



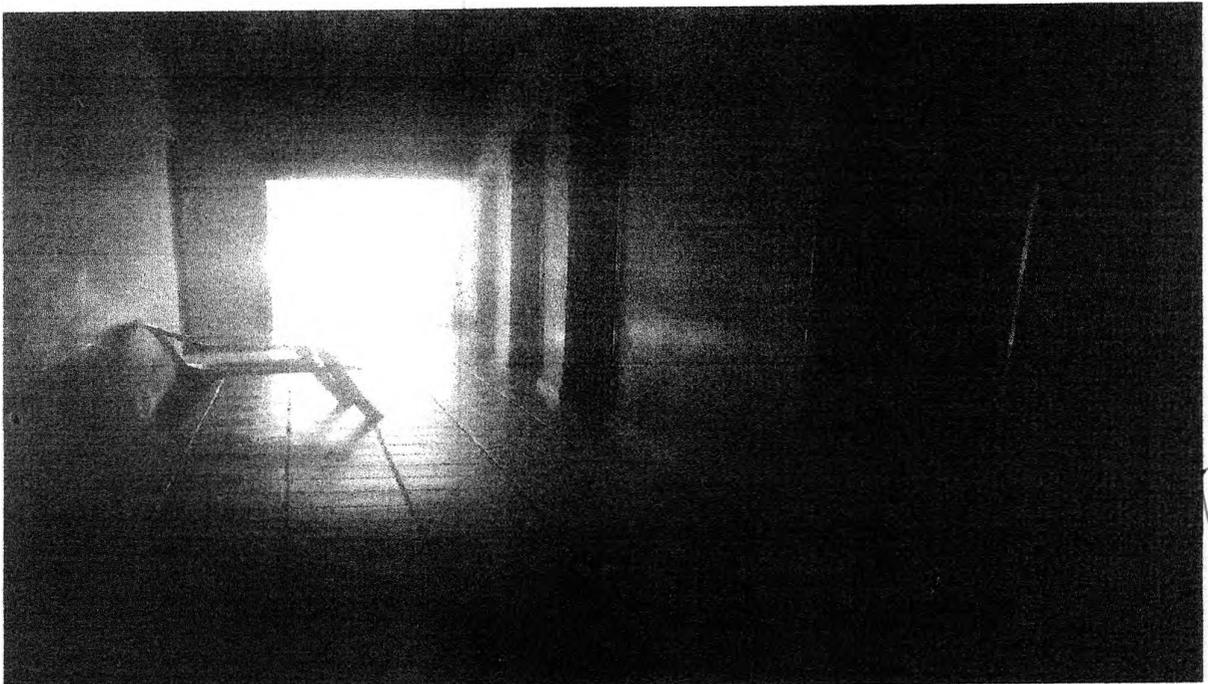
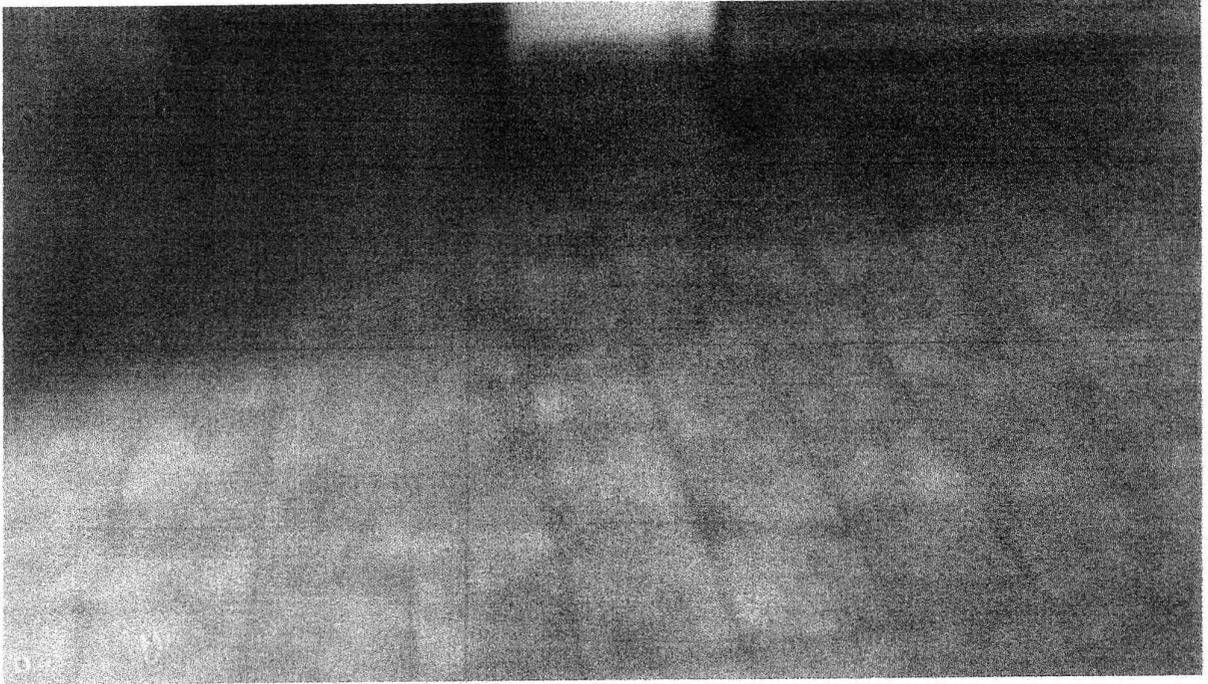
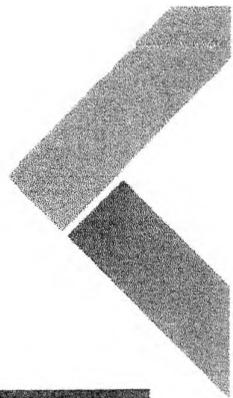


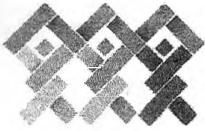
Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MAGAS SADAS CONSTRUINDO O HOJE



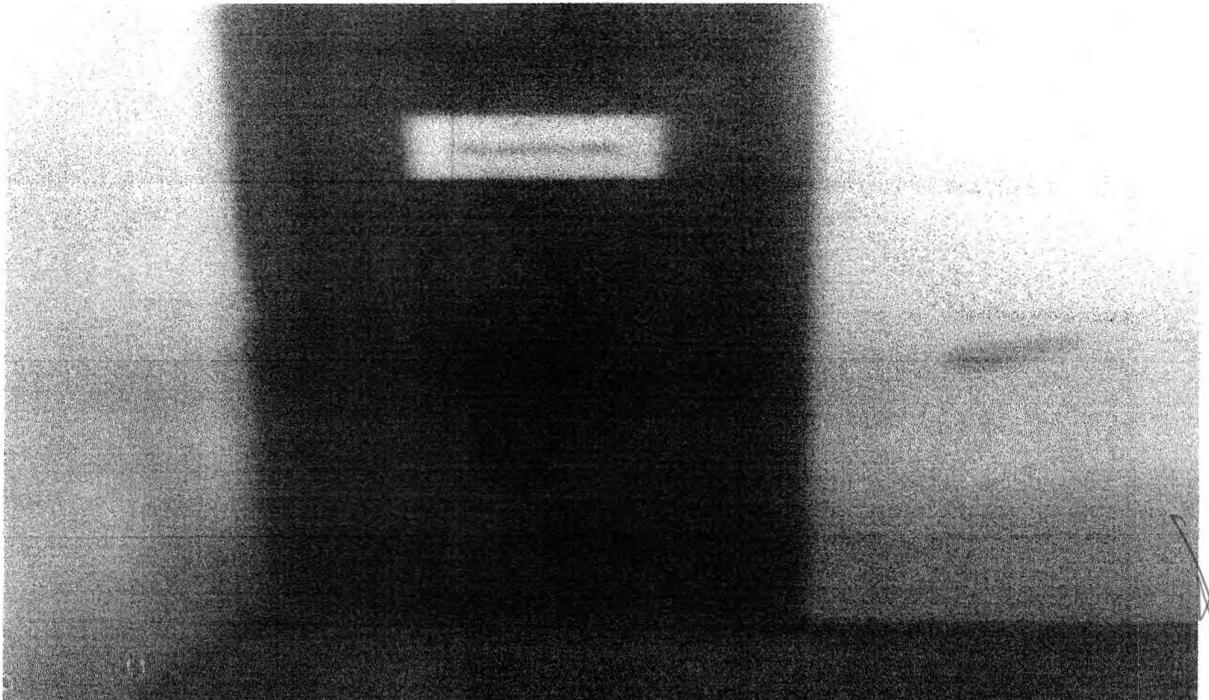
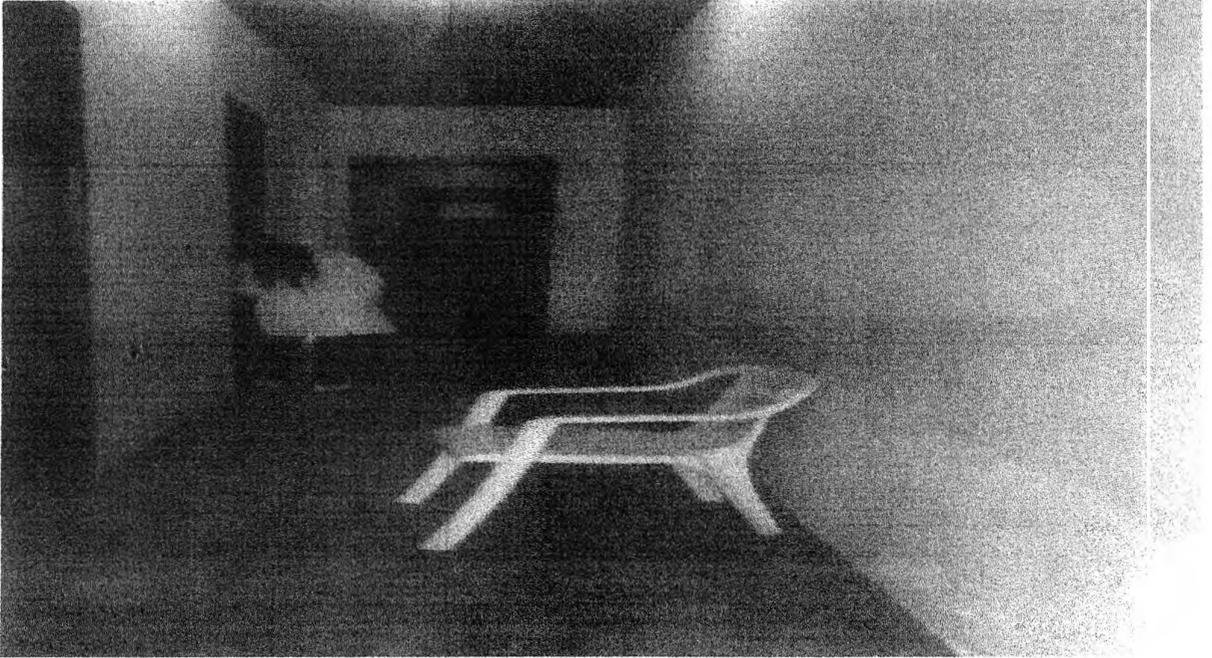
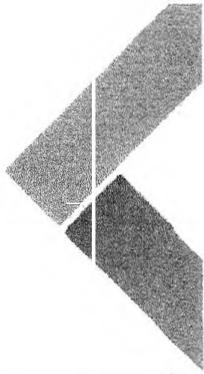


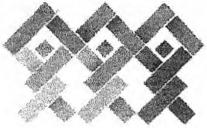
Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MÃOS DABAS CONSTRUINDO O HOJE



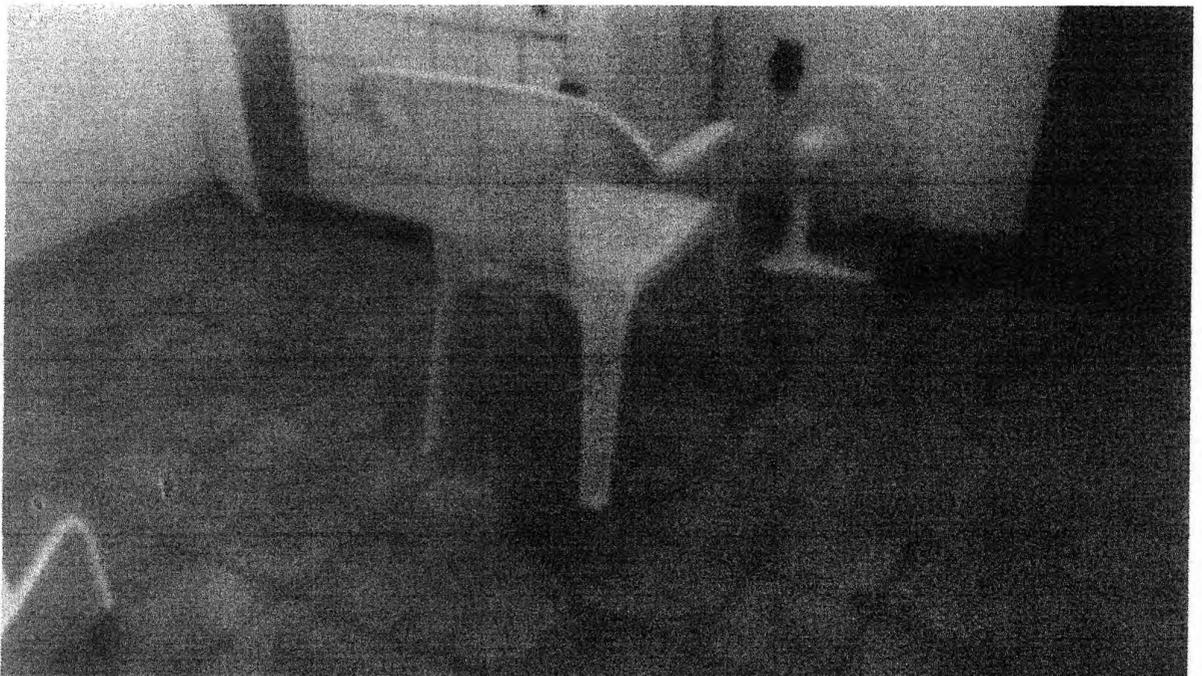
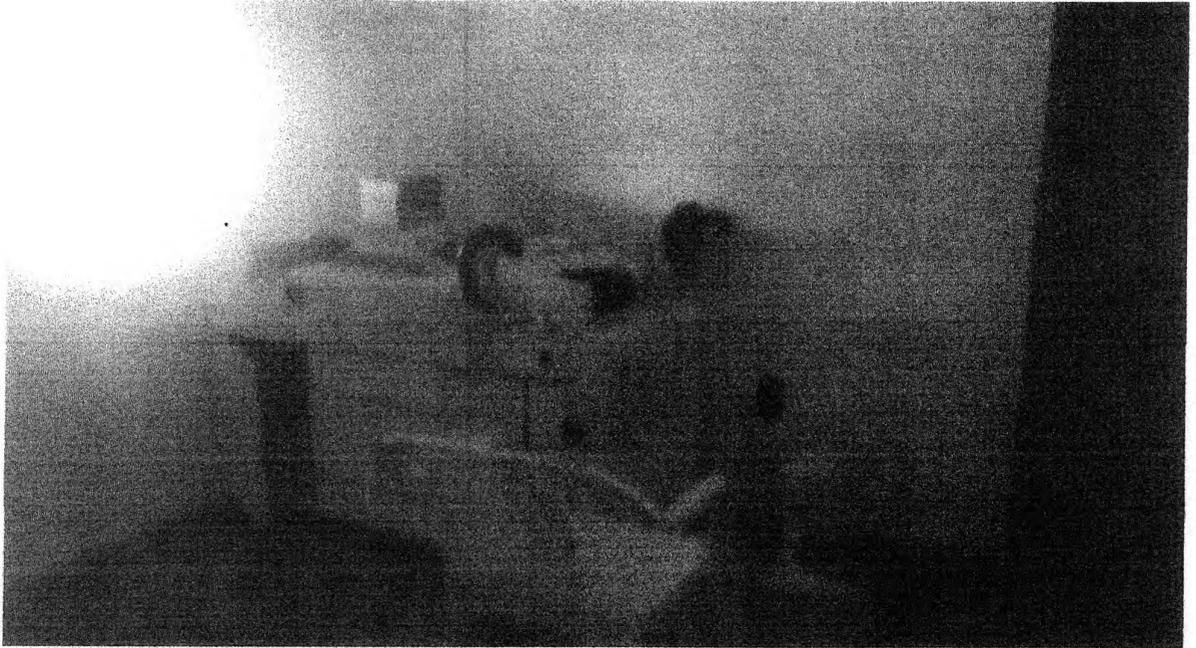


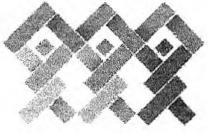
Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MÃOS DADAS CONSTRUINDO O NOVO





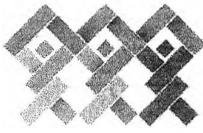
Prefeitura de  
**VARGEM  
GRANDE**  
DE MÃOS UNIDAS CONSTRUINDO O NOVO





Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MÃOS DADAS CONSTRUINDO O NOVO





Prefeitura de  
**VARGEM  
GRANDE**  
DE MÃOS DADAS CONSTRUINDO O NOVO

