



DESPACHO

Vargem Grande/MA, 05 de Janeiro de 2022.

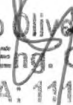
A Senhora
THAÍS KELLEN LEITE DE MESQUITA
Secretária Municipal de Saúde

Prezado Senhor(a),

Em resposta a sua solicitação, estamos encaminhando em anexo, o laudo de vistoria do imóvel, destinado ao Funcionamento de Unidade Básica de Saúde, de interesse da Secretaria Municipal de Saúde de Vargem Grande-MA, localizado na Estrada da Boa Vista, s/n, Povoado Candeias.



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

UBS FAZENDA IGUARA

Estrada da Boa Vista, s/n, Povoado Candeias

Zona Rural

CEP - 65.430.000

Vargem Grande / MA

RESUMO

05 CÔMODOS —01WC

ÁREA: 42,25 M2

VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL

RS 600,00



SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Sra. THAÍS KELLEN LEITE DE MESQUITA

OBJETO: Imóvel situado na Estrada da Boa Vista, s/n, Povoado Candeias.

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 Estrada da Boa Vista, s/n, Povoado Candeias – 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.

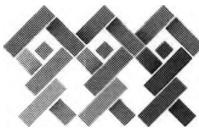
3.6 - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

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 um ponto residencial posicionado com vista frontal para a Estrada da Boa Vista, s/n, Povoado Candeias, composto de 05 cômodos, sendo uma recepção, 01 sala para consulta, uma enfermaria, uma sala para vacinas e um WC. As salas, e os banheiros possuem piso cerâmico, sendo a das salas 10 x 10 de cor bege, e em bom estado de conservação, paredes revestidas com tinta plástica PVA, banheiro recém-reformado com azulejos até 1,80m de altura. 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.

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 madeira de lei, porta de entrada para a recepção tipo madeira maciça de cor Branca.

Prédio localizado no Povoado Candeias, zona rural de Vargem Grande, a poucos metros de casas, comércios, situado em rua de trânsito ameno.

5 - ÁREA DO IMÓVEL:

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

Área construída: 45,25 m²

Área do terreno: 732,00 m²

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1- LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOSPÚBLICOS:

O imóvel está localizado na Estrada da Boa Vista, s/n, Povoado Candeias, zona rural de Vargem Grande/MA.

O Povoado Candeias, zona rural de Vargem Grande/MA, no trecho fronteiro do imóvel, apresenta - se em bom nível, sem pavimentação asfáltica com 01 pista de rolamento em 2(dois) sentidos, com aproximadamente 8,00m de largura de leito carroçável, possuindo ainda o logradouro, iluminação com lâmpadas a vapor de mercúrio, distribuição de água, energia elétrica, arborização, TV a cabo.

6.2 TIPOS DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



O Povoado Candeias 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 de Vargem Grande, onde fica localizada um comercio de médio porte. O local é servido por guias, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar.

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: $(70.000 \times 0,86)/100 = 600,00$ (aproximadamente)

R\$ 600,00 (seiscentos reais).

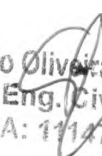
ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente LAUDO em 06 (seis) 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: 1114753416