



**DESPACHO**

Vargem Grande/MA, 06 de Janeiro de 2022

Ao Senhor  
**Raimundo Nonato da Costa**  
Secretário Municipal de Educação

Prezado Senhor,

Em resposta a sua solicitação, estamos encaminhando em anexo, o laudo de vistoria do imóvel, referente ao Funcionamento do Centro de Educação de Informática e idiomas da Secretaria Municipal de Educação em apoio às atividades da educação integral (Anexo Crei Newton Neves), situado na Rua José Firmino Gomes, nº 55, Centro, Vargem Grande/MA.

Atenciosamente,



**Sergio Oliveira Barros**  
Engenheira Civil  
Crea: 1114753416



Sergio Oliveira Barros  
Eng. Civil  
CREA: 1114753416



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



# **LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA EDUCAÇÃO**

**Rua José Firmino Gomes N° 55, Centro**

**CEP – 65.430.000**

**Vargem Grande / MA**

## **RESUMO**

**02 PAVIMENTOS COM 12 CÔMODOS**

**ÁREA: 362,00M²**

**VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL**

**RS: 6. 060,00**



**SOLICITANTE:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

**Sr. Raimundo Nonato da Costa**

**OBJETO:** Imóvel situado na Rua José Firmino Gomes N° 55, Centro– Vargem Grande - MA.

**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 imóvel, situado na Rua José Firmino Gomes N° 55, 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:**

O terreno em questão tem área total de 220,42 m<sup>2</sup>, apresenta formato regular mais alto do que o nível da rua, topograficamente o terreno é plano. O local dispõe dos principais melhoramentos e serviços públicos existentes, tais como: rede de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, coleta de lixo, etc. Contendo ainda benfeitorias em alvenaria em bom estado de conservação com área total construída de 362,00 m<sup>2</sup> que será descrito a seguir.



Trata-se de um prédio de dois pavimentos: os quais são construídos com paredes em alvenaria convencional de tijolos, assentados com argamassa de cimento e areia, apoiado sobre alicerce de pedras argamassada. Apresenta estrutura compatível para sua utilização, compreende no térreo dois salões amplos, um maior com 135,20 m<sup>2</sup> e outro menor com 66,00m<sup>2</sup>, um banheiro, e escada de acesso para o pavimento superior. Este possui uma sala, uma varanda, um quarto, duas suítes, uma copa, uma cozinha, um banheiro social.

O prédio é revestido com reboco liso de cimento areia, com acabamento em massa acrílica e corrida com pintura acrílica, com todas as tubulações elétricas e hidráulicas embutidos. O piso é em revestimento cerâmico em alguns ambientes, outra parte com cimento troiado. A cobertura de telhas cerâmica com trama de madeira serrada.

#### **5 – ÁREA, LIMITES E DIMENSÕES DO IMÓVEL:**

**FRENTE:** MEDE 9,90 (NOVE METROS E NOVENTA CENTÍMETROS)

**FUNDO:** MEDE 11,50 (ONZE METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS)

**LATERAL DIREITA:** MEDE 20,60 (VINTE METROS E SESENTA CENTÍMETROS)

**LATERAL ESQUERDA:**MEDE 20,60 (VINTE METROS E SESENTA CENTÍMETROS)

**LIMITES:** Limita-se (**frente**) ao sul com a Rua José Firmino Gomes, (**fundo**) ao norte com o terreno do Sr. Walter, (**lateral**) ao leste como o imóvel do Sra. Nilza, (**lateral**) ao oeste como o Sr. Joares Filho. Tendo uma **área total de 220,42 m<sup>2</sup>** (duzentos e vinte metros quadrados)

#### **6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

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

O imóvel está localizado na Rua José Firmino Gomes, N° 55, Centro – Vargem Grande - MA. Que é uma região estritamente comercial, com comércio local formado por lojas, colégios, panificadoras, bares, lanchonetes, Fórum e demais atividades comerciais.

A Rua José Firmino Gomes, no trecho fronteiro do imóvel, não apresenta 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 - TIPO 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 Politécnica, a unidade Padre Carvalho, 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.

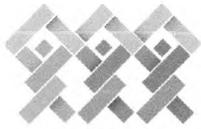
## **7 - DOCUMENTAÇÃO:**

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:  $(632.000,00 \times 0,95)/100 = 6.000,00$  (aproximadamente)



**Valor acertado R\$6.060,00 (Seis mil e sessenta 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.

Vargem Grande/MA, 06 de Janeiro de 2022

Engenheiro Civil – Prefeitura de Vargem Grande - MA  
CREA-1114753416

Sergio Oliveira Barros  
Eng. Civil  
CREA: 1114753416



## ANEXOS



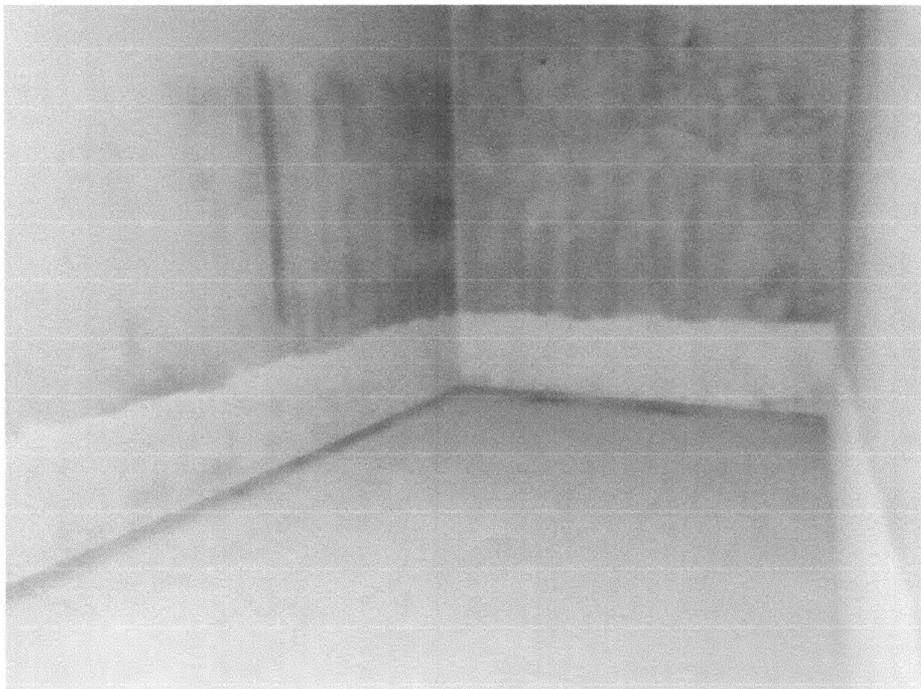
**Localização do Imóvel Assinalada.**



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



## FOTOS



Rua Dr. Nina Rodrigues, 20 - Centro, Vargem Grande - MA  
CEP: 65430-000 | Tel. (98)3461-1340  
prefeituradevargemgrande@gmail.com

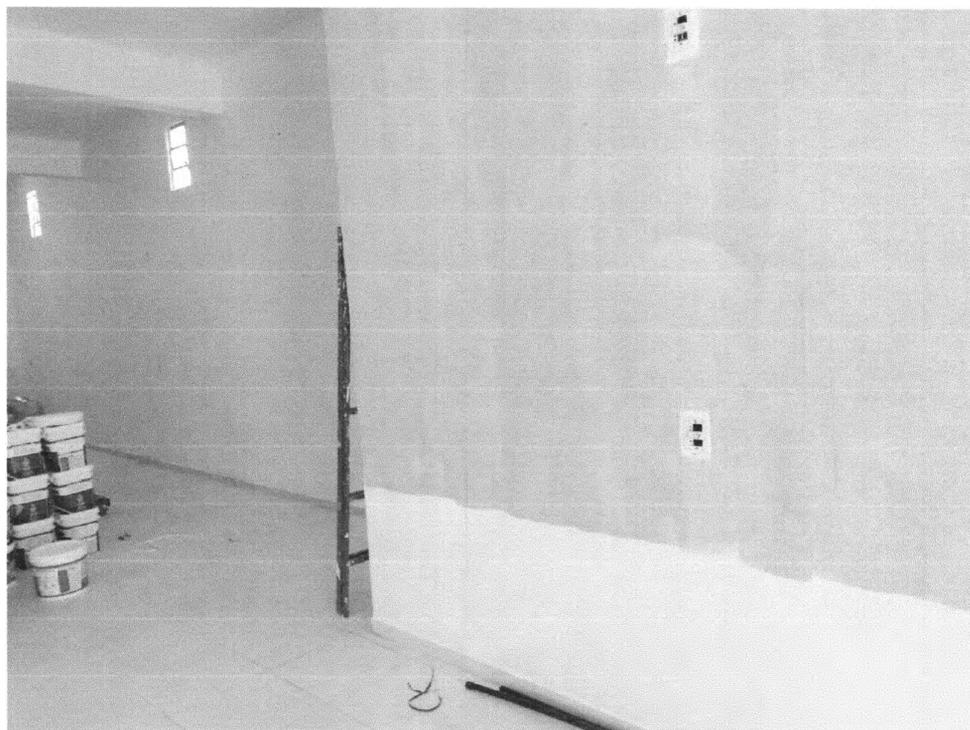


Prefeitura de  
**VARGEM  
GRANDE**  
DE MAIS DADOS CONSTRUINDO O NOVO





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



Rua Dr. Nina Rodrigues, 20 - Centro, Vargem Grande - MA  
CEP: 65430-000 | Tel. (98)3461-1340  
prefeituradevargemgrande@gmail.com



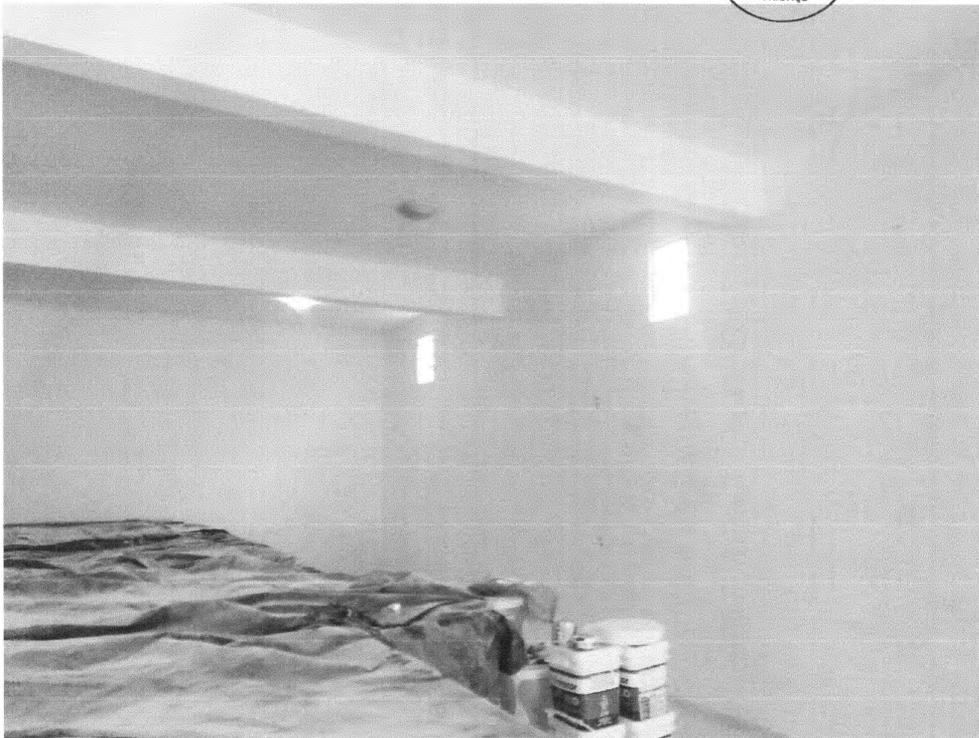
Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MÃOS DADAS CONSTRUINDO O NOVO



Rua Dr. Nina Rodrigues, 20 - Centro, Vargem Grande - MA  
CEP: 65430-000 | Tel. (98)3461-1340  
prefeituradevargemgrande@gmail.com



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





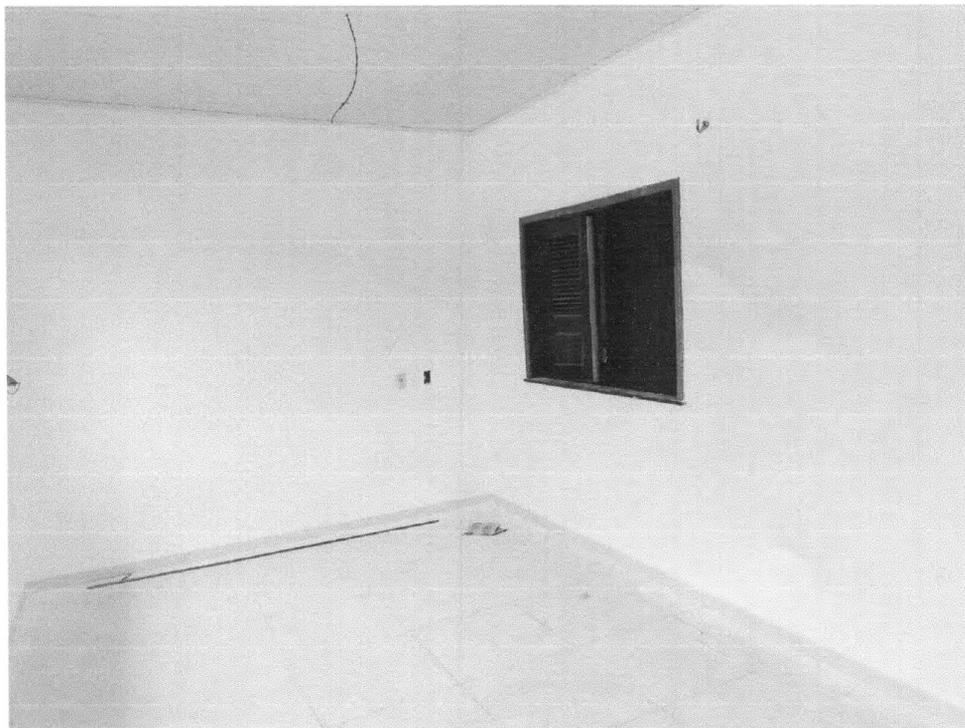
Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MÃOS DADAS CONSTRUINDO O NOVO



Rua Dr. Nina Rodrigues, 20 - Centro, Vargem Grande - MA  
CEP: 65430-000 | Tel. (98)3461-1340  
prefeituradevargemgrande@gmail.com



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



Rua Dr. Nina Rodrigues, 20 - Centro, Vargem Grande - MA  
CEP: 65430-000 | Tel. (98)3461-1340  
prefeituradevargemgrande@gmail.com



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



Rua Dr. Nina Rodrigues, 20 - Centro, Vargem Grande - MA  
CEP: 65430-000 | Tel. (98)3461-1340  
prefeituradevargemgrande@gmail.com



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



Rua Dr. Nina Rodrigues, 20 - Centro, Vargem Grande - MA  
CEP: 65430-000 | Tel. (98)3461-1340  
prefeituradevargemgrande@gmail.com



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





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

ASSAO DE LIC.  
Fls 21  
Rubrica



Rua Dr. Nina Rodrigues, 20 - Centro, Vargem Grande - MA  
CEP: 65430-000 | Tel. (98)3461-1340  
prefeituradevargemgrande@gmail.com

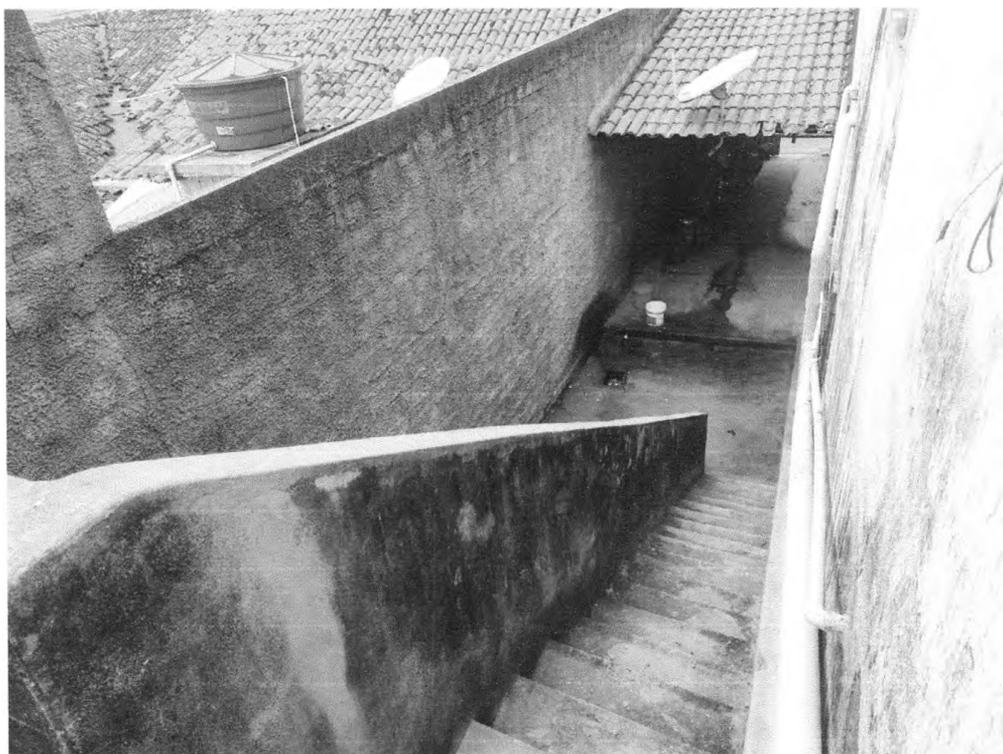


Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MÃOS DADAS CONSTRUINDO O NOVO





Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MAIS OBRAS CONSTRUÍDAS E NOVAS





Prefeitura de  
**VARGEM GRANDE**  
DE MAIS OBRAS CONSTRUINDO O NOVO



Rua Dr. Nina Rodrigues, 20 - Centro, Vargem Grande - MA  
CEP: 65430-000 | Tel. (98)3461-1340  
prefeituradevargemgrande@gmail.com



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



Rua Dr. Nina Rodrigues, 20 - Centro, Vargem Grande - MA  
CEP: 65430-000 | Tel. (98)3461-1340  
prefeituradevargemgrande@gmail.com



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

