



**DESPACHO**

Vargem Grande/MA, 15 de Março de 2021

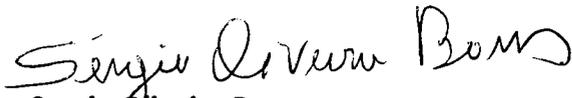
Ao Senhor  
**Raimundo Nonato da Costa**  
Secretário Municipal de Educação

Prezado Senhor,

Em resposta a sua solicitação, estamos encaminhando em anexo, o laudo de vistoria do imóvel, destinado ao Funcionamento do Centro de Educação Infantil Sonho de Criança de interesse da Secretaria Municipal de Educação, situado à Rua da Cerâmica, s/n, Cerâmica, Vargem Grande/MA.

Atenciosamente,

  
**Sergio Oliveira Barros**  
Eng. Civil  
CREA: 1114753416

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



**VARGEM  
GRANDE**



# **LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA**

## **SONHO DE CRIANÇA**

**Rua da Cerâmica, nº S/N, Bairro da Cerâmica**

**CEP – 65.430.000**

**Vargem Grande / MA**

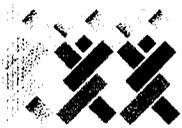
## **RESUMO**

**07 COMODOS– 1 WC**

**ÁREA: 244,16 M<sup>2</sup>**

**VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL**

**R\$ 2.900,00**



**VARGEM  
GRANDE**



**SOLICITANTE:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Sr. Raimundo Nonato da Costa

**OBJETO:** Imóvel situado à Rua da Cerâmica, nº S/N, Bairro da Cerâmica – Vargem Grande - MA.

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

**DATA BASE:** Março de 2021

### **1 - INTRODUÇÃO:**

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do Imóvel, situado na Rua da Cerâmica, nº S/N, bairro da Cerâmica – Vargem Grande - MA, residência com pavimento térreo, com áreas, dimensões e detalhes informados em planta. 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 ponto residencial posicionado com vista frontal para à Rua da cerâmica, composto de 07 cômodos, 02 WC. 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 azulejos 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 constituído em uma parte por forro PVC.

Denota ser uma residência nova, 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 08 anos. A fachada apresenta pintura PVA, com porta de madeira, porta de entrada para a recepção tipo madeira maciça de cor marrom.

Prédio localizado no Bairro da Cerâmica, a poucos metros de Praça, comércios e de panificadora, situado em rua de trânsito ameno.

## **5 - ÁREA DO IMÓVEL:**

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

Área construída: 127,50m<sup>2</sup>

Área do terreno: 244,16m<sup>2</sup>

## **6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

### **6.1- LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOSPÚBLICOS:**

O imóvel está localizado na Rua da Cerâmica, s/n, Bairro da Cerâmica. Que é uma região estritamente residencial, com comércio local formado por lojas, panificadoras, bares, lanchonetes e demais atividades comerciais.

À Rua da Cerâmica, 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 TIPOS DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O Bairro da Cerâmica trata-se de uma região homogênea, ocupada por casas térreas, com predominância, dos padrões construtivos simples e médio, que apresenta características predominantemente residenciais, sendo um dos maiores do bairro da cidade. 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 bairro da cerâmica é um dos principais logradouros da cidade, o setor de comércio e serviços é dinâmico, bairro abriga escolas e bares. 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:  $(310.000,00 \times 0,95)/100 = 2.945,00$  (aproximadamente)

**R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos 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.

Em, 15 de Março de 2021

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

  
Sergio Oliveira Barros  
Eng. Civil  
CREA: 1114753416



**VARGEM  
GRANDE**



## ANEXOS



1. Praça Vieira

2. Praça Custódio

3. Posto Dragão -  
Espaço Vip

4. Favelado Br. Zorra

5. Favela de Aquino Soares

Bar & Merceria

222

222

Coroatá

o. le

### Localização do Imóvel Assinalada.

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