



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, referente ao Funcionamento da Farmácia Básica, situado na Rua Nova, nº 27 B, centro, de Interesse da Secretaria Municipal de Saúde.

Atenciosamente,



Sergio Oliveira Barros
Engenheiro Civil
Crea: 1114753416



Sergio Oliveira Barros
Eng. Civil
CREA: 1114753416



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

FARMÁCIA BÁSICA

Rua Nova, S/N, Centro

CEP – 65.430.000

Vargem Grande / MA

RESUMO

2 CÔMODOS — 01WC

ÁREA: 532,00 M²

VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL

R\$ 1.999,50



SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Sra. Thais Kellen Leite de Mesquita

OBJETO: Imóvel situado na Rua Nova, S/N, 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, sito na Rua Nova, 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 um ponto comercial posicionado com vista frontal para a Rua Nova, S/N, composto de 05 cômodos, 01WC, 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 constituído em 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 12 anos. A fachada apresenta pintura PVA, com porta de açocorrer, 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, escolase, situado em rua de trânsito ameno.

5 - ÁREA DO IMÓVEL:

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

Área construída: 532,00 m²

Área do terreno: 532,00 m²

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOSPÚBLICOS:

O imóvel está localizado em uma esquina na Rua Nova, S/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 Nova, S/N, 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 Grade, 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: $(180.000,00 \times 1,11) / 100 = 1.999,50$

R\$1.999,50 (Mil novecentos e noventa e nove reais e cinqüenta centavos).

ENCERRAMENTO

Rua Dr. Nina Rodrigues, 20 - Centro, Vargem Grande - MA

CEP: 65430-000 | Tel. (98)3467-1340

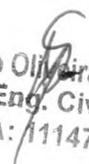
prefeituradevargemgrande@gmail.com

Damos por encerrado o presente LAUDO em 08 (Oito) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, incluindo anexos.

Vargem Grande/Ma, 05 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.

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