

## DESPACHO

Vargem Grande/MA, 16 de abril de 2021.

Ao Sr.  
**Raimundo Nonato da Costa**  
Secretário Municipal de Educação

Prezada Senhor (a),

Em resposta a sua solicitação, estamos encaminhando em anexo, o laudo de vistoria do imóvel, referente ao Funcionamento do Centro de Atendimento Educacional Especializado - CAEE, situado na Rua São Sebastião, Centro nº 100, Vargem Grande/MA.

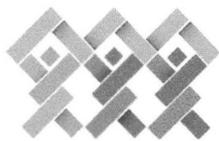
Atenciosamente,



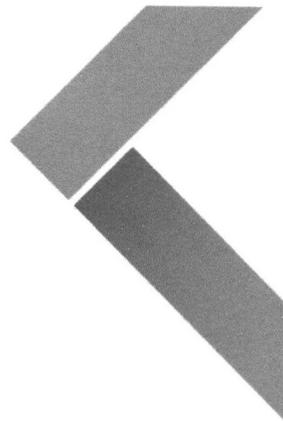
**Sergio Oliveira Barros**  
Engenheira Civil  
Crea: 1114753416



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



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



# **LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA**

## **PONTO RESIDENCIAL**

**Rua São Sebastião N° 100, Centro**

**CEP – 65.430.000**

**Vargem Grande / MA**

### **RESUMO**

**09 CÔMODOS**

**ÁREA: 334, 53M²**

**VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL**

**R\$: 2. 475,00**

**SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM GRANDE

RAIMUNDO NONATO COSTA

**OBJETO:** Imóvel situado na Rua São Sebastião N° 100,

, Centro – Vargem Grande - MA.

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

**DATA BASE:** JUNHO de 2021.

## 1 - INTRODUÇÃO:

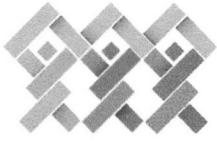
O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel, situado na Rua São Sebastião N° 100, Centro – Vargem Grande - MA, atualmente desocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

## 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.



3.3. 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 imóvel posicionado com vista frontal para a Rua São Sebastião, N° 100, composto de 09 cômodos, sendo 36,30 m de frente x 58 m de lado, com uma área de 2.475 m<sup>2</sup>. Sendo o piso revestido de cerâmica de cor branca, e em bom estado de conservação, paredes revestidas com tinta plástica 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 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 5 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 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: 2,100 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 2.475 m<sup>2</sup>

## **6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

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

O imóvel está localizado em uma esquina na Rua São Sebastião, N° 100, 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 São Sebastião, 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:

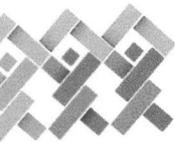
- Planta de localização, - Ilustração fotográfica, - Certidão de dados cadastrais.

## 8 - AVALIAÇÃO FINAL:

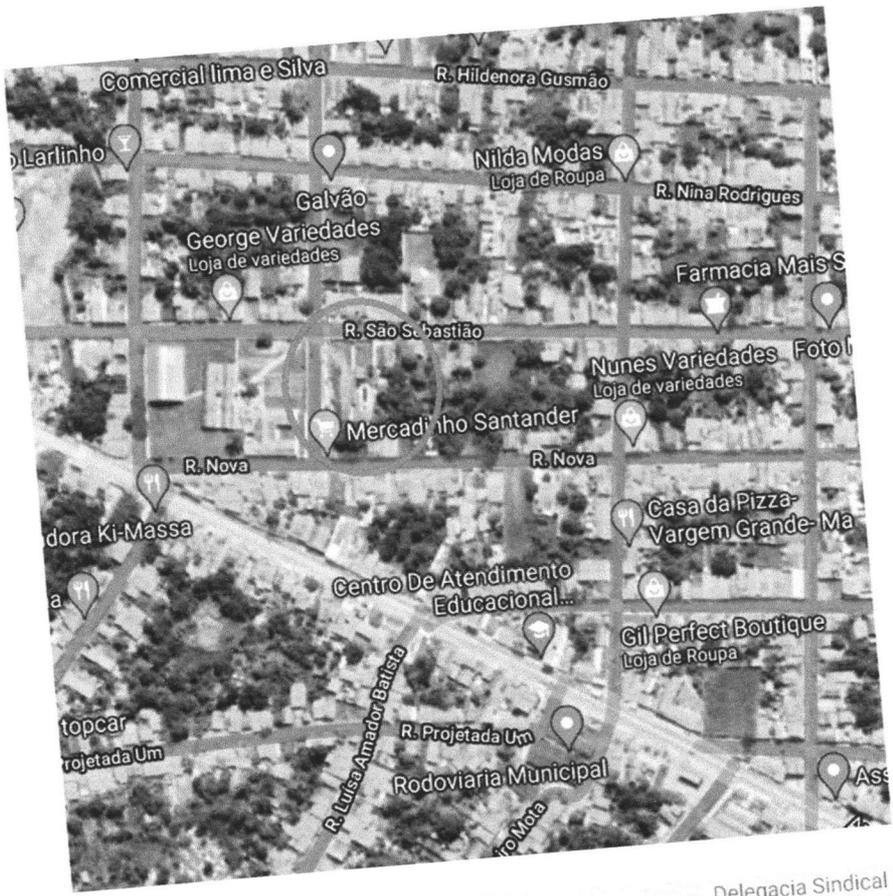
Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando os fatores de pesquisa abaixo, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no 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:  $(300.000,00 \times 0,95)/100 = 2.850,00$  (aproximadamente)

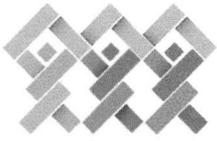


# ANEXOS



**Localização do Imóvel Assinalada.**

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



**Valor acertado R\$ 2.475,00 (Dois Mil Quatrocentos e Setenta e Cinco 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, Junior de 2021.

Em, 16/04/2021

Sergio Oliveira Barros

Engenheiro Civil – Prefeitura de Vargem Grande - MA

CREA-1114753416

  
Sergio Oliveira Barros  
Eng. Civil  
CREA: 1114753416