



DESPACHO

Vargem Grande/MA, 21 de Março de 2022

Ao Senhor
José Sousa Barros Filho
Secretário Municipal de Obras e Transporte

Prezado Senhor,

Em resposta a sua solicitação, estamos encaminhando em anexo, o laudo de vistoria do imóvel, referente ao Armazenamento de Materiais da Secretaria Municipal de Obras, Transporte e Urbanismo de Vargem Grande/MA, situado a Rua Horácio Gonçalves, nº 699, Centro, Vargem Grande/MA.

Atenciosamente,

Sergio Oliveira Barros
Sergio Oliveira Barros
Engenheira Civil
Crea: 1114753416

Sergio Oliveira Barros
Sergio Oliveira Barros
Eng. Civil
Crea: 1114753416



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

RESIDENCIA

ANTONIO CARLOS DA SILVA

Rua Horacio Gonçalves, nº 669, Centro

CEP - 65.430.0000

Vargem Grande / MA

RESUMO

10 COMODOS-02 WC

ÁREA: 540,60 M²

VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL

R\$ 1.200,00

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE OBRAS E TRANSPORTE

Sr. José Sousa Barros Filho

OBJETO: Imóvel situado na Rua Horácio Gonçalves, nº 699, Centro, Vargem Grande / MA.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Março de 2022

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do ponto residencial, situado Rua Horácio Gonçalves, nº 699, Centro, Vargem Grande / MA, atualmente desocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

2 - METODOLOGIA:

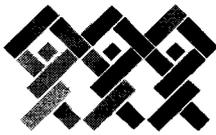
Para o objeto em pauta, sem dúvida o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado. Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais 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 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 comercial posicionado com vista frontal para a Rua Horácio Gonçalves, composto de 10 cômodos, sendo 5 salas, 02WC, cozinha e copa. 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 teto 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 13 anos. A fachada apresenta pintura PVA, com porta de aço correr, 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, situada em rua de trânsito ameno.

5 - ÁREA DO IMÓVEL:

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

Área construída: 219,12 m²

Área do terreno: 540,60 m²

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1- LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O imóvel está localizado na Rua Horácio Gonçalves, nº 699, Centro, Vargem Grande / MA. Que é uma região estritamente residencial, com comércio local formado por lojas, panificadoras, Fórum lanchonetes e demais atividades comerciais.

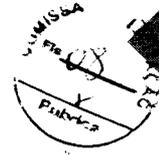
A Rua Horácio Gonçalves, no trecho fronteiro do imóvel, apresenta-se sem declive suave, pavimentada em pedra com 01 pista de rolamento em 2 (dois) sentidos, com aproximadamente, 8,00 m de largura de leito carroçável, possuindo ainda o logradouro, iluminação com lâmpadas a vapor de mercúrio, distribuição de água, energia elétrica, arborização, telefonia, TV a cabo, coleta de lixo, entrega postal.

6.2 - TIPOS DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O 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 Administração 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 colégio São José Operário, a escola da rede Santos Dumont, Branco do Brasil, Bradesco e o Fórum da Cidade. Há também clubes desportivos tradicionais, estabelecimento de comercio farmacêuticos, 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: $(170.000,00 \times 0,75) / 100 = 1.200,00$ (aproximadamente)

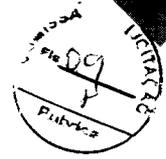
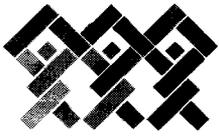
R\$ 1.200,00 (Hum mil e duzentos reais). Valor acordado

ENCERRAMENTO

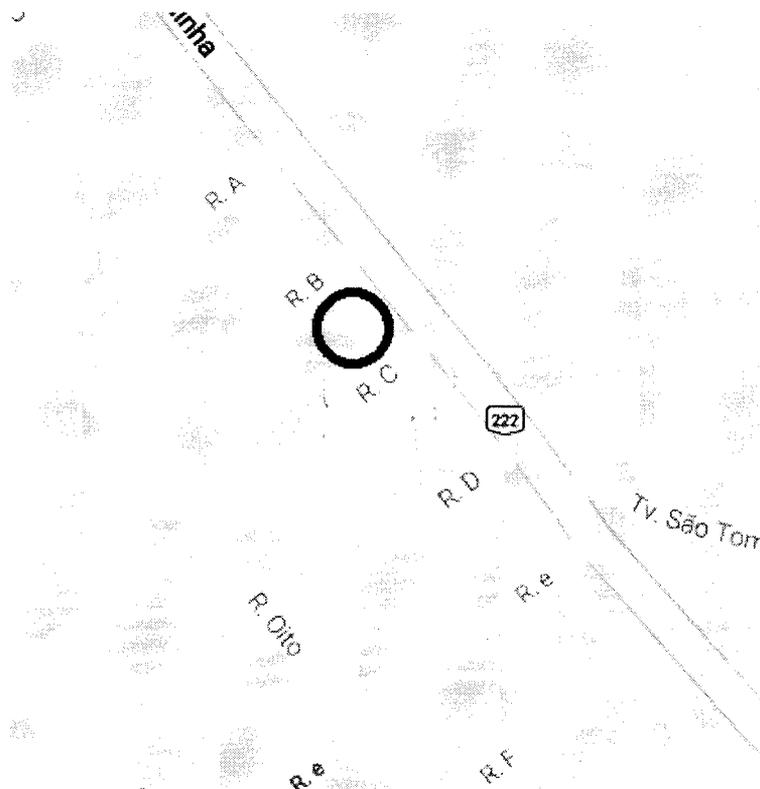
Damos por encerrado o presente LAUDO em 06 (seis) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, incluindo anexos. Vargem Grande MA.

Em, 21 de Março de 2022


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



ANEXOS



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