



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDARÉ MIRIM

Folha nº 02
Proc. nº DL 039/2021
Rubrica
Prefeitura de
Pindaré
TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

Pindaré Mirim, 06 de janeiro de 2021.

À Senhora:

Rita Maria Trindade Santos


Secretário (a) Municipal de Educação e Cultura
Pindaré Mirim -MA

Prezado (a) Senhor (a),

Em atenção à solicitação de Laudo de Avaliação de imóvel, visando o funcionamento de **PRÉ-ESCOLA CRIANÇA FELIZ** apresenta-se relatório de Avaliação, com valor estimado para locação.

Os valores de referência adotados foram extraídos através do Método Comparativo de Dados de Mercado, obtendo o valor estimado do imóvel e valor estimado para sua locação.

Atenciosamente,


Fábio Henrique dos S. Veras
Eng Civil
CREA-110344366-6

Fábio Henrique dos S. Veras
Engenheiro Civil
CREA-110344366-6



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO Proprietário: ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE DE PINDARÉ MIRIM



FACHADA E CIRCULAÇÃO





SALAS



Folha nº 05

Proc. nº DL 039/2024

Rubrica

[Handwritten signature]

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SALAS



[Signature]

SALA E COZINHA



[Handwritten signature]



 LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

BANHEIROS



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PINDARÉ-MIRIM – MA
Av. Elias Haickel, 11 – Centro.
CNPJ: 06.189.344/0001-77

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE ALUGUEL DE IMÓVEL

1.0 - INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Pindaré-Mirim/MA.

2.0 - PROPRIETÁRIO: ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE DE PINDARÉ MIRIM.

3.0 – OBJETO: Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel Comercial, localizado na rua da Palmeira, nº 22, bairro Campo Agrícola – Pindaré Mirim/MA, conforme coordenadas:

S 03º 37' 11,5''
W 45º 20' 20,3''

4.0 – ANÁLISE TÉCNICA:

FACHADA PRINCIPAL



O prédio se encontra localizado numa rua de fácil acesso e sem nenhuma patologia que comprometa a estrutura física do ambiente.

5.0 - FINALIDADE: Estabelecer o provável valor de aluguel do mencionado imóvel.

SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PINDARÉ-MIRIM – MA
Av. Elias Haickel, 11 – Centro.
CNPJ: 06.189.344/0001-77

6.0 - MÉTODO UTILIZADO: Para arbitramento do preço será utilizado o método comparativo com outros Imóveis da região e estudo e características semelhantes. Juntamente com a legalidade do item 7.4 da NBR 5676.

7.0 - PESQUISAS DE EVENTOS DE ALUGUÉIS:

01 - Casa para alugar – Rua Marajoara, nº 08, bairro Alto do Bode, Pindaré Mirim, Maranhão.

Características: Dois quartos, dois banheiros, uma sala/copa/cozinha e uma lavanderia. Com piso cerâmico paredes rebocadas e pintadas em tinta látex, gradeada e com portas em madeira de lei em bom estado de conservação no valor do aluguel de 500,00 (Quinhentos reais).

02 - Casa para alugar – Rua do Trilho, s/n, MA 320, Pindaré Mirim, Maranhão.

Características: Quatro quartos, quatro banheiros, uma sala, copa/cozinha, uma lavanderia e um depósito com piso cerâmico paredes rebocadas e pintadas em tinta látex, gradeada e com portas em madeira de lei em bom estado de conservação no valor do aluguel de 1.000,00 (mil reais).

03 - Casa para alugar - Rua de Macaúba, antiga rua OscarGalvão, esquina com a rua Ouro Preto, bairro Centro, Pindaré Mirim, Maranhão.

Características: Onze quartos, quatro banheiros, uma sala, uma copa, uma cozinha, uma lavanderia, um depósito, um mezanino e escada com piso cerâmico paredes rebocadas e em madeira de lei, pintadas em tinta látex, gradeada e com portas em madeira de lei em bom estado de conservação no valor do aluguel de 3.000,00 (três mil reais).

8.0 - VISTORIA

- a) Da região: Trata-se de uma casa popular no Centro Comercial desta cidade, com uma população bastante densa e imóvel bem conservado.
- b) Características físicas: Trata-se de um móvel usado, com área do terreno de 196m² (Cento e noventa e seis metros quadrados) e área construída de 100m² (Cem metros quadrados). O prédio já tem mais de 7 anos de construção e se encontra em bom estado de conservação, parede de alvenaria de tijolo cerâmico, cobertura em telha cerâmica, estrutura do telhado em madeira de lei e gradeada.
- c) Melhoramentos públicos existentes:

Luz pública;
Luz domiciliar;
Rede de distribuição de água;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PINDARÉ-MIRIM – MA
Av. Elias Haickel, 11 – Centro.
CNPJ: 06.189.344/0001-77

Rede de distribuição de energia;
Rede telefônica;
Coleta de lixo;
Rua pavimentada;

- d) Serviços comunitários: O bairro conta com Colégio, comércio, coleta de lixo e transporte.
e) Classificação da região: Bairro de fácil acesso a todas as localidades e que se encontra na região central do município.

9.0 - PESQUISA DE VALORES

9.1 VALOR DO TERRENO

$$VK = AT \times \text{Preço } m^2$$

$$VT = 196 \times 220,00$$

$$VT = 43.120,00$$

9.2 VALOR DO PRÉDIO

$$VK = \frac{S.q. \{n(100,00-80.c) - 80.k(1-c)\}}{100 \cdot n}$$

Onde

VK= Depreciação valor final da depreciação

S= área da edificação

n= vida útil, em anos segundo o critério da Bureau of international Revue

q= R\$/m² depreciado

C= estado de conservação

K= idade do imóvel avaliado

$$VK = 100 \cdot \frac{1.203,88 \cdot \{50 \cdot (100,00 - 80 \cdot 0,0) - 80 \cdot 7(1 - 0,0)\}}{100 \cdot 50}$$

$$VK = \text{R\$ } 106.905,54$$

10. RESUMO DA AVALIAÇÃO

10.1 Valor do imóvel.....106.905,54

Prefeitura Municipal de Pindaré Mirim – MA
Endereço: Avenida Elias Haikel, S/N – Cep: 65.370-000
CNPJ: 06.189.344/0001-77



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PINDARÉ-MIRIM – MA
Av. Elias Haickel, 11 – Centro.
CNPJ: 06.189.344/0001-77



10.2 Valor do terreno.....43.120,00
Valor total da avaliação150.024,54

(Cento e cinquenta mil, vinte e quatro reais e cinquenta e quatro centavos)

Valo de aluguel = R\$ 150.024,54 x 1,00% = R\$ 1.500,25. Aproximaremos para o valor total de: **R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais)** pelas boas condições em que se encontra o prédio.

Pindaré Mirim, 07 de janeiro de 2021

Fabio Henrique dos S. Veras
Fabio Henrique dos S. Veras
Eng Civil
CREA-110344366-6