

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

1- REQUERENTE

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura de Pindaré Mirim.

2- OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel Comercial, localiza na Travessa Pedro Melo, 01-A, bairro Centro – Pindaré Mirim/MA, conforme coordenadas:

S 03° 36' 32,7''

W 45° 20' 35,3''

3- DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, objetivando emitir parecer técnico quanto ao valor do aluguel deste imóvel.

4- METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel tais como: tipo do piso, revestimentos, cobertura, defeitos na construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5- VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por esta equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5-1- DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída igual a 120 m² regular na forma geométrica de um polígono.

5.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel é construído em alvenaria de tijolo cerâmico revestidos com reboco de cimento e areia, pintura PVA Látex, piso cerâmico, esquadrias de ferro e madeira de lei e cobertura de telha de cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

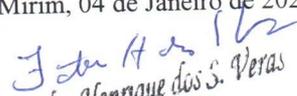
5.3- INFRA-ESTRUTURA DO LOCAL

Possui vias de acesso com pavimentação asfáltica, rede de abastecimento de água e elétrica, serviço de transporte coletivo urbano e esgoto feito através de fossa e sumidouro.

6- CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos estabelecidos no Anexo I, e em função do estado de conservação e da realidade imobiliária de Pindaré Mirim, estipulamos o valor do aluguel do referido imóvel em R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais).

Pindaré Mirim, 04 de Janeiro de 2021.


Fabio Henrique dos S. Veras
Eng Civil
CREA-110344/366-0

ANEXO I
DESCRIÇÃO TÉCNICA

1) Dados técnicos

a) Área total construída: $A = 120 \text{ m}^2$

* Valor Tabela CUB/ Sinduscon – PIS – Padrão Residencial: R\$ 1.203,88m²

b) Cálculo do coeficiente de depreciação (Cde): $\frac{Cde=100-It}{100}$

It = índice retirado da Tabela Ross-Heideck para estado “Entre Novo e regular” e vida útil de “2%”

$$Cde = \frac{100 - It}{100} \quad Cde = \frac{100 - 1,05}{100} \quad Cde = 0,9895$$

2) Valor do Imóvel Novo (Vn): $Vn = Vc + Vt$

$Vc = \text{área total construída} \times \text{CUB}$.

$$Vc = 120 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.203,88 = \text{R\$ } 144.465,60$$

Valor do Imóvel Novo (Vn) = R\$ 144.465,60

3) Valor do Imóvel usado (Vu): $Vu = Vc \times Cde$

$$Vu = 144.465,60 \times 0,9895 = 142.948,71$$

Valor do Imóvel Usado (Vu) = R\$ 142.948,71

4) Valor do aluguel: valor do imóvel usado x 1,00%

Valor de aluguel = R\$ 142.948,71 x 1,00% = R\$ 1.429,48. Aproximaremos para o valor total de:

R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais).

Pindaré Mirim, 04 de Janeiro de 2021.

Fabio Henrique dos S. Veras
Fabio Henrique dos S. Veras
Eng Civil
CREA-11U344366-0