



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDARÉ MIRIM



Pindaré Mirim, 05 de janeiro de 2021.

Ao Senhor:

**José Francisco Santos Sousa**

Secretário (a) Municipal de Administração  
Pindaré Mirim -MA

Prezado (a) Senhor (a),

Em atenção à solicitação de Laudo de Avaliação de imóvel, visando o funcionamento de **DEPARTAMENTOS DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO** 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

Engenheiro Civil  
CREA-110344366-6



**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

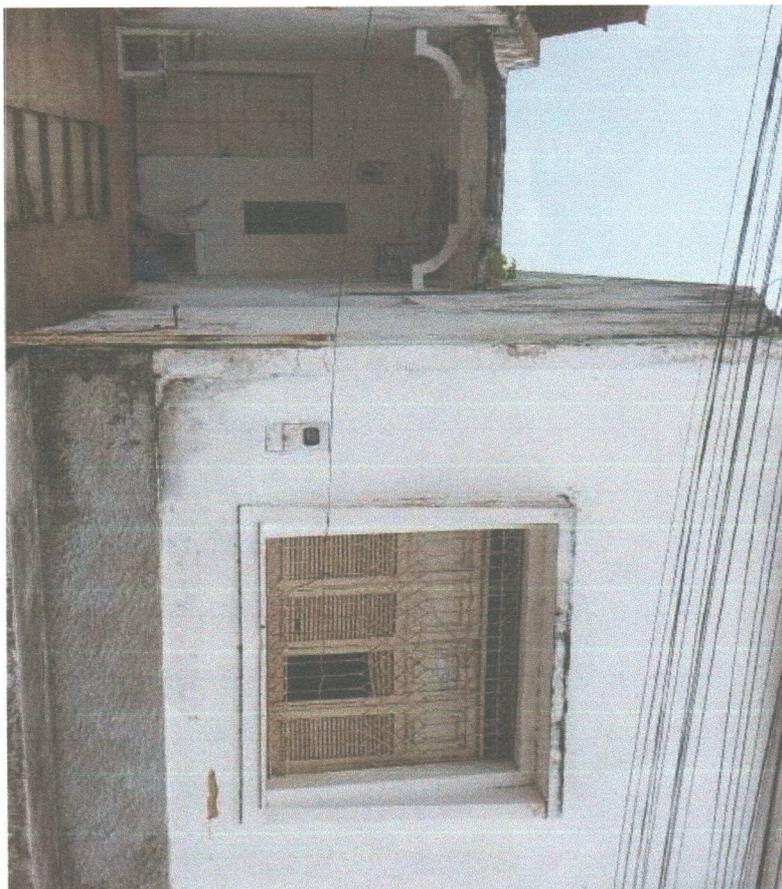
**LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO**  
**Proprietária: JOSÉ ANTÔNIO FRANÇA O VALE**

*[assinatura]*



# LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

## FACHADAS





## LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

### FACHADAS





## LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

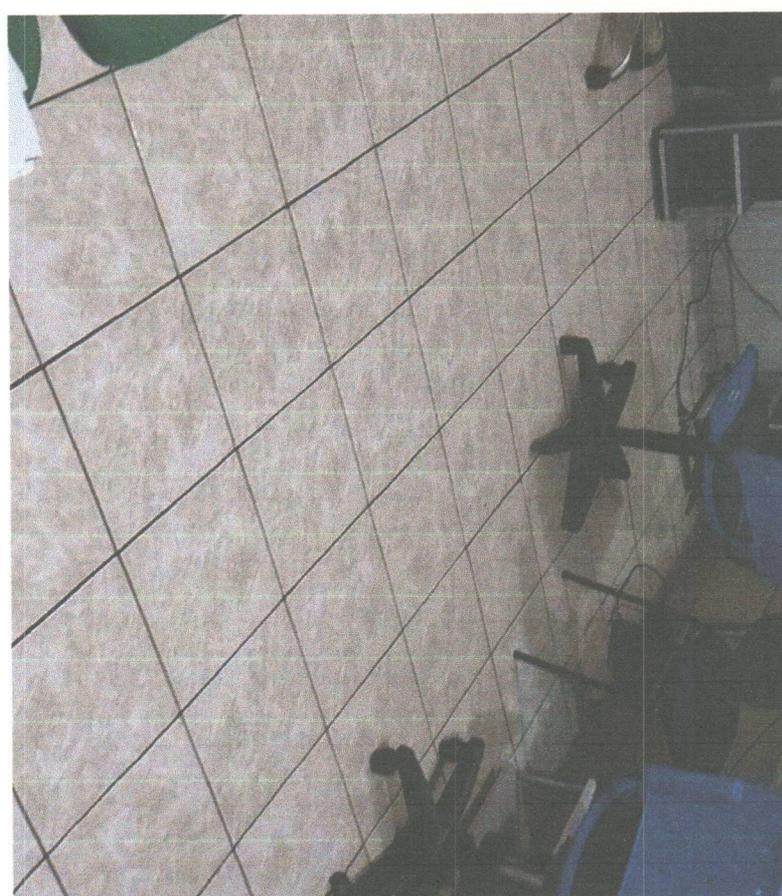
### SALA DE ESPERA E PÁTIO FRONTAL





# LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

## ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR E SALA

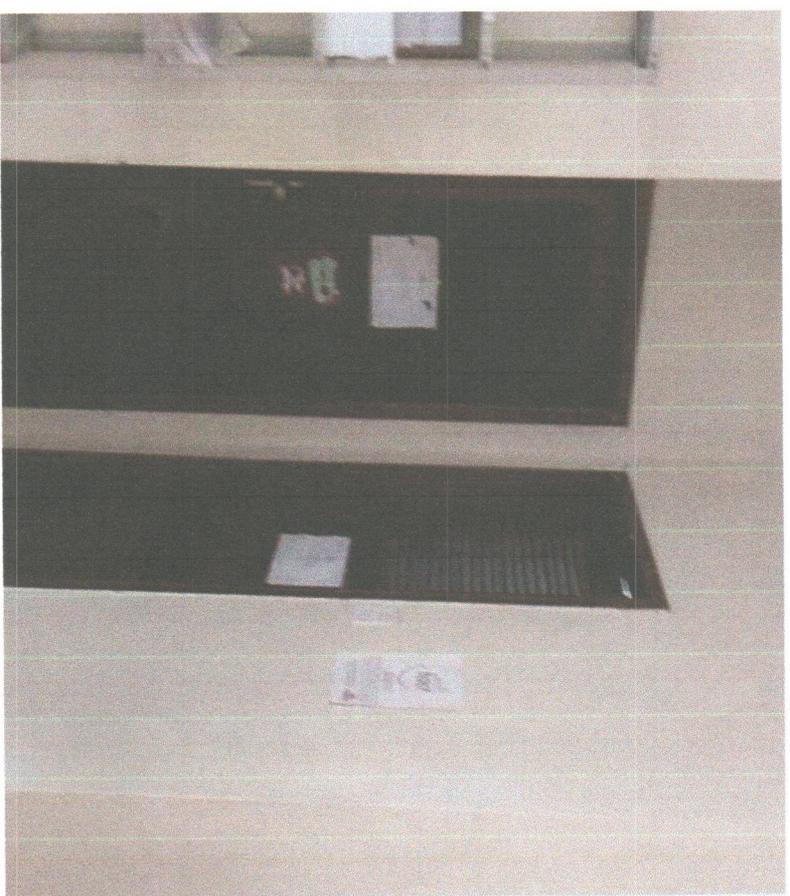


*Deuss S. Perass*  
Eng.º de Arquitetura e Urbanismo  
CREA-110344336-6



## LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

### SALA DE ESPERA E ACESSO ÀS SALAS





# LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SALAS

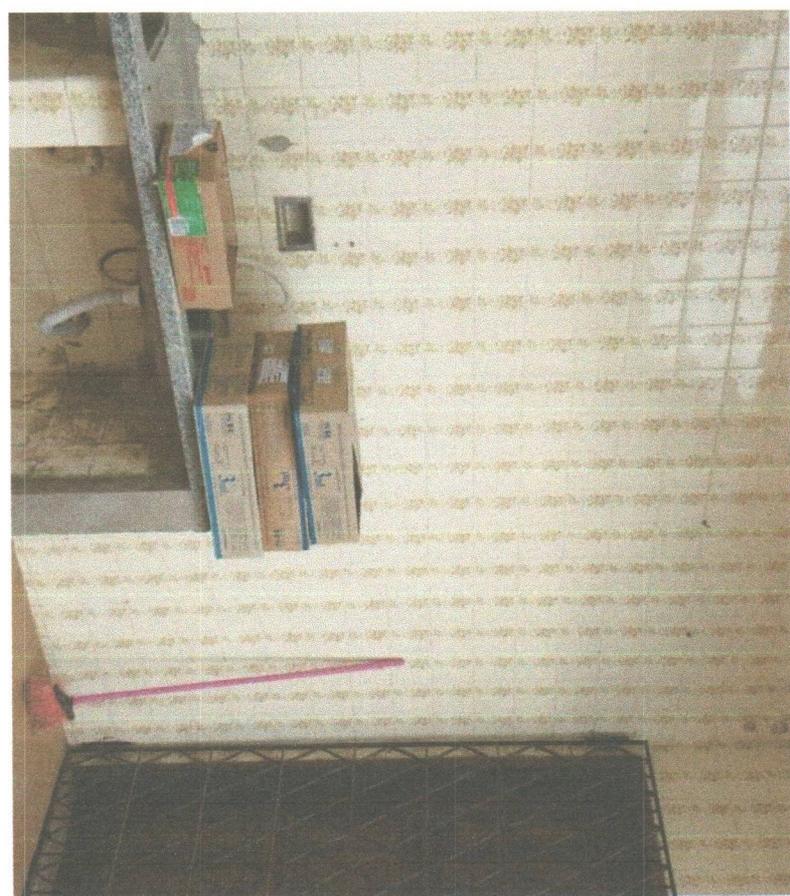


  
Fábio Henrique dos S. Vieras  
Eng. Civil  
CREA 11.024/3686-6



# LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

## BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇO



*Le*  
Folha Afimidade dos S. Verias  
E nº 036/2021  
CREA-11032433966-6

## 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 rua de Macaúba, antiga rua OscarGalvão, esquina com a rua Ouro Preto, bairro Centro – Pindaré Mirim/MA, conforme coordenadas:  
S 03° 36' 26,4''  
W 45° 20' 30,5''

### 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 557m<sup>2</sup> 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 alumínio, 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 em bloquete, 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\$ 5.000,00 (Cinco mil reais).

Pindaré Mirim, 05 de Janeiro de 2021.

*Fabio Henrique dos S. Veras*  
Fabio Henrique dos S. Veras  
Eng Civil  
CREA-110344366-8

J. Ant.

Folha nº 12  
Proc. nº DL 036/21  
Rubrica



**ANEXO I  
DESCRIÇÃO TÉCNICA**

**1) Dados técnicos**

a) Área total construída:  $A = 557 \text{ m}^2$

\* Valor Tabela CUB/ Sinduscon – PIS – Padrão Residencial: R\$ 904,71/m<sup>2</sup>

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 "10%"  
 $Cde = \frac{100 - It}{100}$        $Cde = \frac{100 - 5,20}{100}$       Cde = 0,948

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

Vc = área total construída x CUB.

$Vc = 557 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 904,71 = \text{R\$ } 503.923,47$

**Valor do Imóvel Novo (Vn) = R\$ 503.923,47**

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

$Vu = 503.923,47 \times 0,948 = 477.719,45$

**Valor do Imóvel Usado (Vu) = R\$ 477.719,45**

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

**Valor de aluguel = R\$ 477.719,45 x 1,00% = R\$ 4.777,19.** Aproximaremos para o valor total de:

**R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais).**

Pindaré Mirim, 05 de Janeiro de 2021.  
*Fábio Henrique dos S. Peras*  
Eng. Civil  
CREA-110347/2006-0