



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDARÉ MIRIM

Folha nº 02  
Proc. nº DL029/21  
Rubrica 21

Pindaré Mirim, 05 de janeiro de 2021.

À Senhora:  
**Rita Maria Trindade Santos**  
Secretário (a) Municipal de Educação  
Pindaré Mirim -MA

Prezado (a) Senhor (a),

Em atenção à solicitação de Laudo de Avaliação de imóvel, visando o funcionamento da **CRECHE NOSSA SENHORA APARECIDA**, 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**  
**Proprietária: MARIA DE FÁTIMA CAMPOS**

Folha nº 03  
Proc. nº 029/2021  
Rubrica [assinatura]

[assinatura]



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: MARIA DE FÁTIMA CAMPOS.

3.0 – OBJETO: Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel Comercial, localizado na rua Eurico Dutra, s/nº, bairro Residencial Pindaré – Pindaré Mirim/MA, conforme coordenadas:

S 03º 37' 21,7"  
W 45º 20' 17,7"

4.0 – ANÁLISE TÉCNICA:

FACHADA PRINCIPAL



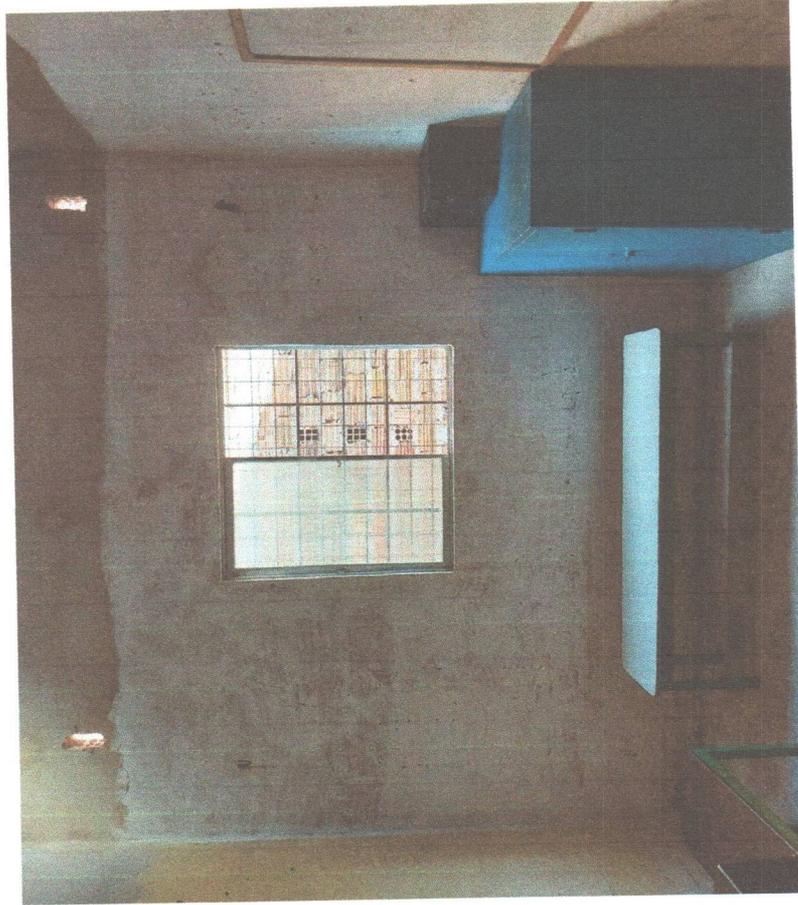
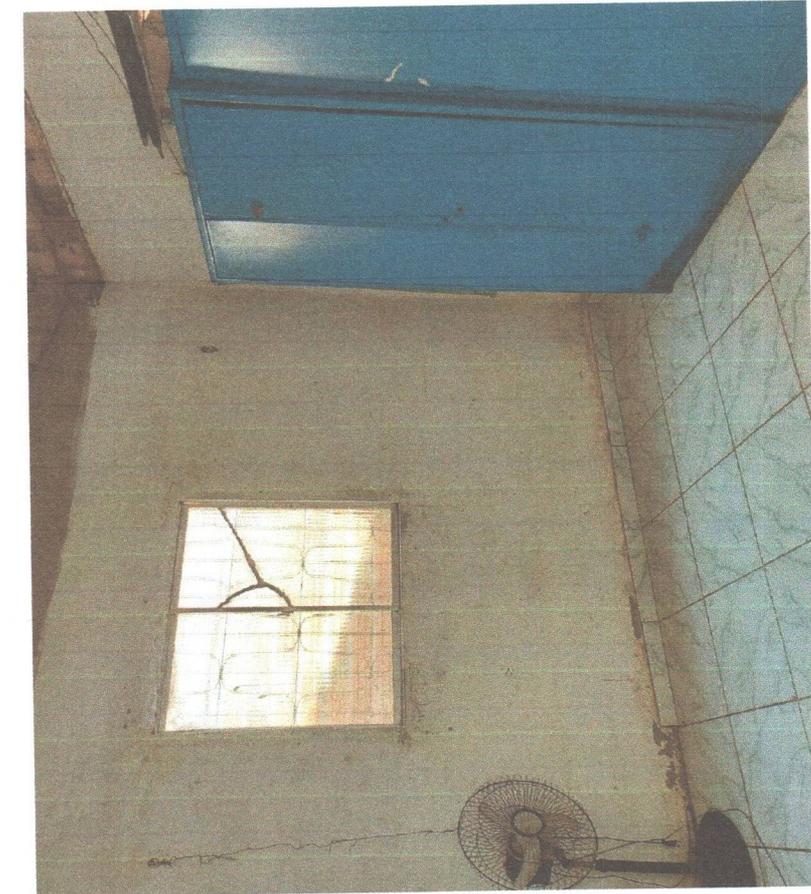
O prédio se encontra localizado numa rua de fácil acesso e sem nenhuma patologia que comprometa a estrutura física do ambiente.

*[assinatura]*

SALA



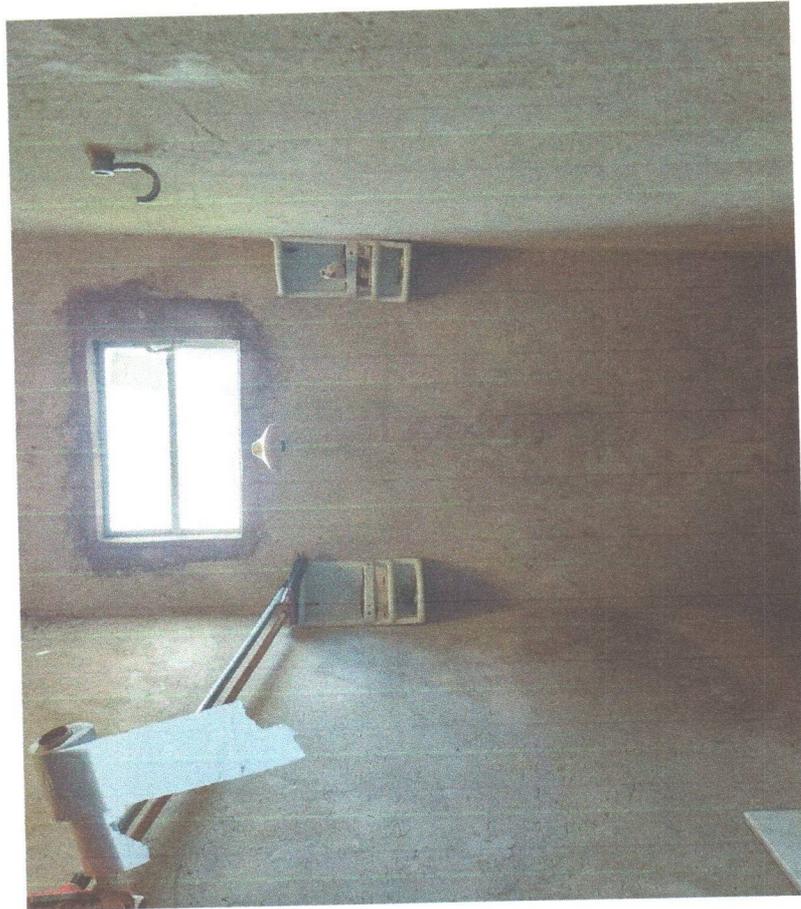
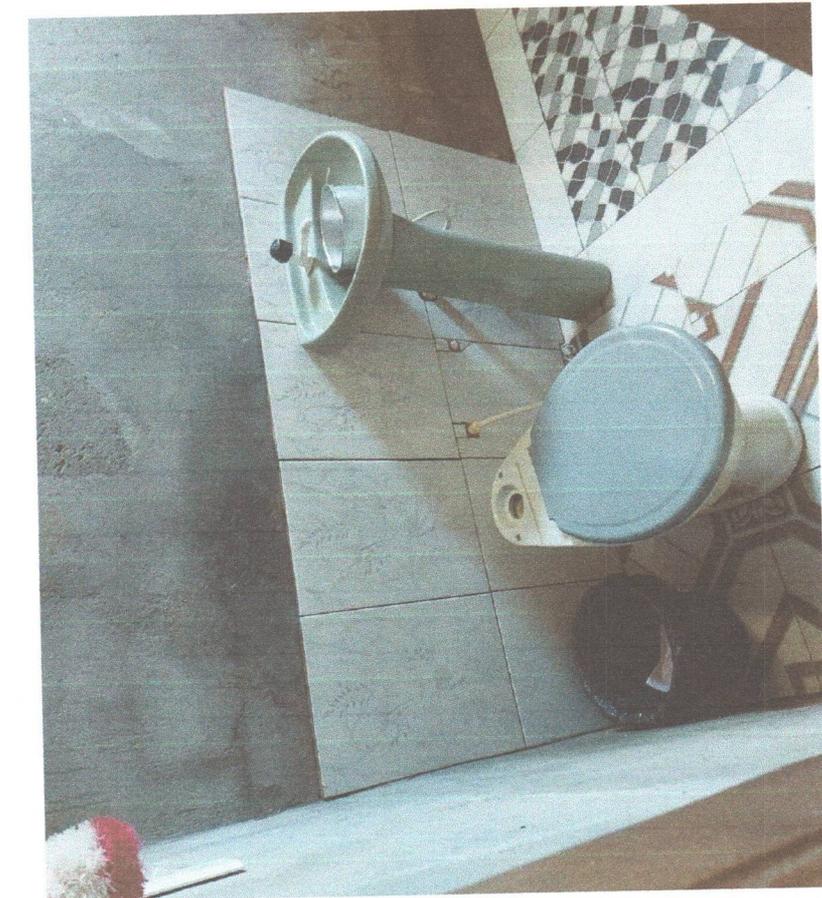
SALA



[Signature]

# LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

## BANHEIRO



Folha nº 07  
Proc. nº 029/2021  
Rubrica [assinatura]

*[assinatura]*  
Roberto Henrique dos S. Reis  
Eng. Civil  
CREMA/00000556-0

# LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

## FACHADA E SALA DE RECEPÇÃO



[assinatura]



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



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

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 Oscar Galvão, 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 189m<sup>2</sup> (Cento e oitenta e nove metros quadrados) e área construída de 90,0m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados). O prédio já tem mais de 10 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.

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

c) Melhoramentos públicos existentes:

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

$$VK = AT \times \text{Preço m}^2$$

$$VT = 189 \times 220,00$$

$$VT = 41.580,00$$

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\$/m<sup>2</sup> depreciado

C= estado de conservação

K= idade do imóvel avaliado

$$VK = 90 \times \frac{1.203,88 \times \{50 \cdot (100,00 - 80 \cdot 0,0) - 80 \cdot 7(1 - 0,0)\}}{100 \times 50}$$

$$VK = \text{R\$ } 96.214,09$$



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



Folha nº 11  
Proc. nº 020/21  
Municipal [assinatura]

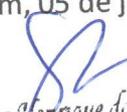
## 10. RESUMO DA AVALIAÇÃO

10.1 Valor do imóvel.....96.214,09  
10.2 Valor do terreno.....41.580,00  
Valor total da avaliação .....137.794,09

(Cento e trinta e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e nove centavos)

Valor de aluguel = R\$ 137.794,09 x 1,00% = R\$ 1.377,94. Aproximaremos para o valor total de: **R\$ 1.000,00 (Um mil reais).**

Pindaré Mirim, 05 de janeiro de 2021

  
Fabio Henrique dos S. Veras  
Eng Civil  
CREA-110347/066-0