



Folha nº 02
Proc. nº DL033/21
Rubrica.

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDARÉ MIRIM

Pindaré Mirim, 19 de março 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 **Escola Projeto Formiguinhas**, 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: RAIMUNDO NONATO BRAGA GARCÊS

[assinatura]



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FACHADAS E GARAGEM



R

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SALA DE ESTAR E COZINHA



82

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

QUARTOS



Pr

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

BANHEIRO



Handwritten signature

Folha nº 08
Proc. nº 033/2021
Rubrica [assinatura]



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

BANHEIRO



[assinatura]
Eng. Civil
C.R.E.A. 110344366-6



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: RAIMUNDO NONTO BRAGA GARCÊS.
- 3.0 – OBJETO: Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel Comercial, localizado na rua Bacabal, s/nº, bairro Nova Cibrazém – Pindaré Mirim/MA, conforme coordenadas:

S 03º 37' 11,6"
W 45º 20' 32,9"

- 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.



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 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 bairro Nova Cibrazém desta cidade, com uma população bastante densa e imóvel bem conservado.
- b) Características físicas: Trata-se de um imóvel usado, com área do terreno de 140m² (centro e quarenta metros quadrados) e área construída de 100m² (centro 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
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 em piçarra;

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

$$VK = AT \times \text{Preço } m^2$$

$$VT = 140 \times 220,00$$

$$VT = 30.800,00$$

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

$$VK = \frac{100 * 1.203,88 * \{50.(100,00-80.0.0) - 80 .7(1-0.0)\}}{100 * 50}$$



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



VK= R\$ 106.904,54

10. RESUMO DA AVALIAÇÃO

10.1 Valor do imóvel.....106.904,54
10.2 Valor do terreno.....30.800,00
Valor total da avaliação137.704,54

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

Valo de aluguel = R\$ 137.704,54 x 1,00% = R\$ 1.377,05 Aproximaremos para o valor total de: **R\$ 1.300,00 (Um mil reais e trezentos reais).**

Pindaré Mirim, 19 de março de 2021

Edson Henrique dos S. Peras
Eng Civil
CREA-110344366-8