



unicef



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA DE SÃO JOÃO DOS PATOS - MA
CNPJ Nº 06.089.668/0001-33
Secretaria Municipal de Educação


À Sra.
Anna Laryssa Madeira de Carvalho
Engenheira do Município
CREA/MA – 121470

Venho por meio deste, solicitar a elaboração de laudo avaliativo para comprovação/determinação do valor de aluguel de um imóvel localizado na Rua Almirante Tamandaré nº 250, São Raimundo em São João dos Patos/MA, no qual funcionará a Secretaria Municipal de Educação de São João dos Patos/MA, com vistas a deflagração de processo de contratação por Dispensa de Licitação, com fulcro no inciso X, artigo 24, da Lei 8.666/93.

Para a contratação supra foi solicitado, pelo responsável pelo imóvel, um valor mensal de R\$ 2.185,00,00 (dois mil, cento e oitenta e cinco reais), pelo período de 06 (seis) meses, perfazendo o valor total de R\$ 13.110,00 (treze mil, cento e dez reais).

Desde já agradecemos as providências.

São João dos Patos - MA, 04 de janeiro de 2021.


Marianna Lyra da Rocha Santos,
Secretária Municipal de Educação
Portaria nº 002/2021



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA DE SÃO JOÃO DOS PATOS – MA
Avenida Getúlio Vargas, 135 - Centro
CNPJ Nº 06.089.668/0001-33



1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade a determinação do **valor de mercado** para se determinar o aluguel de um imóvel avaliando aqui apresentado.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 05/01/2021, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

2.1 LOCALIZAÇÃO

Tabela 1- Características referente a localização do imóvel.

Tipo do Imóvel	Casa Residencial
Endereço	Rua Almirante Tamandaré Nº250
Bairro	São Raimundo
Município	São João dos Patos
Estado	Maranhão

3. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a aferição do preço praticado no mercado para imóvel pretendido.

4. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT através da NBR 14653, Avaliações de bens – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

A documentação fornecida para a elaboração deste laudo, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções. Não foram efetuadas medições para comprovação da área acima, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo em anexo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho. O valor aqui



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA DE SÃO JOÃO DOS PATOS – MA
Avenida Getúlio Vargas, 135 - Centro
CNPJ Nº 06.089.668/0001-33



atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

5. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Com base em vistoria realizada em 05/01/2021, verificou-se tratar de um apartamento residencial que possui 217 m² de área construída. O imóvel dispõe da seguinte divisão interna residencial: duas salas, quatro quartos, três banheiros, uma garagem, uma cozinha e uma dependência de empregada. O acabamento interno é expresso na tabela a seguir:

Tabela 2 – Padrão de acabamento interno do imóvel avaliando.

Piso:	Cerâmico
Parede:	Alvenaria
Forro:	PVC
Portas:	Madeira
Estado de Conservação:	Entre reparos simples e importantes

6. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada trata-se do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, de acordo com NBR 14.653 – Partes 1 e 2, esta metodologia avaliatória deve ser fincada em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e qualidades que representem influência no valor do imóvel avaliando.

7. RESULTADOS

Com base nos dados referentes ao imóvel avaliando e a equação estimativa determinada em detrimento dos requisitos da NBR 14653 apresentada no item anterior, foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA DE SÃO JOÃO DOS PATOS – MA
Avenida Getúlio Vargas, 135 - Centro
CNPJ Nº 06.089.668/0001-33



Tabela 4 – Resultados do valor total do imóvel avaliando para o seu intervalo de confiança.

Valor Total	
Valor Máximo	R\$ 2.384,88/m ²
Valor Médio	R\$ 1.803,60/m ²
Valor Mínimo	R\$ 1.284,16/m ²
Valor Definido (Total)	R\$ 1.834,52/m ²

8. CONCLUSÃO

Diante da quantidade de dados amostrais com valores em oferta, conforme a ABNT NBR 14653 foi utilizado o campo de arbítrio de maneira a absorver as influências supracitadas. Para tal, o presente laudo perante todos os itens expostos e fundamentados conclui que o valor do imóvel avaliando para dia 05/01/2021 é:

R\$ 452.800,00

(Quatrocentos e cinquenta e dois mil, oitocentos reais)

Com apreciação de todos os itens supracitados, verificou-se que o valor ofertado pelo proprietário, entre 0,5% e 0,8% do valor de mercado no imóvel porém levando-se em consideração seu estado de conservação, é de fato praticado no mercado de locação. Sendo o valor de R\$ 2.185,00 (dois mil, cento e oitenta e cinco reais), pelo período de (06) seis meses, perfazendo o valor total de R\$ 13.110,00 (treze mil, cento e dez reais).

São João dos Patos/MA, 05 de janeiro de 2021.

Anna Laryssa Madeira de Carvalho Santos

Responsável Técnico
Anna Laryssa Madeira de Carvalho Santos
Engenheira Civil
CREA/MA 121470



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA DE SÃO JOÃO DOS PATOS – MA
Avenida Getúlio Vargas, 135 - Centro
CNPJ Nº 06.089.668/0001-33



ANEXO

IMAGENS DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIADO E LOGADOURO

