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

Venho por meio deste, solicitar a elaboração de laudo avaliativo para determinação do valor de aluguel de um imóvel localizado na Rua Gonçalves dias, s/n, Centro, São João dos Patos/MA, no qual funcionará o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, no município 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 contração supra foi solicitado, pelo responsável pelo imóvel, um valor mensal de R$ 1.970,00 (mil, novecentos e setenta reais), pelo período de 06 (seis) meses, perfazendo o valor total de R$ 11.820,00 (onze mil, oitocentos e vinte reais).

Desde já agradecemos as providências.

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

Gessyka Raflegia Lima Sousa
Gessyka Raflegia Lima Sousa
Secretária Municipal de Assistência Social
Portaria nº 010/2021

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 Gonçalves Dias
Bairro	Centro
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

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 389,94 m² de área construída. O imóvel possui a seguinte divisão interna: três salas, quatro quartos, uma cozinha, três banheiros, uma garagem e piscina.O acabamento interno é expresso na tabela a seguir:

Tabela 2 – Padrão de acabamento interno do imóvel avaliando.

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

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:

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

	Valor Total
Valor Máximo	R$ 2.342,56/m²
Valor Médio	R$ 1.703,39/m²
Valor Mínimo	R$ 1.261,38/m²
Valor Definido (Total)	R$ 1.801,97/m²

8. CONCLUSÃO

Diante da quantidade de dados amostrais com valores em oferta, além do diagnóstico de mercado aqui apresentado, 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$ 702.600,00

(Setecentos e dois mil, seiscentos reais)

Com apreciação de todos os itens supracitados, verificou-se que o valor ofertado pelo proprietário, podendo ser até **0,5%** e **0,8%** do **valor de mercado no imóvel** sempre levando-se em consideração o estado de conservação e localização do mesmo, é de fato praticado no mercado de locação. Sendo o valor de **R$ 1.970,00 (mil, novecentos e setenta reais)**, pelo período de 06 (seis) meses, perfazendo o valor total de **R$ 11.820,00 (onze mil, oitocentos e vinte 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

ANEXO

IMAGENS DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO E LOGADOURO