



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



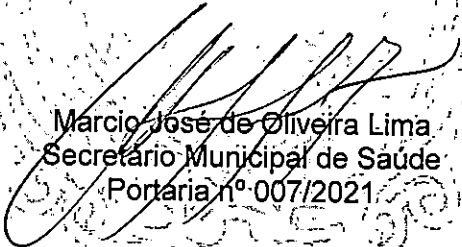
À Sra.  
Anna Laryssa Madeira de Carvalho  
Engenheira do Município  
CREA/MA - 121470

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/nº, centro, São João dos Patos/MA, no qual funcionará o Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), 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\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), pelo período de 06 (seis) meses, perfazendo o valor total de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais).

Desde já agradecemos as providências.

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

  
Marcio José de Oliveira Lima  
Secretário Municipal de Saúde  
Portaria nº 007/2021



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.

<b>Tipo do Imóvel</b>	Casa Residencial
<b>Endereço</b>	Rua Gonçalves Dias
<b>Bairro</b>	Centro
<b>Município</b>	São João dos Patos
<b>Estado</b>	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 189 m<sup>2</sup> de área construída. O imóvel dispõe da seguinte divisão interna residencial: sala, cozinha, uma suíte, dois dormitórios, banheiros, terraços, área de serviço coberta e dependência de emprega. O acabamento interno é expresso na tabela a seguir:

Tabela 2 – Padrão de acabamento interno do imóvel avaliando.

<b>Piso:</b>	Cerâmico
<b>Parede:</b>	Alvenaria
<b>Forro:</b>	Gesso
<b>Portas:</b>	Madeira
<b>Estado de Conservação:</b>	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 fundada 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.

	<b>Valor Total</b>
<b>Valor Máximo</b>	R\$ 2.455,08/m <sup>2</sup>
<b>Valor Médio</b>	R\$ 1.848,33/m <sup>2</sup>
<b>Valor Mínimo</b>	R\$ 1.321,96/m <sup>2</sup>
<b>Valor Definido (Total)</b>	R\$ 1.888,52/m <sup>2</sup>

## 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\$ 357.000,00**

**(Trezentos e cinquenta e sete mil 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 e levando-se em consideração o estado de conservação do mesmo, é de fato praticado no mercado de locação. Sendo o valor de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), pelo período de 06 (seis) meses, perfazendo o valor total de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos 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

