



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



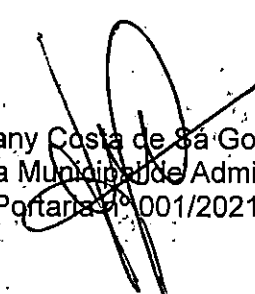
À Sra.  
Anna Laryssa Madeira de Carvalho  
Engenheira do Município  
CREA/MA - 121470

Venho por meio deste, solicitar a elaboração de laudo avaliativo para determinação do valor de aluguel de um imóvel localizado na Avenida Presidente Medice, CEP.: 65.665-000, São João dos Patos/MA, no qual funcionará o Instituto de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON), 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\$ 2.500,00 (mil e quinhentos reais), pelo período de 12 (doze) meses, perfazendo o valor total de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Desde já agradecemos as providências.

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

  
Thuany Costa de Sá Gomes  
Secretária Municipal de Administração  
Portaria nº 001/2021



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 laudo avaliativo para determinação do valor de locação 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>       | Avenida Presidente Médici |
| <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. PREMISAS 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 imóvel comercial que possui 211,65 m<sup>2</sup> de área construída.

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 reparo 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:



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\$ 17,20/m <sup>2</sup> |
| Valor Médio    | R\$ 11,19/m <sup>2</sup> |
| Valor Mínimo   | R\$ 9,26/m <sup>2</sup>  |
| Valor Definido | R\$ 13,23/m <sup>2</sup> |

## 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\$ 2.800,00**

**(Dois mil e oitocentos reais)**

Com apreciação de todos os itens supracitados, verificou-se que o valor ofertado pelo proprietário, é de fato praticado no mercado de locação, que é de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, pelo período de 12 (doze) meses, perfazendo o valor total de **R\$ 30.000,00 (trinta mil 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



## ANEXOS

### IMAGENS DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIADO E DO LOGADOURO

