

**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 Jesus Sá, nº 174, Loteamento Jesus Sá, Quadra 01, Lote 13, Bairro São Raimundo, CEP.: 65.665-000, São João dos Patos/MA, no qual funcionará a Superintendência Municipal de Transito (SUTRAN), 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\$ 600,00 (seiscentos reais), pelo período de 02 (dois) meses, perfazendo o valor total de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais).

Desde já agradecemos as providências.

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

Thuany Costa de Sa 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 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>	Travessa Hermès da Fonseca
<b>Bairro</b>	São Raimundo
<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 85,30 m<sup>2</sup> de área construída. O acabamento interno é expresso na tabela a seguir:

Tabela 2 – Padrão de acabamento interno do imóvel avaliando.

Piso:	Cerâmico
Parede:	Alvenaria
Forro:	Gesso
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 fncada 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\$ 2.001,57 /m <sup>2</sup>
Valor Médio	R\$ 1.564,48/m <sup>2</sup>
Valor Mínimo	R\$ 1.127,39/m <sup>2</sup>
Valor Definido (Total)	R\$ 1.195,77/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\$ 102.000,00**

**(Cento e dois mil reais)**

Com apreciação de todos os itens supracitados, verificou-se que o valor ofertado pelo proprietário, sendo até 0,5% e 0,8% do valor de mercado no imóvel sempre levando-se em consideração o estado de conservação do mesmo, é de fato praticado no mercado de locação. Sendo o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), pelo período de 06 (seis) meses, perfazendo o valor total de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos 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