



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 Comprovação/determinação do valor de aluguel de um imóvel para funcionamento da Secretaria de Obras, do 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 contratação supra foi solicitado, pelo responsável pelo imóvel, um valor mensal de R\$ 2.810,00 (Dois mil oitocentos e dez reais), pelo período de 06 (seis) meses, perfazendo o valor total de R\$ 16.860,00 (Dezesseis mil oitocentos e sessenta 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 N° 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>	Comercial
<b>Endereço</b>	Rua Jarbas Passarinho
<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 imóvel comercial que possui 295,8 m<sup>2</sup> de área construída.

Tabela 2 – Padrão de acabamento interno do imóvel avaliando.

Piso:	Cerâmico
Parede:	Alvenaria
Forro:	Gesso
Portas:	Madeira
Estado de Conservação:	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\$ 13,23/m <sup>2</sup>
Valor Mínimo	R\$ 9,26/m <sup>2</sup>
Valor Definido	R\$ 9,46/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\$ 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

