

FOLHA Nº	04
Nº PROC.	2609023/2022
	<i>[Handwritten Signature]</i>
	Rubrica

# LAUDO AVALIATIVO



FOLHA Nº	05
Nº PROC.	2609023/2022
	<i>[Signature]</i>
	Rúbrica

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 aluguel de um imóvel avaliando aqui apresentado.

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 28/09/2022, 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>	Galpão Comercial
<b>Endereço</b>	Avenida Presidente Médici
<b>Bairro</b>	Centro
<b>Município</b>	São João dos Patos
<b>Estado</b>	Maranhão

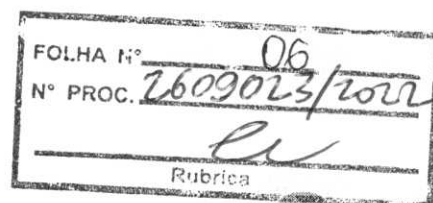
## 3. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a aferição do preço de aluguel 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 28/09/2022, verificou-se tratar de um Galpão comercial que possui 210 m<sup>2</sup> de área coberta. O imóvel dispõe de um galpão utilizado como depósito, contendo um mezanino que pode ser usado como escritório ou para demais finalidades. 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>Teto:</b>	Madeira
<b>Esquadrias:</b>	Alumínio com vidros
<b>Estado de Conservação:</b>	Bem conservado, sem a necessidade de reparos.

## 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 fmcada 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:



FOLHA Nº	07
Nº PROC.	1609023/2022
Rubrica	<i>lu</i>

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\$ 2.850,00
<b>Valor Médio</b>	R\$ 2.475,00
<b>Valor Mínimo</b>	R\$ 2.100,00
<b>Valor Definido (Total)</b>	R\$ 2.500,00

## 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 de aluguel do imóvel avaliando para dia 28/09/2022 é de até:

**R\$ 2.500,00**

**(Dois Mil e Quinhentos reais)**

Com apreciação de todos os itens supracitados, verificou-se que o valor ofertado pelo proprietário, em consideração o estado de conservação do imóvel, é de fato praticado no mercado de locação. Sendo o valor de **R\$ 2.424,00 (dois mil, quatrocentos e vinte e quatro reais)**, pelo período de **12 (doze) meses**, perfazendo o valor total de **R\$ 29.088,00 (Vinte e nove mil, oitenta e oito reais)**.

São João dos Patos/MA, 28 de setembro de 2022.

*Anna Laryssa Madeira de Carvalho Santos*

**Responsável Técnico**  
Anna Laryssa Madeira de Carvalho Santos  
Engenheira Civil  
CREA RNP 191982368-9 / 121470 MA



FOLHA N° 08  
N° PROC. 2609023/2022  
Rubrica

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA DE SÃO JOÃO DOS PATOS - MA  
Avenida Getúlio Vargas, 135 - Centro  
CNPJ N° 06.089.668/0001-33

## ANEXOS

### IMAGENS DO IMÓVEL AVALIADO E LOGADOURO





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA DE SÃO JOÃO DOS PATOS - MA  
Avenida Getúlio Vargas, 135 - Centro  
CNPJ N° 06.089.668/0001-33

