

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 14/03/2022, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

2.1 LOCALIZAÇÃO

Tabela 1- Características referente a localização do imóvel.

Tipo do Imóvel	Escola
Endereço	Rua Hermes da Fonseca
Bairro	Santiago
Município	São João dos Patos
Estado	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 exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções. O valor aqui 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 14/03/2022, verificou-se tratar de uma escola que possui 1.004,64 m² de área construída. O imóvel dispõe da seguinte divisão interna: 24 salas, 8 banheiros, 4 salas do setor administrativo. O acabamento interno é expresso na tabela a seguir:

Tabela 2 – Padrão de acabamento interno do imóvel avaliando.

Piso:	Cerâmico
Parede:	Alvenaria
Forro:	PVC
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 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:

Tabela 4 – Resultados do valor de aluguel do imóvel avaliando para o seu intervalo de confiança.

	Valor Total
Valor Máximo	R\$ 6,93/m ²
Valor Médio	R\$5,85 /m ²
Valor Mínimo	R\$ 4,74/m ²
Valor Definido	R\$ 5,60/m ²

8. CONCLUSÃO

Diante da quantidade de dados amostrais com valores em oferta, conforme a ABNT NBR 14653 foi utilizado o campo de arbitrio de maneira a absorver as influências supracitadas. Para tal, o presente laudo perante todos os itens expostos e fundamentados conclui que o valor do aluguel do imóvel avaliando para dia 14/03/2022 pode assumir a parcela de até:

R\$ 5.625,00

(Cinco mil, seiscentos e vinte e cinco reais)

Com apreciação de todos os itens supracitados, verificou-se que o valor ofertado pelo proprietário, é de fato praticado no mercado de locação levando-se em consideração principalmente o estado de conservação do imóvel, localização, dentre outros fatores. Sendo o valor de **R\$ 5.000 (Cinco mil reais)**, pelo período de 10 (dez) meses, perfazendo o valor total de **R\$ 50.000 (Cinquenta mil reais)**.

São João dos Patos/MA, 14 de março de 2022.

Anna Laryssa Madeira de Carvalho Santos

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

ANEXO

IMAGENS DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIADO E LOGADOURO

