



Estado do Maranhão
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITINGA DO MARANHÃO - MA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E TRANSPORTES

21
L

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

(PREFEITURA MUNICIPAL DE ITINGA DO MARANHÃO)

CNPJ: 01.614.537/0001-04



João Fernando S. de Oliveira
Engenheiro Civil
CREA: MA 112279525-6

Itinga do Maranhão - Ma, 20 de junho de 2022.



22
C

PARECER TÉCNICO

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL INSTITUCIONAL

1. INTRODUÇÃO

O parecer técnico tem por objetivo atender a necessidade do solicitante, avaliar um imóvel. Tendo o imóvel com a sua localização na AV. Maron Ramos – antiga AV. Nicanor - N°898, Bairro Vila Samuel, nesta cidade de Itinga do Maranhão – MA.

2. OBJETIVO

Determinar o valor de locação do imóvel comercial descrito acima, desenvolvido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado imobiliário da cidade de Itinga do Maranhão – MA.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS:

INTERESSADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITINGA DO MARANHÃO, inscrito no CNPJ: N° 01. 614.537/0001-04, localizada na Avenida Industrial, N° 300, Bairro Coqueiral, nesta cidade de Itinga do Maranhão – MA.

LOCADORA: MARIA ROSILENE DAVI DE ALENCAR, inscrito no CPF: 685.016.173-34, residente na Avenida Maron Ramos – antiga AV. Nicanor - N°898, Bairro Vila Samuel, nesta cidade de Itinga do Maranhão – MA.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Área do terreno: 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) sendo 6 metros de frente e 25 metros de fundo.





23
a

Área construída: 126,70 m² (cento e vinte e seis metros quadrados e setenta centímetros quadrados). Sendo distribuídos em:

- 1 Salão de 99,10 m²
- 1 Copa de 2,74 m²
- 1 Lavabo de 2,16 m²
- 1 Jardim de inverno de 3,24 m²
- 1 Área de serviço de 4,35 m²
- 1 Área externa de 23,30 m²

Dados conforme documentação anexada no departamento de infraestrutura.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

5.1 TIPO DE IMÓVEL: Urbano Comercial

5.2 DESCRIÇÃO DO BEM

Um terreno com topografia plana, com forma retangular, com frente com 0,40 centímetros a cima do nível da Avenida.

O terreno possui junto ao cartório registro de benfeitoria de 126,70 m² (cento e vinte e seis metros quadrados e setenta centímetros quadrados). Sendo na mesma área desocupadas (vazia).

A região periférica possui imóveis das mais diversas classes: residenciais, igrejas, prédios federais, escolas municipais e estaduais, com ruas pavimentadas, rede de água potável e energia elétrica.

5.3 INFORMAÇÕES RELEVANTES

O imóvel apresenta liquidez média baixa e atualmente se encontra em uma área atrativa para o seu propósito, localizada em uma área de macro região da zona urbana.

6. VISTORIA

Período de vistoria: 14 de junho de 2022


João Benício B. de Oliveira
Engenheiro Civil
CREA 001.000.000-0000000



24
L

7. DIAGNOSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário de modo geral, é bem variável ao longo do tempo, porem, pelo período que se passa pós-pandemia, o mercado segue desestabilizado em valores de demanda e oferta. Mesmo com o cenário controverso, ele predomina as ofertas, sendo assim uma baixa nos números de alugueis nos últimos meses na cidade de Itinga do maranhão – MA. Chegando aos seguintes valores colhidos e feito a disposição sobre o imóvel desejado:

Obra de 126,70 m² - 7,97 p/m².

Valor de reedição: CLS-8 cub - 1.444,19 \$/m² x 126,70 m² = 182.978,87 reais.

Valor de locação: Obra 126,70*7,97 ≈ 1.009,79 reais

IMPORTO A PRESENTE AVALIAÇÃO TOTAL NO PREÇO DE LOCAÇÃO: R\$ 1.000,00 (Um mil reais)

8. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

RESPONSÁVEL TÉCNICO – COM VISTO JUNTO CREA:

Nome: JOÃO FERNANDO BORGES DE OLIVEIRA

CREA: 112079985-6

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este laudo de Avaliação está digitado em duas vias onde uma composta por arquivos fotográficos e outra pelo valor de locação do imóvel.

Avaliador:

João Fernando B. de Oliveira





Estado do Maranhão
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITINGA DO MARANHÃO - MA

25
L

LOCALIZAÇÃO GEOGRAFICA



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - SEGUNDO GOOGLE EARTH PRO 2020

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL



COPA


João Fernando B. de Oliveira
Engenheiro Civil
CREA: 121147/2015-6



BANHEIRO

DESCRIÇÃO DA PARTE FÍSICA
COBERTURA EM TELHAS PLAN
FORRO EM GESSO
PISO EM CERÂMICA PI IV
PORTÃO DE ENTRADA EM FERRO
PORTAS INTERNAS EM MADEIRA
BANHEIRO SEM REVESTIMENTO CERÂMICO
JARDIM DE INVERNO COBERTO (SEM FUNÇÃO)


Engenheiro Civil
CREA / MA 112679985-6



27
h

10. FICHA DE PESQUISA DE LOCAÇÃO

- Amostra 01



Data da pesquisa: 14/06/2022

Valor locação: R\$ 250,00

Fone:

Endereço: Rua Brasil

Cidade/UF: Itinga do Maranhão/MA **Bairro:** Jardim Planalto

Idade aparente: 12 anos

Normal/média

Estado conservação: Boa

Área do terreno: 16,00M²

Nº de pavimentos: 1

Nº de ambientes: 2

Informações relevantes: Ponto comercial em localização ótima, próximo ao colégio Osvaldo Rodrigues, com rua pavimentada, rede de água potável e energia elétrica.

Evento: Oferta

Valor de locação p/m²: R\$ 15,62

Comercial: Imóvel isolado

Bairro: Jardim Planalto

Padrão de acabamento:

Área construída: 16,00M²

Nº de vagas: 0

Nº de banheiros: 1

João Freire de Oliveira
Engenheiro Civil
CPF: 114.150.000-5



Estado do Maranhão
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITINGA DO MARANHÃO - MA

- Amostra 02



Data da pesquisa: 14/06/2022

Valor locação: R\$ 200,00

Fone:

Endereço: Av. São Sebastião

Cidade/UF: Itinga do Maranhão/MA

Idade aparente: 15 anos

Normal/média

Estado conservação: Boa

Área do terreno: 8,00M²

Nº de pavimentos: 1

Nº de ambientes: 1

Informações relevantes: Ponto comercial em localização ótima, próximo a Câmara municipal e mercado municipal, com rua pavimentada, rede de água potável e energia elétrica.

Evento: Oferta

Valor de locação p/m²: R\$ 25,00

Comercial: Imóvel Isolado

Bairro: Vila Emanuela

Padrão de acabamento:

Área construída: 8,00M²

Nº de vagas: 0

Nº de banheiros: 1


Assessoria Técnica
CRESA - MA 1120799356