

SETOR DE  
ENGENHARIA



ANA KAROLYNE DE PAULO LIMA

Eng.º Civil

CREA/MA Nº 111680099-3

---

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

---

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

**Solicitante:**

Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão - MA.

**Identificação:**

Edificação: Prédio da sede Secretaria de Juventude, Ciência, Tecnologia e Inovação.

Endereço: Rua Primavera nº s/n – Centro, São Mateus do Maranhão – MA.

Proprietário do Imóvel: Evaldo do Carmo Matos

**Realização do Registro:**

ANA KAROLYNE DE PAULO LIMA

Engenheira Civil

CREA/MA Nº 111680099-3

**Data da Vistoria:**

A vistoria técnica nas dependências do instituto foi realizada no dia 30 de março do corrente ano, pela parte da **manhã**.

**Critério Utilizado:**

A inspeção predial está baseada no “check-up” da edificação, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à habitabilidade, mediante a verificação “in loco” de cada sistema construtivo, estando à mesma voltada para o enfoque da segurança e da manutenção predial, de acordo com as diretrizes da Norma de Inspeção Predial do IBAPE – 2009 e da Norma de Manutenção em Edificações - NBR

5674, da ABNT.

A inspeção procede ao diagnóstico das anomalias construtivas e falhas de manutenção que interferem e prejudicam o estado de utilização do prédio e suas instalações, tendo como objetivo verificar os aspectos de desempenho, vida útil, utilização e segurança que tenham interface direta com os usuários.

Foi realizado uma vistoria "in loco" na data acima citada para determinar a metodologia aplicada para cálculo do objeto em estudo e constatou-se que o método que se aplica a realidade dos fatos é sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto presente de estudo.

Nota: Não foram realizados testes, medições ou ensaios por ocasião das vistorias, consoante o nível de inspeção estabelecido como escopo para este trabalho.

#### Nível da Inspeção:

Esta inspeção é classificada como "Inspeção de Nível 1", representada por análise expedita dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.

Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, respeitado o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau



de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.

### **Cômodos**

#### **TÉRREO:**

10 salas, 1 cozinha, 3 banheiros e 1 área de serviço.

### **Sistemas Construtivos**

Estrutura de concreto armado, alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocados e pintados, piso cerâmico, cobertura com telhado de telha cerâmica, sobre a estrutura de madeira, forro de PVC, esquadrias de alumínio com vidro, janelas de madeira e vidro, portão de entrada de gradio, instalações elétricas, hidro sanitárias, fornecimento de água de poço artesiano e esgoto em fossa.

O prédio tem uma área construída de 270m<sup>2</sup> (duzentos e setenta metros quadrados).

### **Diagnóstico de Mercado**

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de particulares, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.

De acordo com a pesquisa feita de imóveis semelhantes ao

avaliando na região onde está inserido, os preços pedidos para aluguel estão entre R\$ 1.400,00 e R\$ 2.000,00, dependendo da localização, padrão e idade das construções.

<b>IMOVÉL 1:</b>	Rua do Esporte, Centro	250m <sup>2</sup>	Maria Alice (99991734801)	R\$ 1.400,00
<b>IMOVÉL 2:</b>	Rua Primavera, Centro	270m <sup>2</sup>	Evaldo do Carmo	R\$ 1.650,00
<b>IMOVÉL 3:</b>	Rua das Flores, Centro	300m <sup>2</sup>	João de Assis (99991852368)	R\$ 2.000,00

Considerando todos os fatores influenciadores no presente trabalho, concluímos que o valor locativo mensal do imóvel em apreço - apurado com base nos dados de mercado é de R\$ 1.650,00.

#### **Conclusão de Avaliação Física e Monetária**

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor mensal de 1.650,00 (mil e seiscentos e cinquenta reais) e valor global de 13.200,00 (treze mil e duzentos reais).

A vista dos fatos observados; concluo que o objeto reúne as condições de conforto e segurança para o seu funcionamento.

São Mateus do Maranhão /MA, 03 de maio de 2021

*Ana Karolyne de Paulo Lima*

Eng.º Ana Karolyne de Paulo Lima

CREA/MA Nº 111680099-3



