



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 01.558.070/0001-22
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

CPL - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 2001004 / 20 21
FLS. 006
RUB. _____

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **José Carlito de Castro**, Engenheiro Civil, registrado no **CREA-MA Nº 6259/MA**, e conforme contrato de prestação de serviços firmado entre a Prefeitura Municipal de Trizidela do Vale - MA, apresenta seu laudo de avaliação técnico conforme segue:

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE – FARMÁCIA BÁSICA DO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE - MA.

OBJETO VISTORIADO: Rua Santo Antônio, nº 1002 – Centro do Município de Trizidela do Vale - Maranhão.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 21 de janeiro de 2021.


Eng. José Carlito de Castro
CPF: 057.956.053-87
CREA - 0604353510XXXX - ME



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 01.558.070/0001-22
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

CPL - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 2001004 / 20 21
FLS. 007
RUB. _____

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na **Rua Santo Antônio, nº 1002 – Centro** no Município de Trizidela do Vale, Maranhão, onde irá funcionar a **FARMÁCIA BÁSICA DO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE - MA.**

2 – DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

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.

3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos **Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. (CONFEA)** e do **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).**

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.


Eng. José Carito de Castro
CPF: 057.956.053-87
CREA - 0604353510XXXX - ME



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 01.558.070/0001-22
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

CPL - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 2001004 / 20 21
FLS. 008
RUB. _____

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel em questão apresenta grande acesso em piso cimentado; calçada em piso cimentado e possui 08 (oito) cômodos na área construída da edificação, sendo eles, 03 (três) salas, 01 (hum) banheiro, uma cozinha, uma garagem e um anexo em formato de ponto comercial.

Trata-se de uma edificação localizada em esquina de rua, possuindo terreno plano na área construída, é situada em área residencial de excelente localização, apresentando boa ventilação e iluminação e área construída grande.

O imóvel avaliado possui localização privilegiada, de frente por rua bem pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

5 - DO ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO

Na inspeção "in-loco" do referido imóvel pôde se observar que ele se encontra em excelente estado de conservação. A área de acesso e calçada possuem piso cimentado em excelente estado de conservação, além de uma grande garagem em formato de galpão e um anexo em formato de ponto comercial, sendo esses últimos, em excelente estado de conservação.

Nas 03 (três) salas da área construída do imóvel, pôde se observar que o piso cerâmico encontra se em excelente estado de conservação; as instalações elétricas de tomadas e interruptores estão em perfeito estado de funcionamento; a pintura está em bom estado,

Av. Deputado Carlos Melo, nº 1670, CEP: 65.727-000, Bairro Aeroporto
Trizidela do Vale - Maranhão


Eng. José Carlos de Castro
CPF: 057.956.053-87
CREA: 0604353510X-XX - ME3



CPL - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 2001004 / 20 21
FLS. 009
RUB. _____

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 01.558.070/0001-22
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

sendo necessário realizar pequenos retoques; o forro está em excelente estado de conservação.

O único banheiro é revestido por cerâmica em excelente estado de conservação; instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento; forro e pintura em excelente estado de conservação.

A cozinha apresenta piso e revestimento cerâmico em excelente estado de conservação; instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento; forro em perfeito estado de conservação; pintura em bom estado.

A garagem apresenta formato de galpão com grande área e pé direito acima de 3 metros; piso cimentado; não apresenta forro e com instalações elétricas em perfeito funcionamento.

O anexo fica ao lado da garagem e apresenta formato de ponto comercial, se estendo em comprimento a quase o mesmo tamanho da garagem.

6 – DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL:

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.

Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite médio para máximo, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

R\$ 2.500,00 (Dois Mil e Quinhentos reais).


Eng. José Carlos de Castro
CPF: 057.956.053-87
CREA - 0604353510XXXX - ME



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 01.558.070/0001-22
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

CPL - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 2001004 / 20 21
FLS. 010
RUB. _____

7 – ENCERRAMENTO:

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de **05 folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado**, todas rubricadas, exceto a última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Trizidela do Vale - MA, 21 de janeiro de 2021.

José Carlito de Castro
Engenheiro Civil
CREA: 6259-MA

Eng. José Carlito de Castro
CPF: 057.956.053-87
CREA - 0604353510XXXX - ME