



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. 1201002 / 20.21
FLS. 005
RUB. _____

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **Andrei Araújo Gomes**, Engenheiro Civil, registrado no **CREA-MA, N° 111.738.753-4/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 – ESCOLA DE MÚSICA DO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE - MA.

OBJETO VISTORIADO: Rua Nova, N°506 – Centro, Município de Trizidela do Vale - Maranhão.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 12 de janeiro de 2021.

1



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

GPE - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 1201002 / 20 21
FLS. 006
RUB. _____

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na **Rua Nova, N°506 – Centro** do Município de Trizidela do Vale, Maranhão, onde irá funcionar a **ESCOLA DE MÚSICA 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.



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

GPL - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 001009 / 20 21
FLS. 007
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 calçada, uma pequena garagem, 10 (dez) cômodos na área térrea, sendo 07 (sete) salas, 1 (um) banheiro, 1 (uma) cozinha e 1 (uma) dispensa. No pavimento superior existem 04 (quatro) cômodos, sendo 03 (três) salas e 1 (um) banheiro.

Trata-se de um imóvel localizado em esquina de rua, possuindo terreno plano na área construída e pequena declividade na área de quintal, é situada em área comercial/residencial de excelente localização, apresentando boa ventilação e uma grande área construída.

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 de forma geral em bom estado de conservação. A garagem e a área de circulação apresentam piso cimentado em bom estado de conservação.

Pôde se observar que o piso cerâmico encontra se em bom estado de conservação; as instalações elétricas de tomadas e interruptores estão em bom estado de funcionamento, sendo necessários pequenos reparos em alguns interruptores e lâmpadas; a pintura necessita de pequenos retoques; o forro apresenta em alguns cômodos pequenos sinais de infiltração; o banheiro e cozinha apresentam instalação hidráulica em funcionamento, piso e

3



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

CEL. TRIZIDELA DO VALE
PROC. 1201002 / 20 21
FLS. 008
RUB. ✓

revestimento cerâmico em bom estado; a dispensa apresenta piso cerâmico em bom estado; forro em bom estado, pintura necessitando de retoques; instalação elétrica em perfeito estado de funcionamento.

O outro cômodo da área externa trata-se de um pequeno acesso que liga a parte interna da residência a área externa.

Nas três salas do primeiro pavimento foi identificado que o piso cerâmico se encontra em perfeito estado de conservação; a pintura necessita de retoques; as instalações elétricas estão em perfeito estado de funcionamento; o banheiro apresenta piso e revestimento cerâmico; instalações hidráulicas e elétricas em funcionamento;

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, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

R\$ 1.418,00 (Mil Quatrocentos e Dezoito Reais).



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. 1201002 / 20
FLS. 009
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 esta última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Trizidela do Vale - MA, 12 de janeiro de 2021.

Andrei Araujo Gomes
Engenheiro Civil
CREA: 111.738.753-4/MA