



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.	1101005 / 20 21
Fis.	006
Sub.	

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **Andrei Araújo Gomes**, Engenheiro Civil, registrado no **CREA-MA nº 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 – BATALHÃO DA GUARDA MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE - MA.

OBJETO VISTORIADO: Rua da Salvação, nº 1089 – Centro do Município de Trizidela do Vale- Maranhão.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 12 de janeiro de 2021.



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.	1101005 / 20 91
Fis.	007
Rub.	

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na **Rua da Salvação, nº 1089** – Centro do Município de Trizidela do Vale, Maranhão, onde irá funcionar a **BATALHÃO DA GUARDA MUNICIPAL 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.

 2



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.	1101005 /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 duas pequenas edificações distintas, apresenta área de acesso de grande dimensão, portão de ferro na entrada para acesso a área externa e calçada. A primeira edificação onde funciona atualmente a Secretaria Municipal de Segurança apresenta 04 (quatro) cômodos e 01 (um) banheiro, já a outra edificação, onde atualmente funciona o Departamento Municipal de Trânsito apresenta 03 (três cômodos)

Trata-se de um imóvel localizado em esquina de rua, possuindo terreno com acive em toda a área, é situada em área comercial/residencial de excelente localização, apresentando boa ventilação e iluminação e área construída média.

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 o mesmo se encontra em estado normal de conservação. A área de acesso apresenta piso cimentado em excelente estado de conservação, portão de ferro com pequeno defeito no mecanismo de deslizamento, podendo ser facilmente recuperado.

Nos 04 (quatro) cômodos onde atualmente é a Secretaria Municipal de Segurança, pôde se observar que o piso cerâmico encontra se desgastado; as instalações elétricas de tomadas e



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.	1101005 / 20 91
Fis.	009
Pub.	

interruptores estão em perfeito estado de funcionamento; o banheiro apresenta instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento e bom acabamento; a pintura precisa de alguns acabamentos.

Nos 03 (três) cômodos onde atualmente é o Departamento Municipal de Trânsito, pôde se observar que o piso cerâmico apresenta bom estado de conservação; as instalações elétricas de tomadas e interruptores estão em perfeito estado de funcionamento; a pintura precisa de alguns acabamentos.

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

R\$ 3.272,00 (Três Mil Duzentos e Setenta e Dois Reais).

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.

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



CPL - TRIZIDELA DO VALE
Proc. 1101005 /20 21
Fls. 010
Rub. /

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

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

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