



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. 1101006 / 20  
FLS. 005  
RUB. Y

## 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 - CRECHE I PASSO NO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE - MA.

**OBJETO VISTORIADO:** Rua Santo Antônio, nº 41 – Santo Antônio das Oliveiras, 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. 1101006/20  
FLS. 006  
RUB. ✓

### 1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na **Rua Santo Antônio, nº 41 – Santo Antônio das Oliveiras**, Município de Trizidela do Vale - Maranhão, onde irá funcionar a **CRECHE I PASSO 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. 1101006/2021  
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 amplo acesso, calçada e possui 11 (onze) cômodos na área construída da edificação, sendo eles, 07 (sete) salas, 02 (dois) banheiros, 1 (uma) cozinha e 1 (uma) dispensa.

Trata-se de uma edificação localizada na esquina de rua, possuindo terreno plano na área construída, é situada em área residencial/comercial 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 o mesmo se encontra em excelente estado de conservação. A área de acesso e calçada apresentam piso parte em cerâmica e parte cimentado, ambos em excelente estado de conservação.

Nas 07 (sete) salas da área construída do imóvel, pôde se observar que o piso cerâmico encontra-se em quase sua totalidade em excelente estado de conservação, sendo necessário reposição em dois pequenos pontos em duas salas; as instalações elétricas de tomadas e interruptores estão em perfeito estado de funcionamento; a pintura está em bom estado, contudo é necessário retoques; o forro apresenta pequenos sinais de infiltração em alguns



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. 1101006 / 20 21  
FLS. 008  
RUB. y

pontos; os banheiros são revestidos por cerâmica em excelente estado e apresentam instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, contudo, a cozinha apresenta piso cerâmico em excelente estado de conservação; instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento; forro em excelente estado; pintura em bom estado, contudo, necessário retoques; a dispensa se aplica as mesmas características no que diz respeito ao piso, instalações e forro da cozinha.

#### 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\$ 1.745,00 (Mil Setecentos e Quarenta e Cinco 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.

4



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. 1101006/20  
FLS. 009  
RUB. ✓

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

---

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