



CPL - TRIZIDELA DO VALE  
Proc. 2611004 / 20.21  
Fis. 06  
[Handwritten signature]

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE  
Av. Deputado Carlos Melo, Nº 1670 - Aeroporto  
CNPJ Nº 01.558.070/0001-22  
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

## 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:

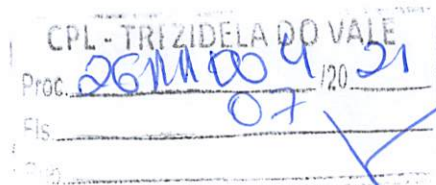
**SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE – ESCOLA DE MÚSICA DO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE - MA.

**OBJETO VISTORIADO:** Rua Nova, nº 506 – Centro - Município de Trizidela do Vale - Maranhão.

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor de locação.

**DATA DA VISTORIA:** 15 de dezembro de 2021.

  
José Carlito de Castro  
CPF: 057.956.053-87  
CREA - 060.43.53.510 - ME



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE  
Av. Deputado Carlos Melo, Nº 1670 - Aeroporto  
CNPJ Nº 01.558.070/0001-22  
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

**1 - INTRODUÇÃO:**

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na Rua Nova, nº 506 – Centro no Município de Trizidela do Vale, Maranhão, onde irá funcionar o 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.

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.

  
José Carlito de Castro  
CPF: 057.956.053-87  
CREA - 060.43.53.510 - ME



CPL - TRIZIDELA DO VALE	
Proc.	2611004/2021
Fis.	08
Rub.	

**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE**  
Av. Deputado Carlos Melo, Nº 1670 - Aeroporto  
CNPJ Nº 01.558.070/0001-22  
**DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA**

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 um amplo acesso em piso cimentado; calçada em piso cimentado, dois pavimentos e possui 14 (quatorze) cômodos na área construída da edificação, sendo eles, 09 (nove) salas e 02 (dois) banheiros, uma cozinha e uma dispensa;

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.

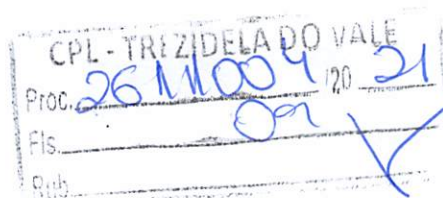
Duas das setes salas não apresentam piso cerâmico, apenas piso cimentado; instalações elétricas necessitam de reparos; não apresenta forro e pintura necessita de retoques; estas salas de encontram na parte de trás do imóvel;

Nas 05 (cinco) salas da área interna do imóvel, pôde se observar que o piso cerâmico encontra se em bom estado de conservação; as instalações elétricas de tomadas e interruptores estão em funcionamento parcial, necessitando de alguns reparos; a pintura necessita de reparos; o forro encontra-se com sinais de infiltração;

Os 03 (três) banheiros são revestidos por cerâmica em excelente estado de conservação; instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento; forro com sinais de infiltração e pintura necessitando de reparos;

  
José Carlito de Castro  
CPF: 057.956.053-87  
CREA - 060.43.53.510 - ME





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE  
Av. Deputado Carlos Melo, Nº 1670 - Aeroporto  
CNPJ Nº 01.558.070/0001-22  
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

A cozinha e dispensa apresentam revestimentos cerâmicos em bom estado de conservação, instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de funcionamento, contudo necessita-se de reparos; pintura necessita de reparos e forro com sinais de infiltração;

**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, com base nos comparativos de valores de outros imóveis com características semelhantes, com base aos dias atuais, optamos pela adoção do valor mínimo, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

**R\$ 1.300,00 (Mil e Trezentos Reais).**

**7 – ENCERRAMENTO:**

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de **04 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, 15 de dezembro de 2021.

José Carlito de Castro  
Engº Civil

CREA: 6259/Ma  
José Carlito de Castro  
CPF: 057.956.053-87  
CREA - 060.43.53.510 - ME



CPL - TRIZIDELA DO VALE	
Proc.	26116004/2021
Fls.	10
Rub.	

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL - CNPJ. 01.558.070/0001-22  
END. AV. DEPUTADO CARLOS MELO - Nº 1670 – AEROPORTO-65727-000  
TRIZIDELA DO VALE-MA

PORTARIA Nº 46-A/2021 – GP.

De 04 de janeiro de 2021.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE – ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas legais atribuições, que lhe são conferidas.


RESOLVE:

Art. 1º - NOMEAR – JOSÉ CARLITO DE CASTRO, Engenheiro Civil, portador do CPF nº 057.956.053-87, para Acompanhamento, Controle, Fiscalização dos Contratos dos Serviços de Obras, Engenharia e Elaboração de Projetos Base de Engenharia do Município de Trizidela do Vale/MA, observada as competências constantes das Leis e estrutura administrativa e os regulamentos pertinentes do município de Trizidela do Vale.

Art. 2º - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, 04 de janeiro de 2021.

PUBLIQUE-SE, CUMPRA-SE, ARQUIVE-SE.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE, ESTADO DO MARANHÃO, EM 04 DE JANEIRO DE 2021.

  
Deibson Pereira Freitas  
Prefeito Municipal