



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

CPL - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 2611001/20 21
FLS. 05
RUB. _____ R

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 – GARAGEM MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE - MA.

OBJETO VISTORIADO: Avenida Deputado Carlos Melo, s/n – Aeroporto - Município de Trizidela do Vale - Maranhão.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 30 de novembro 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

CPL. TRIZIDELA DO VALE
PROC. 2611001 / 2021
FLS. 06
RUB. f

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na **Avenida Deputado Carlos Melo, s/n – Aeroporto** no Município de Trizidela do Vale, Maranhão, onde irá funcionar o **GARAGEM 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.

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



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

CPL - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 2511001 / 20 21
FLS. 07
RUB. Y

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 trata-se de grande área aberta, apresenta amplo acesso; sem calçamento e possui 03 (três) cômodos na área construída da edificação, sendo eles, duas salas e um banheiro.

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 é amplo e é cercado em parte por cerca de arame e parte por muro de alvenaria.

Nas duas 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; instalação hidráulica em perfeito estado de funcionamento; pintura está em perfeito estado; o forro encontra-se em excelente estado.

O 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.


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



CPL. TRIZIDELA DO VALE
PROC. 2811001 / 20 21
FLS. 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

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.

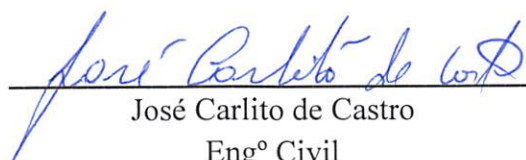
Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, com base nos comparativos de valores de outros imóveis com características semelhantes, com base aos dias atuais, optamos pela adoção do valor máximo, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

R\$ 4.000,00 (Quatro Mil 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, 30 de novembro de 2021.



José Carlito de Castro
Engº Civil
CREA: 6259/Ma

José Carlito de Castro
CPF: 057.956.053-87
CREA: 769.43.53.510 - ME