



CPL - Trizidela do Vale  
Proc. 121209/20 17  
FLS. 60  
Rub. J

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE-MA  
AV. Deputado Carlos Melo, Nº 1670 – AEROPORTO, Cep: 65727-000  
CNPJ. 01.558.070/0001-22

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

EU, FÁBIO DE SOUSA SAMPAIO, ENGENHEIRO CIVIL, REGISTRADO NO CREA-CE Nº 46.571-D, 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 - MA

OBJETO VISTORIADO: IMÓVEL SITUADO A AVENIDA JERUSALEM , 159, CENTRO-TRIZIDELA DO VALE – MA.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE LOCAÇÃO.

DATA DA VISTORIA: 13 DE DEZEMBRO DE 2018.

1



CPL - Trizidela do Vale  
Proc. 121209/2018  
FLS. 11  
Rub. J

**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE-MA**  
AV. Deputado Carlos Melo, Nº 1670 – AEROPORTO, Cep: 65727-000  
CNPJ. 01.558.070/0001-22

### 1 - INTRODUÇÃO:

O PRESENTE TRABALHO TEM POR OBJETIVO, DETERMINAR O JUSTO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL RESIDENCIAL SITUADO A AVENIDA AVENIDA JERUSALEM , 159, CENTRO, TRIZIDELA DO VALE – MA, ONDE IRÁ FUNCIONAR O ANEXO DA ESCOLA SANTO ANTONIO DE PADUA.

### 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 CALCULO DO OBJETO EM ESTUDO E CONSTATOU-SE QUE O METODO QUE SE APLICA A REALIDADE DOS FATOS É SEM DÚVIDA O **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, ONDE O CALCULO 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 ESTABELECIDADA 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 DESTA 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.

CONSIDERAMOS, PARA FINS DE AVALIAÇÃO, QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE 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.

11



CPL - Trizidela do Vale  
Proc. 121200 v2017  
FLS. 12  
Rub. J

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE-MA  
AV. Deputado Carlos Melo, Nº 1670 – AEROPORTO, Cep: 65727-000  
CNPJ. 01.558.070/0001-22

#### 4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

TRATA-SE DE UMA CASA LOCALIZADA EM BEIRA DE RUA, POSSUINDO CALÇADA EM TERRENO PLANO E SITUADA EM ÁREA COMMERCIAL, APRESENTANDO BOA ILUMINAÇÃO, VENTILAÇÃO E ESTANDO EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO, ATENDENDO AS NORMAS VIGENTES.

O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA, DE FRENTE POR RUA BEM PAVIMENTADA, POSSUINDO ENERGIA ELETRICA, COLETA DE RESIDUOS SÓLIDOS, ÁGUA POTAVÉL, TELEFONIA E DENTRE OUTROS SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA URBANA BÁSICA.

#### 5 – 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 ATRAVES 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 INFERIOR, CHEGANDO AO SEGUINTE VALOR PARA FINS DE LOCATÍCIOS, NO VALOR FINAL ARREDONDADO DE:

R\$ 1.000,00 (HUM MIL REAIS).

#### 6 – ENCERRAMENTO:

ESTE SIGNATÁRIO APRESENTA O PRESENTE TRABALHO CONCLUÍDO, CONSTANDO DE **03 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.

*Fábio de Sousa Sampaio*  
Engenheiro Civil  
RNP 060906107-0  
CPF 005.157.123-45

TRIZIDELA DO VALE - MA, 13 DE DEZEMBRO DE 2018.

FÁBIO DE SOUSA SAMPAIO  
ENG<sup>o</sup> CIVIL  
RNP Nº: 060906107-0