

PROC. 130100 12091
FLS. 003
RUB.

# ESTADO DO MARANHÃO PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE

CNPJ N° 01.558.070/0001-22 DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **Andrei Araújo Gomes**, Engenheiro Civil, registrado no **CREA-MA N° 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 – SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE - MA.

<u>OBJETO VISTORIADO:</u> Avenida Santo Antônio, nº 800 — Santo Antônio das Oliveiras do Município de Trizidela do Vale - Maranhão.

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

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

gayly 1

TABLE TO LABOR.

CPL - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 130100 1 120 21
FLS. 006
RUB.

## ESTADO DO MARANHÃO PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE

CNPJ № 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 Avenida Santo Antônio, nº 800 — Santo Antônio das Oliveiras no Município de Trizidela do Vale, Maranhão, onde irá funcionar a SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO 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.

10 / 2



#### ENTARO DO MARANEZO PRESTIBILA MONICIPAL DE ENTENDELA NO VALD CENTALONO MONGEMAL DE ENGEMENTA PERARTAMONO MONGEMAL DE ENGEMENTA

#### I - INTRODUCÃO:

O presenta Universo tem por objesmo desenvinar o justo valos de locação de modvet residencial stutado de Avenida Sento Antonio, de 822 - Santo Antonio des Daveiras no Municipio de Treideia do vale, registanto, ocde da funcionar a SECRETANIA MUNICIPAL DE VILLALAÇÃO DO MUNICIPIO DE POLYBORIA OO MARE MA

### 3 - DA VINGWA E DELEVIÇÃO DA PERTODOXOGA DE EXCLUDE:

For realizado una vistoria "in fuco" no data esime utade para determinar a maledología aplicaria para cálculo do objeto no estudo e consestou se que o método que se aplica a calidade dos fatos é sem duvida o fancedo Cemparativa vicata de Dados da Morcado, onde o cálculo para se obter o valor do bem boado é estimado utravés de conperçado com dados de mercado e assimelhados ou anto és calacteristicas introcesas e extrinsecas sin objeto paramente de estudo.

## FIRMEROS PRINCIPALIS

O caudo foi elaborado com estrica observância cos postulados constantes dos (foligus de Éfica Profesional do Conselho Sederal de Engenteria, Arquitatuda e Agrandemia. (CulvirGA) e do Vestituto Brasileiro do Avallactos: «Paridas da Engenteria (MAPE).

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matériz de Éngenhana estabelacido em lesa. Códigos ou regulamentos onbonos.

No taudo de Avajiação, sorerentado presume se que es dimensões constantis das documentações siem tidas estantes documentações siem tidas estantes e

Os hongrátios profissionals do sealiados, não estão da forme pigum e religionados e capcingão e desire Lauria.



CPL: TRIZIDELA DO VALE
PROC. 130100 1 120 91
Fis. 00 7
R'1B.

## ESTADO DO MARANHÃO PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE

CNPJ N° 01.558.070/0001-22 DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

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 parte em piso cerâmico e parte cimentado com grama; calçada em piso cimentado e possui 10 (dez) cômodos na área construída da edificação, sendo eles, 05 (quatro) salas, 03 (três) banheiros, uma cozinha e uma dispensa.

Trata-se de uma edificação localizada em centro 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 ele se encontra em excelente estado de conservação. A área de acesso e calçada apresentam piso cerâmico/cimentado/grama em excelente estado de conservação.

Nas 05 (cinco) 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 necessitam de pequenos reparos e reposições de lâmpadas; a pintura está em excelente estado; o forro apresenta excelente estado de conservação e sem sinais de infiltração.



# LST ADO DOMALAMIAO PRESEITURA NERGUNAS DE TRIZIDELA DO VALE A CULLAS DE SSADOMO. 12 PRESEITURA MENTO NUMERONA DE ENGENHARIA LA PARTA MENTO NUMERICANO DE ENGENHARIA

Todas as opiniões, análises y concusõra emitides neste laudo foram basapdas, nas informações cofficias atraves de pesquisas e icvantementos efetuados, aumiliorad se como vertadeiras as informações prestadas por receiros

i paside ando, para fins de avaliação, que o anóvar se en ocrra livre e acsimpedido de qualisquer fina ou dividios ou impedimentos parciais ou axtrajudidais que possám influenciar, de alauminodo, ca cossa e usutruto imediato do casmo.

#### LEVONE DE DANSER - A

O unóvel un questéu acresenta ampio acesso pona em plac cerámico e parte cinsur lidor cem gracias, calçada em piso cumentado e posnal 10 (dez) cómdous, na ácea construída da adificação, sendo eles, 05 (querro) salas ú3 (crâs) pocheinos, uma cozinha e umo dispensa.

Trata-se de uma edificação recebrada am centre de rua, possimdo temeno plantera área construída, é situada em área residencial/comercial de excelento localização, aprasa canto boa aentinção e illuminação e área construída grande.

O imovel avellado possul localização privilegiado, de frente por ma bem pavintertada; possuindo enargo elémico, colora de rasir por solinos, águn polános, celefonia e gontre usu os serviços de infraestrutura urbana básico

## SUND ESTAND ANNAL DA IDMAIAÇÃO

Na Inspação "in-loco" no referido imovel pôde se obsensir que ete se encontra em excelonta estado, ete conservação. A área de scesso o caisada apresentem piso cej âmico/cigantado/grama em esce onte ostroo de conservação.

Nas 05 (circo) salás da área construida do imovei, pôde se observar que o piso caramida encontra, se em excelente estado de conservução; as in talações elécticas de tomerán e interpuntações mecassitam de pequenca repartos e repodições de l'impactas, a pinitira astá em excelente estado de conservação e sem sinais da insidenta.



CPL - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 30 100 120 21
FLS. 008
R'IB.

# ESTADO DO MARANHÃO PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE

CNPJ N° 01.558.070/0001-22 DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

Os três banheiros são revestidos por cerâmica em excelente estado de conservação; instalações elétricas necessitam de pequenos reparos, assim como a hidráulica; forro e pintura em excelente estado de conservação.

A cozinha apresenta piso e revestimento cerâmico em excelente estado de conservação; instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento; forro em perfeito estado de conservação; pintura em bom estado, o mesmo se aplica a dispensa.

#### 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 a última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.



#### ESPANO DO MARAMIAO PRESEITORA MUNICIRAL DE PRIMITAR OO VALU CAPANO MONSTRAL DI ENGENAMA DEPARTAMENTO MONSTRAL DI ENGENAMA

Os cres banheiros são revestidos por cerámico em dixelebre estado de conserveção; o caleções elémicos necessivado de pequanos reparcis, assimiçomo a hieranifica no calegões entano de outserveção;

A contribe aparse de aso e revenimento cerâmico em excelente estado de conservação; it suriações abseicas a hidrádicas em perfeito estado de fundimento; forro en gerfeito sondo da conservação, nacera em bom estado, e mesmo se aplica a dispensa.

## MAMERICALIANA DE CONSENSA CUIRDADAN CRE- E

Lavamor en consideração para deteuran cão ou vaior de aluguel monsal do imóvel foi iolita um samplo perquisa no mescado unabilidad, tendo aido reito os trabamentos estatistique considerados adequados para o linu

Agileando as lafo mações obildas através da pasquisa ne preges hásegos— es fragnavoso colhidas na reges na conseções dos valores pretendos no mercado polas majoridadas na região e de particulares, conseguiu-se cotor um valor de interrede aprovensão de abjurat dasse unidos objeto de estado.

Todavia, considerand, o imável livre e desimpedida do quaitame, únds, no estado sa o quantos en considerandos de ser concado no mercado imobilistio para negocileção, apunhos para adeção do imento maxemo categodo ao segmente valor para úns de locaficios, do valor fina carredondado de:

#### T - EINERARANEN FOR

Esta signatário, apresento o presente probeino conducido, constando de dis jolhos de propei jornacio Ani, eligitades de pro se la color se podes propeis de propeis de propeis de secono a última, que regua devidamente datada e assidad y colorando-se o disposição osta quarique; as faredmentos adiopodis una a choram necessários.



CPL:	TRIZIDELA DO	VALE .
PROC.)	rooto	120 21
FLS.	009	V
RUB.		

# ESTADO DO MARANHÃO PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE

CNPJ N° 01.558.070/0001-22 DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

Trizidela do Vale - MA, 15 de janeiro de 2021.

Andrei Araújo Gomes Engenheiro Civil

CREA: 111.738.753-4/MA