



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
Av. Deputado Carlos Melo, N° 1670 - Aeroporto
CNPJ N° 01.558.070/0001-22

CPL - TRIZIDELA DO VALE
PROCC. 1202002 / 20.21
FLS. 008
RUB. _____

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 – CASA DOS CONSELHOS DO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE - MA.

OBJETO VISTORIADO: Av. Jerusalém, nº 159 – Centro do Município de Trizidela do Vale- Maranhão.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 22 de fevereiro de 2021.


Eng. José Carlito de Castro
CPF: 057.956.053-87
CREA - 0604353510XXXX - ME



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

CPL - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 1202002 / 20 21
FLS. 009
RUB. _____

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na **Av. Jerusalém, nº 159 – Centro** do Município de Trizidela do Vale, Maranhão, onde irá funcionar a **CASA DOS CONSELHOS 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.

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.


Eng. José Carlito de Castro
CPF: 057.956.053-87
CREA - 0604353510XXXX - ME



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

CPL - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 1702002 / 20 21
FLS. 010
RUB. _____

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel em questão apresenta amplo acesso, calçada cerâmica e possui 10 (dez) cômodos na área construída da edificação, sendo eles, 07 (sete) salas, 02 (dois) banheiros e uma cozinha.

Trata-se de uma edificação localizada na parte central da rua, possuindo terreno em declive na área construída, é situada em área residencial de excelente localização, apresentando boa ventilação e iluminação e área construída média.

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.

6 - 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 cerâmico em excelente estado de conservação.

Nas 07 (sete) 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; a pintura está em bom estado, contudo é necessário retoques; o forro apresenta pequenos sinais de infiltração em alguns pontos; em duas das sete salas, o forro é de madeira e está em perfeito estado de conservação; os banheiros são revestidos por cerâmica em excelente estado e apresentam instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento; a cozinha apresenta piso cerâmico em excelente estado de conservação; instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento; não apresenta forro; pintura em bom estado, contudo, necessário retoques

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 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.


Eng. José Carlito de Castro
CPF: 057.956.053-87
CREA - 0604353510XXXX - ME



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

CPL - TRIZIDELA DO VALE
PROC. 1202002 / 20 21
FLS. 011
RUB. _____

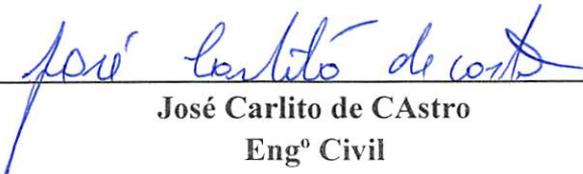
Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite mínimo, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

RS 1.000,00 (Mil e 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.

Trizidela do Vale - MA, 22 de fevereiro de 2021.



José Carlito de Castro
Engº Civil
CREA: 6259/Ma

Eng. José Carlito de Castro
CPF: 057.956.053-67
CREA - 0604353510XXXX - ME