



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE  
CNPJ Nº 01.558.070/0001-22  
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

CPL - TRIZIDELA DO VALE  
PROC. 1506003 / 20. 21  
FLS. 006  
RUB. \_\_\_\_\_

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **Andrei Araújo Gomes**, Engenheiro Civil, registrado no **CREA-MA Nº 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 – CONSELHO TUTELAR DO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE - MA.

**OBJETO VISTORIADO:** Rua Santo Antônio, nº 270 – Centro do Município de Trizidela do Vale - Maranhão.

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

**DATA DA VISTORIA:** 20 de janeiro de 2021.

1



CPL - TRIZIDELA DO VALE  
PROC. 1501003 / 20 21  
FLS. 007  
RUB. ✓

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE  
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 Santo Antônio, nº 270 – Centro** no Município de Trizidela do Vale, Maranhão, onde irá funcionar o **CONSELHO TUTELAR 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.

2



CPL - TRIZIDELA DO VALE

PROC. 1501003/2021

FLS. 008

RUB. ✓

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE  
CNPJ Nº 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 em piso cimentado; calçada em piso cimentado e possui 13 (treze) cômodos na área construída da edificação, sendo eles, 07 (sete) salas, 04 (quatro) 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 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 um bom estado de conservação. A área de acesso possui e calçada possuem piso cimentado em excelente estado de conservação, além de um amplo espaço para garagem.

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, sendo necessário realizar retoques; o forro apresenta muitos sinais de infiltração.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE  
CNPJ Nº 01.558.070/0001-22  
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

CPL - TRIZIDELA DO VALE  
PROC. 1501005/20 21  
FLS. 009  
RUB. \_\_\_\_\_ y

Os 04 (quatro) banheiros são revestidos por cerâmica em excelente estado de conservação; instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento; forro e pintura necessitam de reparos; foi observado que em um dos banheiros não apresenta porta, no lugar dela existe apenas uma cortina.

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.

A dispensa necessita de uma reforma geral, foi identificado que a mesma não está sendo usada devido a atual condição.

#### 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 médio, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

**R\$ 1.090,00 (Mil e Noventa reais).**



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE  
CNPJ Nº 01.558.070/0001-22  
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

CPL - TRIZIDELA DO VALE  
PROC. 1501003 / 20 21  
FLS. 010  
RUB. \_\_\_\_\_ ✓

**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.

Trizidela do Vale - MA, 20 de janeiro de 2021.

---

Andrei Araújo Gomes  
Engenheiro Civil  
CREA: 111.738.753-4/MA



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE  
CNPJ Nº 01.558.070/0001-22  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

CONVOCAÇÃO PARA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO DE  
HABILITAÇÃO

A Senhora  
LYA REBECA LOPES COSTA  
CPF: 072.339.173-45  
**ENDEREÇO:** Rua Nova Rua, nº363, Trizidela do Vale, Maranhão  
Assunto: Locação de Imóvel.

Prezado,

Pelo Presente comunico a necessidade da Secretaria de Saúde na LOCAÇÃO DE IMÓVEL localizado à **TV. Santo Antônio, Nº270, Centro, do Município de Trizidela do Vale, Maranhão**, pelo prazo de 11 (onze) meses, cujo objeto será para o funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Trizidela do Vale - MA, tendo em vista que o imóvel é compatível com o desejado segundo avaliação prévia elaborada pelo setor de engenharia deste Município.

Diante disto o imóvel em questão, foi avaliado e executada perícia objetivando estabelecer o preço de mercado para locação, estabelecido pelos parâmetros e cálculos que obteve o valor mensal de R\$ 1.090,00 (um mil e noventa reais).

Por fim constatou-se então, que se trata de um imóvel em boas condições de uso no que se refere ao aspecto físico dos elementos construtivos, não havendo nenhum risco aparente quanto à sua estabilidade.

Concluiu-se que o imóvel desejado supracitado oferece condições para o funcionamento, solicitamos a proprietária, apresente sua documentação para habilitação do objeto desejado.

Trizidela do Vale (MA), em 20 de janeiro de 2021.

Enoque de Sá Barreto Filho  
Sec. Mun. de Administração  
CPF: 651.763.403-72  
Portaria nº 02/2021-GP

RECEBIDO EM: 00 / 02 / 21

Lya Rebeca  
ASSINATURA