



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

CPL - TRIZIDELA DO VALE  
PROC. 030502 / 2021  
FLS. 09  
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 – CAMP – CENTRO DE ATENDIMENTO MULTIFUNCIONAL PEDAGÓGICO DO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE - MA.

**OBJETO VISTORIADO:** Rua Santo Antônio, nº 1473 – Santo Antônio das Oliveiras do Município de Trizidela do Vale - Maranhão.

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

**DATA DA VISTORIA:** 04 de agosto 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  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

CPL - TRIZIDELA DO VALE  
PROC. 0308002 / 20 21  
FLS. 30  
RUB. Y

### 1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na **Rua Santo Antônio, nº 1473 – Santo Antônio das Oliveiras** no Município de Trizidela do Vale, Maranhão, onde irá funcionar o **CAMP – CENTRO DE ATENDIMENTO MULTIFUNCIONAL PEDAGÓGICO 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.

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



CPL. TRIZIDELA DO VALE  
PROC. 0308002/2021  
FLS. 55  
RUB. \_\_\_\_\_

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

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 um pequeno acesso em piso cerâmico; calçada em piso cerâmico e possui 09 (nove) cômodos na área construída da edificação, sendo eles, 05 (cinco) salas, 02 (dois) banheiros, uma cozinha e uma dispensa.

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 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.

#### **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 possuem piso cerâmico 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 estão em perfeito estado de funcionamento; a pintura está em perfeito estado; o forro encontra-se em excelente estado.

Os 02 (dois) banheiros são revestidos por cerâmica em excelente estado de conservação; instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento; forro e pintura em excelente estado de conservação.

  
**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  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

CPL - TRIZIDELA DO VALE  
PROC. 0308002/2021  
FLS. 12  
RUB. ✓

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 encontra-se em perfeito estado, em relação a pintura, piso e instalações.

#### 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).**

#### 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, 04 de agosto 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  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

*José Carlito de Castro*  
José Carlito de Castro

Engº Civil  
CREA: 6259/Ma

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

CPL - TRIZIDELA DO VALE  
PROC. 0308002/20 21  
FLS. 13  
RUB. X