



Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

Eu, Matheus Alves dos Reis, Engenheiro Civil, registrado no CREA-MA Nº 1119909520, apresento à Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes-MA o laudo de avaliação conforme segue:

Solicitante: Prefeitura Municipal de São Pedro dos Crentes.

Objeto vistoriado: Rua Jerusalém, Nº 456, Sala 2, Centro de São Pedro dos Crentes – MA.

Objetivo: Determinação do valor atual de locação

Data da vistoria: 08/03/2024

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o valor justo de locação do imóvel residencial situado na Rua Jerusalém, N° 456, Centro, onde funcionará o **Órgão do Conselho Municipal, solicitado pela Secretaria de Educação.**

2. DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO

Foi realizado uma vistoria in loco na data citada acima para determinar a metodologia a ser aplicada para cálculo do objeto em estudo, não sendo possível estimar o valor de mercado com base no valor venal do imóvel, tendo em vista não existir no município cadastro imobiliário ou regularização fundiária dos imóveis, o método que melhor se aplica a realidade é o 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 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 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.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma espaço localizado na Rua Jerusalém, N°456 Centro de São Pedro dos Crentes, possuindo terreno plano e situada em área comercial, apresentando boa iluminação, ventilação e estando em bom estado de conservação, atendendo as normas vigentes.

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.

A área do imóvel tem aproximadamente 30 m², e de área construída 22,02 m², verificou-se que foi adotada a metologia construtiva convencional de alvenaria e estrutura de pilares e vigas em concreto armado, cobertura mista com telha cerâmica e telha fibrocimento, e trama em madeira, forro em PVC no salão principal e banheiro.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL

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.

Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de

Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

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\$ 700,00 (Setecento).

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1



Foto 2



Foto 3



7.0 ENCERRAMENTO

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constatando de 7 folhas de papel de formato A4, digitadas em um só lado, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimento adicionais que se fizerem necessários.

Matheus Reis

Engº Matheus Alves

São Pedro dos Crentes - MA

ANEXO

Planta baixa

