



Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

Eu, Guilherme Pinheiro Machado Silva, Engenheiro Civil, registrado no CREA-MA Nº **1122173040MA**, 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: Praça da Independência, S/N, Centro de São Pedro dos Crentes – MA.

Objetivo: Determinação do valor atual de locação

Data da vistoria: 22/04/2024



Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o valor justo de locação do imóvel residencial situado na Praça da Independência, S/N, Centro, onde funcionará o as **atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração**.

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.



Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e



Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

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 Praça da Independência, S/N, 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 313 m², e de área construída 118 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.

quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de



Prefeitura Municipal São Pedro dos Cíntimos

Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de

qualsquer 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\$ 534,00 (Quinhentos e trinta e quatro).

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1





Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

Foto 2





Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

Foto 3





Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

Foto 4





Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

Foto 5





Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

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.

Guilherme Pinheiro
Engº Guilherme Pinheiro

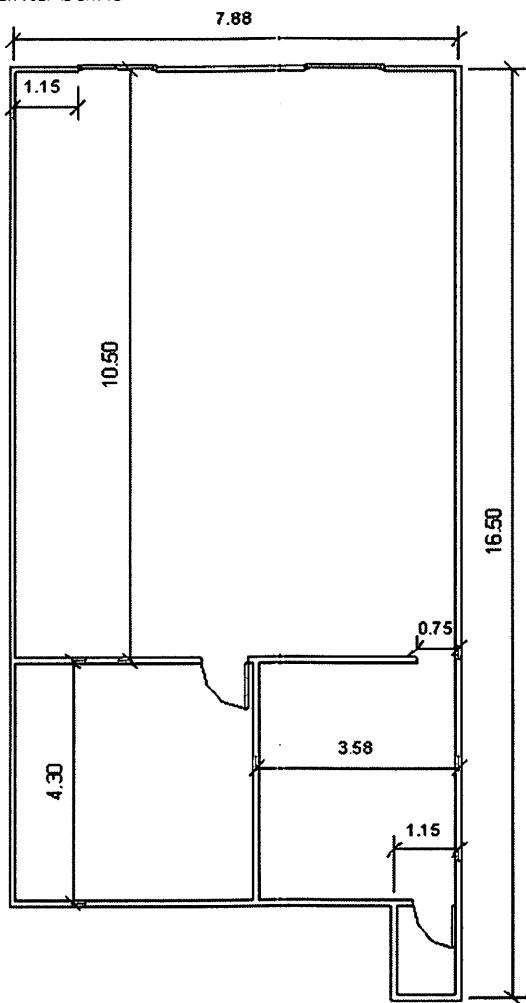
São Pedro dos Crentes - M



Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

ANEXO

Planta baixa





Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

Documento assinado digitalmente

gov.br GUILHERME PINHEIRO MACHADO SILVA
Data: 22/04/2024 10:59:45-0300
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>