



## 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:** Balneario Água doce, São Pedro dos Crentes – MA.

**Objetivo:** Determinação do valor atual de locação

**Data da vistoria:** 25/04/2024



## Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

### 1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o valor justo de locação do imóvel balneario água doce situado nas proximidades de São Pedro Dos Crentes, onde funcionará o **atendimento das crianças, adolescentes e idosos do programa PAIF- Proteção e atendimento integral a família, para atender a Secretaria Municipal de Assistência Social da Prefeitura Municipal de São Pedro dos Crentes-MA.**

### 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



## Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

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 nas proximidades de São Pedro dos Crentes, possuindo terreno plano e situada em área urbana, apresentando boa iluminação, ventilação e estando em bom estado de conservação, atendendo as normas vigentes.

O imóvel avaliado possui localização privilegiada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura básica.

A área do imóvel tem aproximadamente 2.310 m<sup>2</sup>, e de área construída 330 m<sup>2</sup>, verificou-se que foi adotada a metologia construtiva convencional de alvenaria e estrutura de pilares e vigas em concreto armado, cobertura com telha cerâmica, Piscina e área recreativa.

### 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 ser colocado no



## Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

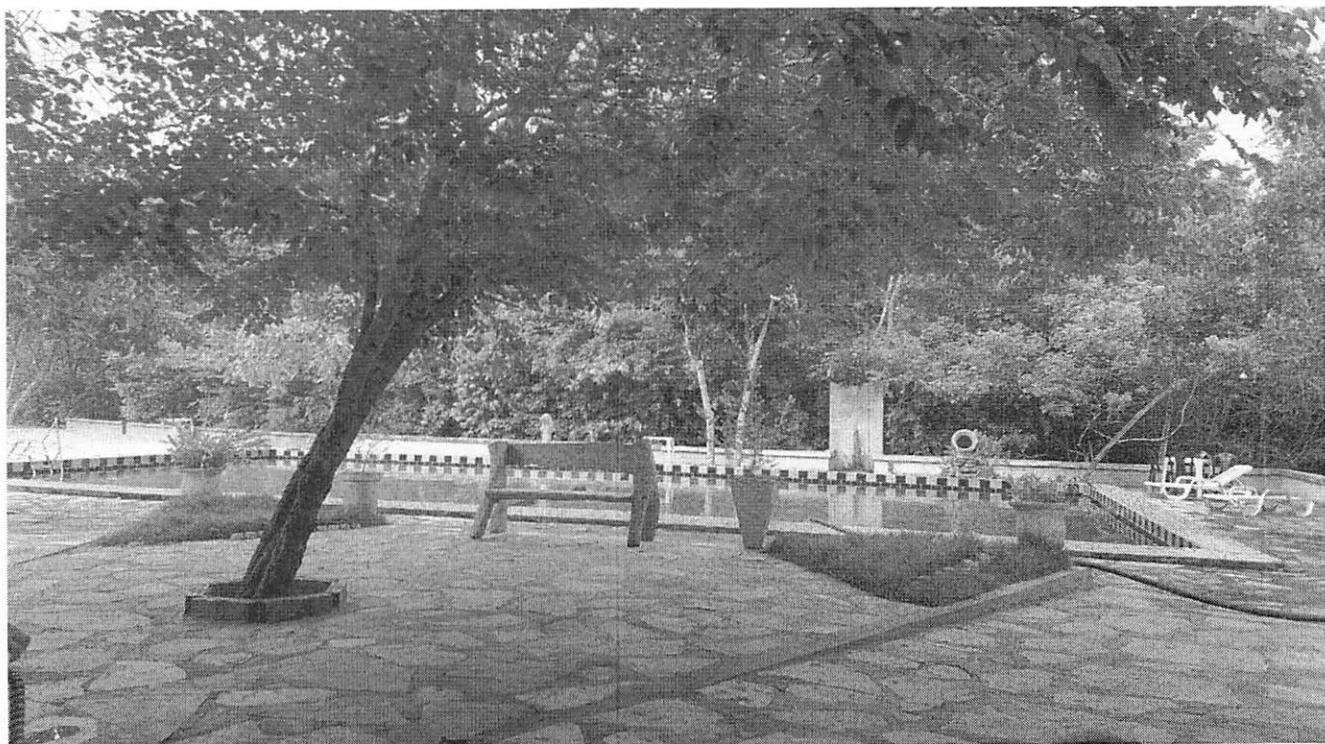
**R\$ 2.000,00 (dois mil).**



## Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

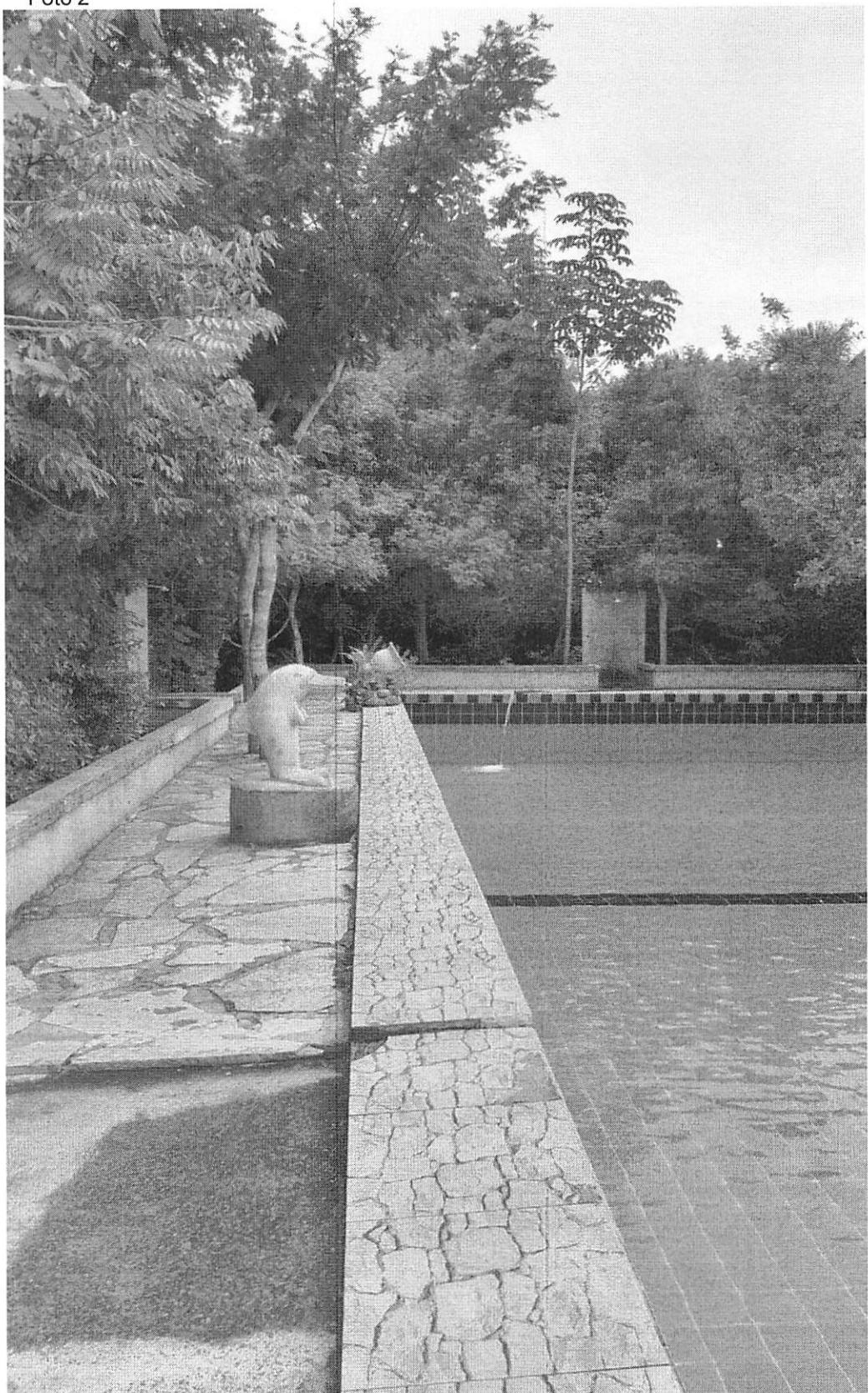
### 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1



## Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

Foto 2





## Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

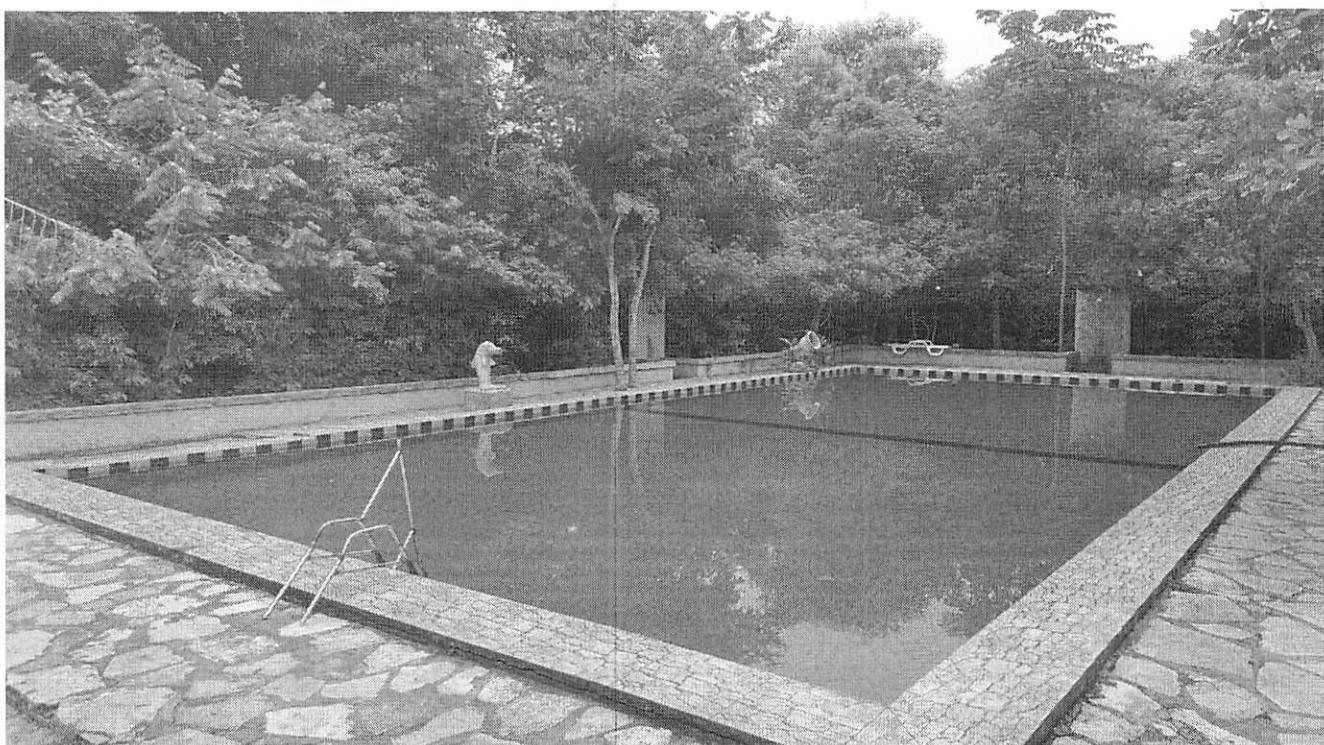
Foto 3





## Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

Foto 4





## Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

### 7.0 ENCERRAMENTO

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constatando de 10 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 - MA

**ANEXO**

Imagen de satélite





# Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

Documento assinado digitalmente  
GUILHERME PINHEIRO MACHADO SILVA  
Data: 09/05/2024 10:24:38-0300  
Verifique em <https://validar.rti.gov.br>

govbr