

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

Eu, **Guilherme Pinheiro Machado Silva**, Engenheiro Civil, registrado no **CREAMA 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: Av. Canaã, S/N, Centro, São Pedro dos Crentes – MA.

Objetivo: Determinação do valor atual de locação

Data da vistoria: 17/02/2025

## 1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o valor justo de locação do imóvel residencial situado na Av. Canaã, S/N, Centro, Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Educação: Departamento da Merenda Escolar, no exercício de 2025.

## 2. 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 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**

Trata-se de um espaço localizado na Av. Canaã, S/N, Centro, 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 109 m<sup>2</sup>, e de área construída 109 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, e trama em madeira.

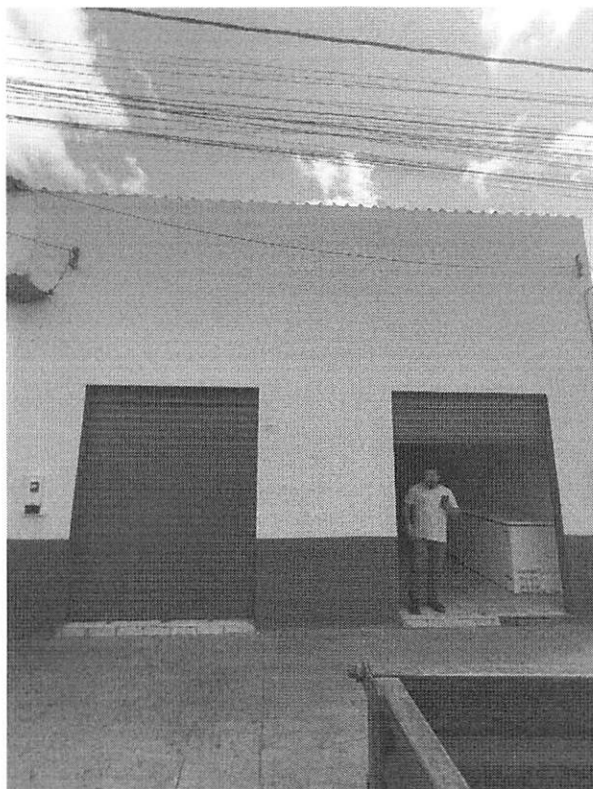
### **5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL**

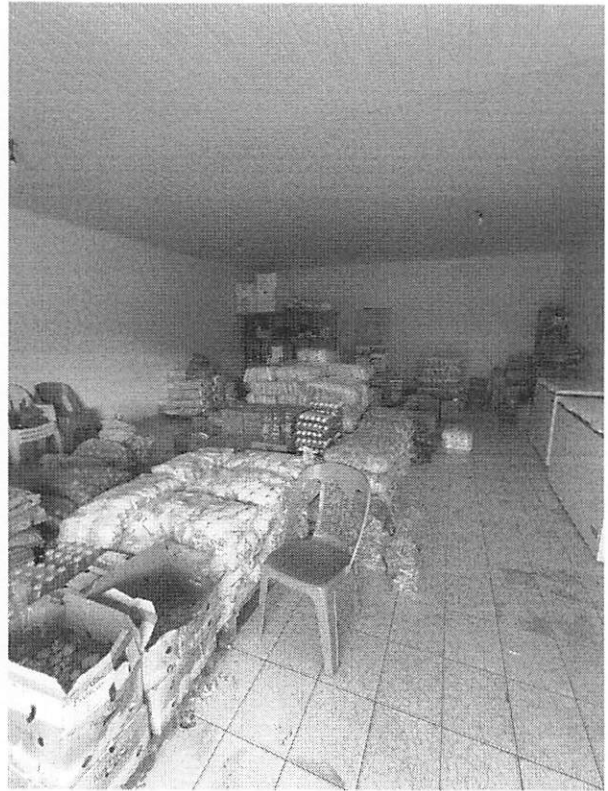
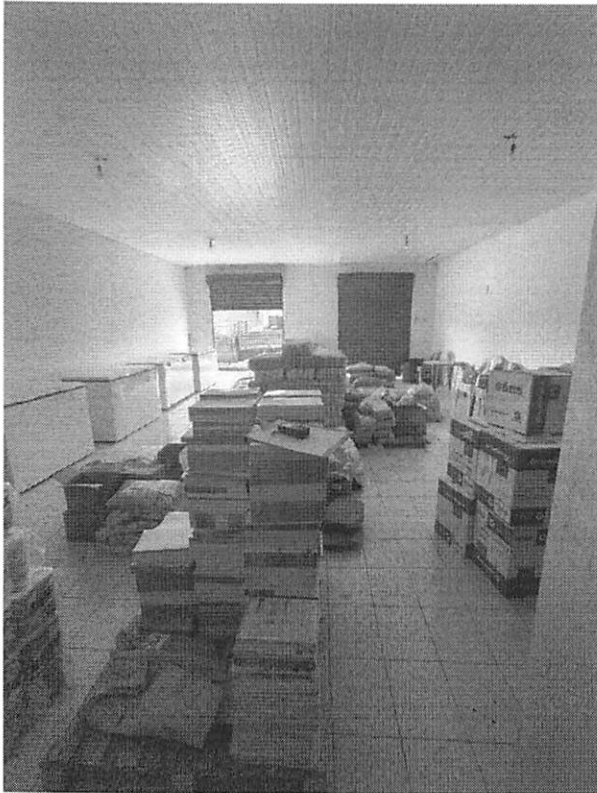
Para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

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

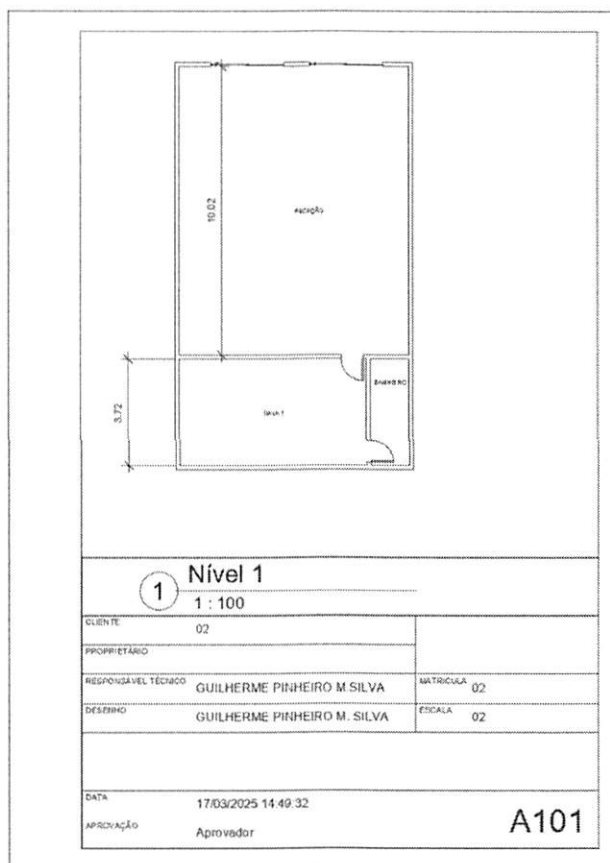
**R\$ 873,00 (OITOCENTOS E SETENTA E TRES Reais)**

## **6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**





## 7. PLANTA BAIXA



## 8. ENCERAMENTO

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constatando de 5 folhas de papel de formato A4, digitadas em um só lado, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimento adicionais que se fizerem necessários.



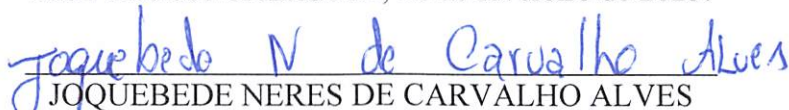
**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**  
**AVENIDA CANAÃ – CENTRO CNPJ 01.557.884/0001-62**

**PLANILHA DE APURAÇÃO DE PREÇOS**

Imóveis pesquisados	Características	Valor/mês	Quantidade	Valor/ano
Imóvel 1: Av. Jose Vieira de Lima, s/n. Centro, São Pedro dos Crentes - MA.	Imóvel alugado para atender / funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Educação: Biblioteca Municipal	R\$ 800,00	12 (doze meses)	R\$ 9.600,00
Imóvel 2: Rua Nova São, nº 575, Centro, São Pedro dos Crentes – MA.	Funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Educação: Departamento de merenda escolar	R\$ 700,00	12 (doze meses)	R\$ 8.400,00
Imóvel 3: Rua Enoque Tavares, nº 112, Bairro Santa Rosa, São Pedro dos Crentes – MA.	Funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Assistência Social: Centro de Referência de Assistência Social – Cras.	R\$ 1.000,00	12 (doze meses)	R\$ 12.000,00
MÉDIA MENSAL APURADA		R\$ 833,33	12 (doze meses)	R\$ 10.000,00

Apurou-se a média mensal de R\$ 833,33 (oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), perfazendo um total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em 12 (doze) meses.

São Pedro dos Crentes/MA, 18 de fevereiro de 2025.

  
JOQUEBEDE NERES DE CARVALHO ALVES  
MEMBRO EQUIPE DE APOIO