



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS
CNPJ: 06.184.253/0001-49
Site: <https://www.pedreiras.ma.gov.br/>
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

PEDREIRAS/MA	
Proc.	0202002/2021
FLS.	03
Rub.	

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **Rayane Ribeiro Galvão**, Engenheira Civil, registrado no **CREA-MA Nº 1111789034-1**, e conforme contrato de prestação de serviços firmado entre a Prefeitura Municipal de Pedreiras - MA, apresento o laudo de avaliação técnico conforme segue:

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS - MA

OBJETO VISTORIADO: Av. Rio Branco, 1111, Centro, Município de Pedreiras - Maranhão.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 03 de Fevereiro de 2021.

*Avenida Rio Branco, nº 111, CEP: 65.725-000, Centro – Pedreiras/MA, e-mail:
administracao@pedreiras.ma.gov.br*


Rayane Ribeiro Galvão
Engenheira Civil
CREA - MA 111.789.034-1



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS
CNPJ: 06.184.253/0001-49
Site: <https://www.pedreiras.ma.gov.br/>
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

PEDREIRAS/MA	
Proc	0202002202 1
FLS	04
Rub.	2

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na Avenida Rio Branco, 1111, Centro, Município de Pedreiras - Maranhão, onde irá funcionar a **Garagem Municipal**.

2 - DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

Foi realizada 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.

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.

*Avenida Rio Branco, nº 111, CEP: 65.725-000, Centro – Pedreiras/MA, e-mail:
administracao@pedreiras.ma.gov.br*


Rayane Ribeiro Galvão
Engenheira Civil
CREA - MA 111.789.034-1



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS
CNPJ: 06.184.253/0001-49

Site: <https://www.pedreiras.ma.gov.br/>
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA

PEDREIRAS/MA	
Proc.	0202002/202 1
FLS.	05
Rub.	2

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel constituído de galpões e depósitos construído de tijolos cerâmicos, trama de madeira, cobertura em telha brasilit e piso cimentado. A Área construída locada é de 2.551,17 m², e a Área total locada é de 12.711,21 m². No interior do terreno existem 2(dois) depósitos e uma casa de moradia, do qual não irá fazer parte da locação do referido imóvel, conforme demonstrado na planta de situação em anexo a este laudo.

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

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

R\$ 4.000,00 (Quatro Mil Reais).

6 - ENCERRAMENTO:

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de **03 folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado**, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

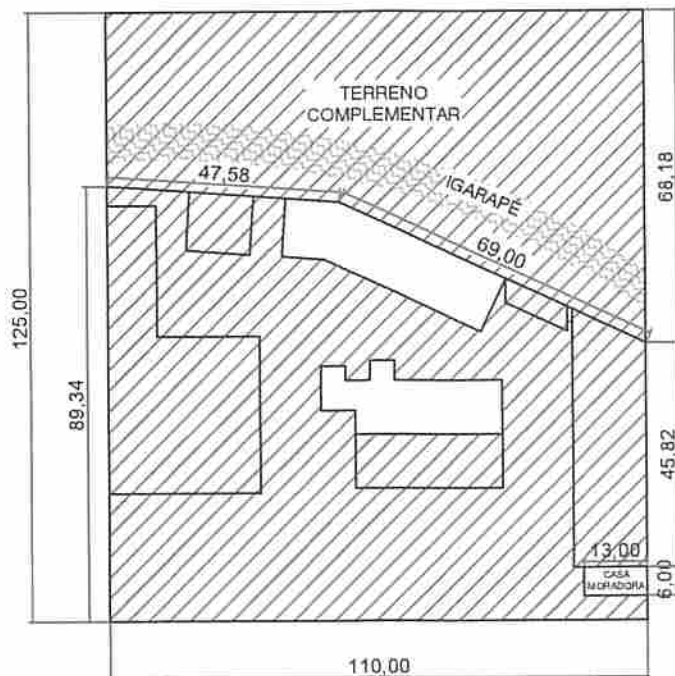
Pedreiras - MA, 03 de Fevereiro de 2021.

Rayane Ribeiro Galvão
Engenheira Civil
CREA-MA 111789034-1

*Avenida Rio Branco, nº 111, CEP: 65.725-000, Centro – Pedreiras/MA, e-mail:
administracao@pedreiras.ma.gov.br*

PEDREIRAS/MA
 Proc. 0202007/2021
 FLS 06
 Rub. 2

LEGENDA



QUADRO DE ÁREAS (M²)	
ÁREA CONSTRUÍDA LOCADA:	2.551,17
ÁREA DO TERRENO LOCADA:	12.711,21
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:	3.589,96
ÁREA DO TERRENO TOTAL:	13.750,00



TÍTULO: PLANTA DE SITUAÇÃO

CONTEÚDO: PLANTA BAIXA

N° PRANCHA:
01/01

PROPONENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS

CIDADE - UF: PEDREIRAS - MARANHÃO

IDENTIFICAÇÃO: GARAGEM MUNICIPAL

ESCALA: 1/1500

FORMATO: A-4

ENDEREÇO: AVENIDA RIO BRANCO, 1111, CENTRO

DATA: FEVEREIRO/2021

REVISÃO: R0

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Rayane Ribeiro Galvão
 Engenheira Civil
 CREA - MA 111.789.034-1

AREA DA FRENTE
110M X 30M



Proc. PEDREIRAS/MA
FLS. 0202003202
Rub. 07

1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
Pedreiras - Maranhão
Lucy Mary Holanda Braúna
Felipe Eduardo Holanda Braúna
Oficial do Registro Substituto
V. 1111/61 - 03 - Livro 2-B da
Escritório Autorizado

ESTADO DO MARANHÃO
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL

RUA MANECO REGO, 1047 - FONE: (99) 3642-0926.
email: cartorio1oficio_pedreiras.ma@hotmail.com
PEDREIRAS - MARANHÃO

LUCY MARY HOLANDA BRAÚNA
OFICIAL DO REGISTRO

FELIPE EDUARDO HOLANDA BRAÚNA
OFICIAL DO REGISTRO SUBSTITUTO

WALBERSON DA SILVA MELO
ESCREVENTE AUTORIZADO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que, às fls. 186 do Livro 2-B (Registro Geral), sob o número de ordem 486, consta a matrícula dos seguintes imóveis: a) **UM PRÉDIO ASSOBRADADO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira de lei, coberto de telhas comuns, piso de cerâmica, compondo-se de escritórios, dormitórios, varanda, salas, cozinha e banheiros com instalações sanitárias, medindo nove metros e cinquenta centímetros (9,50m) de frente por dezesseis metros e quarenta centímetros (16,40m) metros de extensão da frente ao fundo; b) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira de lei, piso cimentado, próprio para depósito, medindo dez metros e dez centímetros (10,10m) de frente por trinta metros (30m) de extensão da frente ao fundo; c) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira de lei, coberto de telhas comuns, piso de cimento, próprio para depósito, medindo nove metros e dez centímetros (9,10m) da frente por trinta metros (30m) de extensão da frente ao fundo; d) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira de lei, coberto de telhas comuns, piso cimentado, próprio para depósito, medindo sete metros (7m) de frente por trinta metros (30m) de extensão da frente ao fundo; e) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira de lei, coberto de telhas comuns, piso de tábuas, próprio para depósito, medindo dez metros e oitenta centímetros (10,80m) de frente por trinta metros (30m) de extensão da frente ao fundo; f) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira de lei, coberto de telhas brasilit e comuns, piso cimentado, próprio para usina, medindo treze metros (13m) de frente por trinta metros (30m) de extensão da frente ao fundo; g) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira de lei, coberto de telhas brasilit e comuns, piso cimentado, próprio para depósito, medindo nove metros (9m) de frente por trinta metros (30m) de extensão da frente ao fundo; h) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira de lei, coberto de telhas brasilit e comuns, piso cimentado, próprio para maquinaria e depósito, medindo dez metros (10m) de frente por trinta metros (30m) de extensão da frente ao fundo; i) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira de lei, coberto de telhas amianto, piso de pedras, próprio para casa de força e depósito, medindo dez metros (10m) de frente por trinta metros (30m) de extensão da frente ao fundo, situados na Av. Rio Branco, nº. 1111/61, nesta cidade, edificadas em terreno foreiro ao Município, o qual mede cento e dez metros (110m) de frente por trinta metros (30m) de extensão da frente ao fundo, limitando-se ao lado direito com Elizete Pereira Silva; ao esquerdo com Vicente Alves Pereira; e ao fundo com F. Neves Regadas & Cia. Ltda. **DATA DO TÉRMINO DAS CONSTRUÇÕES. 20-10-66. PROPRIETÁRIA: F. NEVES REGADAS & CIA. LTDA. (CGC. Nº. 06.068.917/0001-20)**, firma comercial desta praça, estabelecida na Av. Rio Branco, 1111/61. **REGISTROS ANTERIORES: Parte do registro 1.547,**



PEDREIRAS/MA
 Proc. 02020092021
 FLS. 08
 Rub. 2

1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
 Pedreiras - Maranhão
 Lucy Mary Holanda Braúna
 Oficial do Registro
 Felipe Eduardo Holanda Braúna
 Oficial do Registro Substituto
 Walberson da Silva Melo
 Escrevente Autorizado

ESTADO DO MARANHÃO
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL

RUA MANECO REGO, 1047 – FONE: (99) 3642-0926.
 email: cartorio1oficio_pedreiras.ma@hotmail.com
PEDREIRAS – MARANHÃO

LUCY MARY HOLANDA BRAÚNA
 OFICIAL DO REGISTRO

FELIPE EDUARDO HOLANDA BRAÚNA
 OFICIAL DO REGISTRO SUBSTITUTO

WALBERSON DA SILVA MELO
 ESCRIVENTE AUTORIZADO

Avs. 265 e 358-A fls. 168 do Livro 3-B, 1.543, Av. 264, fls. 167 do Livro 3-B, 1.862, fls. 32 do Livro 3-C, 1.953/2.304, Avs. 358 e 04, fls. 43 do Livro 3-E matrícula 254, registro 01, fls. 254 do Livro 2-A, Pedreiras(MA), 30 de abril de 1.979. (a) Filemon de Carvalho Krause Filho – Oficial Substituto...R-06.M-486. **HIPOTECA.** Na conformidade do instrumento particular de contrato de abertura de crédito para construção de unidades habitacionais, com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, com força de escritura pública, número 410/94, datado de 14-10-94, o imóvel desta matrícula foi dado em primeira e especial hipoteca em favor do credor hipotecário **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A.** (CGC. Nº. 61.411.633/0001-87), estabelecida na capital do Estado do São Paulo, com sede na Praça Antonio Prado, 06, em garantia do crédito hipotecário no valor de R\$ 546.568,64, com vencimento para 14-08-1996, prazo de execução das obras de 10 meses, vencimento dos juros e seguros no dia 14 de cada mês, à taxa anual de juros nominal 12,2842% a.a. e efetiva de 13,0000% a.a. Pedreiras(MA), 03 de novembro de 1.994. (a) Lucy Mary Holanda Braúna - Oficial do Registro. AV-07.M-486. **ALTERAÇÃO SOCIAL.** Na conformidade do aditivo ao contrato social da proprietária F. Neves Regadas & Cia. Ltda., datado de 23-02-1994, protocolado sob o nº. 2417, na Junta Comercial do Estado do Maranhão, a razão social foi alterada para **CONSTRUTORA NEVES REGADAS LTDA.**, responsável pelo ativo e passivo de F. Neves Regadas & Cia. Ltda. Pedreiras(MA), 24 de abril de 1.996. (a) Lucy Mary Holanda Braúna – Oficial do Registro. AV-08.M-486. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Na conformidade da Autorização Para Baixa da Hipoteca Garantia Complementar, datado de 28-08-2007, do Banco Santander Banespa S/A, procedo o cancelamento da hipoteca a que alude o registro 06 da presente matrícula. Pedreiras(MA), 26 de setembro de 2.007. (a) Filemon de Carvalho Krause Filho – Oficial do Registro Substituto. R-09.M-486. **COMPRA E VENDA.** Na conformidade da escritura pública de compra e venda lavrada em data de 21-05-2015, às fls. 161 do Livro 49, neste Cartório, os imóveis desta matrícula foram transferidos para **FRANCISCO NEVES REGADAS FILHO** (CIC. Nº 091.210.303-59 e C.I. Nº. 796687 SSP/CE), brasileiro, divorciado, empresário, residente em São Luís(MA), com domicílio na Av. Ivar Saldanha, 25, Bairro Olho D'Água, pelo valor de R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais). Pedreiras(MA), 25 de maio de 2015. (a) Felipe Eduardo Holanda Braúna – Oficial do Registro Substituto. **CERTIFICO, finalmente, que contra os imóveis e o respectivo terreno desta matrícula não existem ações reais e pessoais reipersecutórias ou quaisquer hipotecas e outros ônus reais, legais, judiciais ou convencionais.** Dou fé. Está conforme com o original. Expedida a presente certidão hoje.

P-21271867 R-21271868

Pedreiras (MA), 04 de dezembro de 2015

FELIPE EDUARDO HOLANDA BRAÚNA
 OFICIAL DO REGISTRO SUBSTITUTO

1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
 Pedreiras - Maranhão
 Lucy Mary Holanda Braúna
 Oficial do Registro
 Felipe Eduardo Holanda Braúna
 Oficial do Registro Substituto
 Walberson da Silva Melo
 Escrevente Autorizado

Usos Gerais
 00002267744