



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
Pro:	0202.0032021
FLS:	03
Rub:	2

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



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 **Secretária Municipal de Segurança Pública e Trânsito Público**.

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



4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel constituído de um prédio assobrado, construído de tijolos cerâmicos, trama de madeira, coberta em telha cerâmica e piso cerâmico, possui Área de 254,00 m². O terreno locado possui Área equivalente a 900,00 m². No interior do terreno possui 8(oito) galpões, que não irão fazer parte da locação do referido imóvel, conforme demonstrado na planta de situação em anexo a este laudo.

O imóvel avaliado possui localização privilegiada, de frente por rua bem pavimentada, possuindo 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).

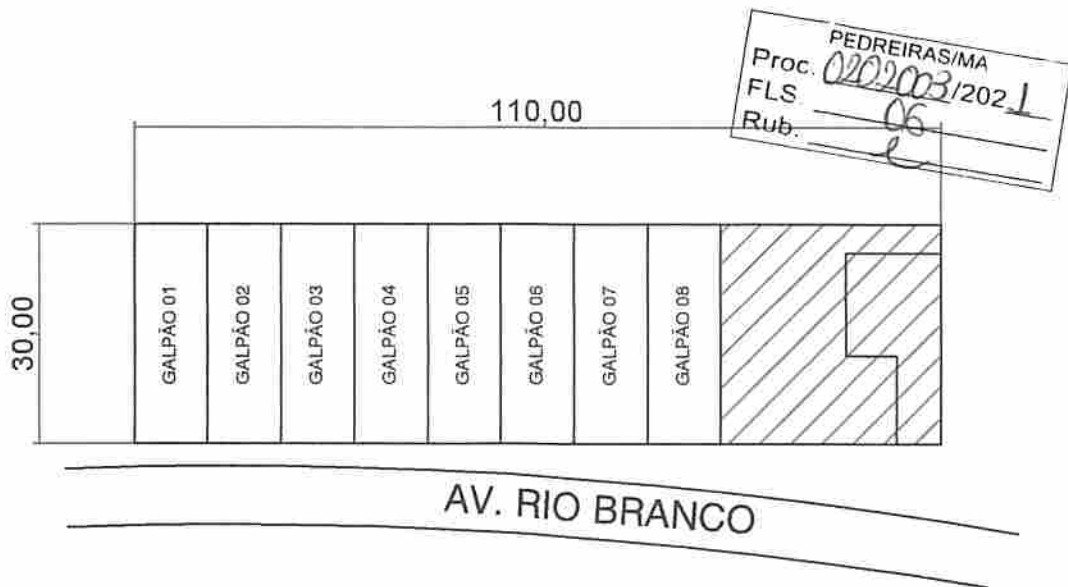
6 - ENCERRAMENTO:

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*



LEGENDA



ÁREA LOCADA

QUADRO DE ÁREAS (M²)

ÁREA CONSTRUÍDA LOCADA:	254,00
ÁREA DO TERRENO LOCADA:	900,00
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:	2.654,00
ÁREA DO TERRENO TOTAL:	3.300,00



TÍTULO:

PLANTA DE SITUAÇÃO

CONTEÚDO:

PLANTA BAIXA

Nº PRANCHA:

01/01

PROponente:

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS

CIDADE - UF:

PEDREIRAS - MARANHÃO

IDENTIFICAÇÃO:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA PÚBLICA

ESCALA:

1/1000

FORMATO:

A-4

ENDEREÇO:

AVENIDA RIO BRANCO, 1111, CENTRO

DATA:

FEVEREIRO/2021

REVISÃO:

RO

RESPONSÁVEL TÉCNICO:


Rayane Ribeiro Galvão
Engenheira Civil
CREA - MA 111.789.034-1

ÁREA DO FUNIL
110m x 125m



PEDREIRAS/MA	
Proc.	0200002021
FLS.	01
Rub.	2

1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
Maranhão
Lucy Mary Holanda Braúna
Oficial do Registro
Felipe Eduardo Holanda Braúna
Oficial do Registro Substituto
Walberson da Silva Melo
Escritor 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. 254 do Livro 2-A (Registro Geral), sob o número de ordem 254, consta a matrícula dos seguintes imóveis: a) **DOIS APARTAMENTOS**, construídos de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, cobertos de telhas madeirite, pisos de cerâmica, compondo-se de dormitórios, salas e banheiros com instalações sanitárias, medindo 54,51 metros quadrados de área construída; b) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, coberto de telhas brasilit, teto armado em madeira serrada, piso de cimento áspero, próprio para almoxarifado, medindo 403,96 metros quadrados de área construída; c) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas brasilit, piso de cimento áspero, próprio para depósito de matéria prima, medindo 129,92 metros quadrados de área construída; d) **UM GALPÃO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto e colunas de madeira, coberto de telhas brasilit, piso de cimento áspero, próprio para carpintaria, medindo 80,30 metros quadrados de área construída; e) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas brasilit, piso de cimento áspero, próprio para depósito de matéria prima, medindo 129,92 metros quadrados de área construída; f) **UM DEPÓSITO FUNIL**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas brasilit, piso de cimento áspero com escadaria de concreto, medindo 50,20 metros quadrados de área construída; g) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas brasilit, piso de cimento áspero, próprio para instalação de tarara, medindo 71,71 metros quadrados de área construída; h) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas brasilit, piso de cimento áspero, próprio para instalação de um conjunto de beneficiamento de arroz, medindo 252,86 metros quadrados de área construída; i) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas brasilit, piso de cimento áspero, próprio para depósito de cuim, medindo 75,57 metros quadrados de área construída; j) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto e colunas, coberto de telhas brasilit, teto armado em madeira serrada, piso de cimento áspero, medindo 51,55 metros quadrados de área construída; l) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, coberto de telhas brasilit, teto armado em madeira serrada, piso de cimento áspero, próprio para depósito de matéria prima, medindo 258,17 metros quadrados de área construída; m) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, coberto de telhas, teto armado em madeira serrada, piso de cimento áspero, próprio para depósito de matéria prima, medindo 311,81 metros quadrados de área construída; n) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, coberto de telhas brasilit, teto armado em madeira serrada, piso de cimento áspero, próprio para depósito, medindo 486,89 metros quadrados de área construída em formato de "L"; o) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos



PEDREIRAS/MA
 Proc. 0202002/2021
 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

sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas, piso de cimento áspero, próprio para depósito de matéria prima e casa de força, medindo 193,40 metros quadrados de área construída; p) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas, piso de cimento áspero, próprio para saboaria e fábrica de óleo, medindo 1.212,80 metros quadrados de área construída; q) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas, piso de cimento áspero, próprio para depósito de cuim, medindo 35,42 metros quadrados de área construída; r) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas, piso de cimento áspero, próprio para instalação de tarara, medindo 36,19 metros quadrados de área construída; s) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas, piso de cimento áspero, próprio para instalação de secador, medindo 109,72 metros quadrados de área construída; t) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas, piso de cimento áspero, próprio para depósito de cuim, medindo 61,56 metros quadrados de área construída; u) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas, piso de cimento áspero, próprio para laboratório, medindo 2,19 metros quadrados de área construída; v) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas, piso de cimento áspero, medindo 58,28 metros quadrados de área construída; x) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas, piso de cimento áspero, próprio para depósito de matéria prima, medindo 55,44 metros quadrados de área construída; y) **UM TANQUE**, construído de cimento, com divisões, sem cobertura, com capacidade para 106,50 metros cúbicos; z) **UM PRÉDIO**, construído de tijolos sobre alicerce de concreto, teto armado em madeira serrada, coberto de telhas, piso de cimento áspero, próprio para oficina mecânica, medindo 81,89 metros quadrados de área construída, situados na parte detrás da Av. Rio Branco, 1111/61, nesta cidade, edificadas em terreno foreiro ao Município, o qual mede um total de cento e dez metros (110m) de frente por cento e vinte e cinco metros (125m) de extensão da frente ao fundo, limitando-se na frente com F. Neves Regadas, ao lado direito com Elizete Pereira Silva, ao esquerdo com Vicente Alves Pereira e ao fundo com Joaquim Lopes de Brito e outros. **PROPRIETÁRIO: F. NEVES REGADAS & CIA. LTDA.** (CGC. Nº. 06.068.917/0001-20), firma comercial desta praça, estabelecida na Av. Rio Branco. **REGISTROS ANTERIORES:** Parte do registro 1.547, 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 do Registro Imobiliário Local. Pedreiras(MA), 02 de setembro de 1.977. (a) Filemon de Carvalho Krause Filho – Oficial Substituto...R-05.M-254. **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, os imóveis desta matrícula foram dados em primeira e especial hipoteca em favor do credor hipotecário **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A.**, em garantia do crédito hipotecário no valor de



PEDREIRAS/MA
 Pror. 0202002/2021
 FLS. 09
 Rub. 1

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

R\$ 546.568,64, com vencimento para 14-08-1996, à taxa anual de juros nominal 12,2842% e efetiva de 13,0000%. Pedreiras(MA), 03 de novembro de 1.994. (a) Lucy Mary Holanda Braúna - Oficial do Registro. AV-06.M-254. **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-07.M-2.54. **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 05 da presente matrícula. Pedreiras(MA), 26 de setembro de 2.007. (a) Filemon de Carvalho Krause Filho – Oficial do Registro Substituto. R-07.M-254. **COMPRA E VENDA.** Na conformidade da escritura pública de compra e venda lavrada em data de 21-05-2015, às fls. 160 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\$ 242.000,00 (duzentos e quarenta e dois 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-21271870 R-21271871
 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

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