



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

PEDREIRAS/MA
Proc. 1802004202 /
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:** DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS - PREFEITURA DE PEDREIRAS - MA

**OBJETO VISTORIADO:** Avenida Rio Branco, 164, Centro, Município de Pedreiras - Maranhão.

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor de locação.

**DATA DA VISTORIA:** 03 de Março 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/>

PEDREIRAS/MA	
Proc.	1502004/2021
FLS.	04
Rub.	

### **1 - INTRODUÇÃO:**

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na Avenida Rio Branco, 164, Centro, Município de Pedreiras - Maranhão, onde irá funcionar o **DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS**.

### **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/>

Proc. \_\_\_\_\_  
FLS. \_\_\_\_\_ /202  
Rub. \_\_\_\_\_

PEDREIRAS/MA  
Proc. 1802004202 1  
FLS. 05  
Rub. \_\_\_\_\_ e

#### 4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma casa localizada em beira de rua, possuindo calçada em terreno plano, 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 425,00 m<sup>2</sup>.

#### 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\$ 2.400,00 (Dois Mil e Quatrocentos 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 Março 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*