



ESTADO DO MARANHÃO
PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
CNPJ: 23.697.857/0001-08

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **Luís Moreira Floriano sobrinho**, Engenheiro Civil, registrado no **CREA-RN nº 110296008-0**, apresento o laudo de avaliação técnico conforme segue:

SOLICITANTE: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS GONZAGA DO MARANHÃO.

OBJETO VISTORIADO: Imóvel localizado na Rua Magalhães de Almeida, s/n, Centro - nesta cidade de São Luís Gonzaga do Maranhão/MA

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 17 de julho de 2023.

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do Imóvel localizado na Rua Magalhães de Almeida, s/n, Centro - nesta cidade de São Luís Gonzaga do Maranhão/MA, onde irá funcionar de depósito de materiais permanentes e demais bens que compõem o acervo da Câmara Municipal de São Luís Gonzaga do Maranhão/MA.

2. DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO

Foi realizado 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.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
CNPJ: 23.697.857/0001-08

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 edificação localizada em beira de rua, possuindo calçada em 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 possui 25 (vinte e cinco) metros de frente por 13 (treze) metros de fundo.

5. DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL:

Levando 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 deste 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\$ 600,00 (seiscentos reais).


6. ENCERRAMENTO:

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 02 folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

São Luís Gonzaga do Maranhão – MA, 17 de julho de 2023.


LUÍS MOREIRA FLORIANO SOBRINHO

Engenheiro Civil
CREA-RN nº 110296008-0


Luís Moreira F. Sobrinho
Eng. Civil
CREA 5056/D

Avenida João Pessoa, nº 33, Centro – São Luís Gonzaga do Maranhão – MA.