



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Rua. Claudino Borges, S/N, Bairro: Novo Horizonte -São Francisco do Brejão - MA
CEP: 65.929-000.
CNPJ: 01.616.680/0001-35

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, Dario Lima da Silva, corretor de imóveis, habilitado na forma de Lei nº 6,530 de 12 de maio de 1978, no CRECI nº 4097, e conforme contrato de prestação de serviços firmado entre a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO- MA, apresenta seu laudo de avaliação técnico conforme segue:

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO- MA

OBJETO VISTORIADO: SECM, Imóvel situado na Rua São João, nº 124, Bairro Habitar Brasil, São Francisco Do Brejão, MA.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 18 de abril de 2022.

1- INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na Rua São João, nº 124, Bairro Habitar Brasil, São Francisco Do Brejão, MA, onde funciona a Secretaria executiva dos conselhos municipais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Rua. Claudino Borges, S/N, Bairro: Novo Horizonte -São Francisco do Brejão - MA
CEP: 65.929-000.
CNPJ: 01.616.680/0001-35

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 CRECI-Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Rua. Claudino Borges, S/N, Bairro: Novo Horizonte -São Francisco do Brejão - MA
CEP: 65.929-000.
CNPJ: 01.616.680/0001-35

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:



FACHADA



5°07'36.1"S 47°23'26.1"W



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Rua. Claudino Borges, S/N, Bairro: Novo Horizonte -São Francisco do Brejão - MA
CEP: 65.929-000.
CNPJ: 01.616.680/0001-35

Trata-se de uma casa 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 avaliando 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.

O imóvel é dividido da seguinte forma: uma varanda, uma sala para recepção, uma cozinha, uma sala de coordenação criança feliz com banheiro, um depósito, uma sala de coordenação geral, uma sala psicossocial, um banheiro social e uma área de serviço.

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 por particulares, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Rua. Claudino Borges, S/N, Bairro: Novo Horizonte -São Francisco do Brejão - MA
CEP: 65.929-000.
CNPJ: 01.616.680/0001-35

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\$ 1.212,00 (Mil duzentos e doze Reais).

6- ENCERRAMENTO:

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 05 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 FRANCISCO DO BREJÃO- MA 18 de abril de 2022

Dario Lima da Silva

Dario Lima da Silva

Corretor de imóveis

CRECI nº 4097



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA DO MARANHÃO
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

REGISTRO GERAL **540.329**

NOME **SINÉSIO SEBASTIÃO DAS CHAGAS**

FIACAO **JOSÉ MARTINS DAS CHAGAS
MARIA RAIMUNDA DOS SANTOS.**

LAXIAS-MA. DATA DO NASCIMENTO **28.03.1946**

NATURALIDADE **S. LUIS - MA.** **12.09.79**

DIRETOR *[Signature]*

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL **540.329**

[Fingerprint]

POLICAR DESITO

NÃO ALFABETIZADO

SIGNATURA DO PORTADOR

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL



| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S | I | N | E | S | I | O | S | E | B | A | S | T | I | A | O | D |
| A | S | C | H | A | G | A | S | | | | | | | | | |

Atenção:
este protocolo vale como Cartão de Identificação do Contribuinte (CIC) até 180 dias depois da data constante do carimbo da SRF.

Data de nascimento: 28,03,46

Etiqueta de protocolo

179538573 49

MINISTÉRIO DA FAZENDA - SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL
COORDENAÇÃO DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES ECONÔMICO-FISCAIS (CIEF)

DE INSCRIÇÃO NO CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS (CPF)

(Carimbo do órgão da SRF)

31.411.0803
25/08/79
ARF-IMPERATRIZ-MA *Webster*

MODELO APROVADO PELA INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 100



CERTIFICADO DE PROPRIEDADE

CERTIFICO a requerimento verbal da parte interessada, que revendo os arquivos de cadastros desta **Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária**, consta o cadastro de nº 00.575 de um imóvel terreno localizado na Avenida São João nº 124 – Centro – que mede 8.20 metros de frente, 8.20 metros de fundo, com 18.70 metros na lateral direita e 18.70 metros na lateral esquerda, com uma unidade construída que mede 153,34 metros quadrados, que tem como legítimo proprietário, **SINESIO SEBASTIÃO DAS CHAGAS**, inscrito no CPF nº 179.588.573-49 e RG nº 036212172008-6 SESP/MA.

São Francisco do Brejão 18 de abril de 2022.

Atenciosamente.


Raimundo Santos Moreira
Sec. de Habitação e Regularização
Fundiária - SMHARF
Portaria Nº 085/2021