



**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 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:** Prédio das secretarias de cultura e esporte, Imóvel situado na Rua Maranhão, nº 115, Centro, São Francisco Do Brejão, MA.

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

**DATA DA VISTORIA:** 04 de janeiro de 2021.

### **1- INTRODUÇÃO:**

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel situado na Rua Maranhão, nº 115, Centro, São Francisco Do Brejão, MA, onde funciona a cultura esporte.

### **2- DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA 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

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.

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou



**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

extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

#### **4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**



FACHADA



5°07'22.0"S 47°23'17.7"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 um imóvel localizado em beira de rua, possuindo calçada em terreno plano e situado em área residencial, 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 recepção, uma sala de espera, duas sala para os concelhos, uma sala do esporte com banheiro, uma sala para cultura com banheiro, uma despensa, duas varandas no fundo e uma cozinha.

#### **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.

Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no



**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

mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

**R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos 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 04 de jan. de 2021

Dario Lima da Silva

Dario Lima da Silva

Corretor de imóveis

CRECI nº 4097