



PREFEITURA DE  
**PASTOS BONS**  
Uma cidade para todos

UMA  
CIDADE  
PARA  
TODOS



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PASTOS BONS-MA  
CNPJ: 05.277.173/0001-75

MUNICÍPIO MEMBRO DO TERRITÓRIO DA CIDADANIA CERRADO SUL MARANHENSE

Fls nº \_\_\_\_\_  
PROC. nº *Proc 005/20*  
RÚBRICA \_\_\_\_\_  
MUNICÍPIO DE PASTOS BONS  
unicef

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **MACSON MOTA SA**, Engenheiro Civil, registrado no CREA nº **1105022447/MA**, e conforme solicitação da Secretaria de Administração do Município de Pastos Bons/MA, apresenta seu laudo de avaliação técnico conforme segue:

**SOLICITANTE:** Secretaria municipal de Educação do Município de Pastos Bons/MA – **Locação de imóvel para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial-CAPS, no município de Pastos Bons/MA.**

**OBJETO VISTORIADO:** Imóvel situado na RUA BARÃO DO RIO BRANCO, 510, SÃO JOSÉ, Pastos Bons, Maranhão.

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

**DATA DA VISTORIA:** 27 de Março de 2024.



PREFEITURA DE  
**PASTOS BONS**  
Uma cidade para todos

UMA  
CIDADE  
PARA  
TODOS



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PASTOS BONS-MA  
CNPJ: 05.277.173/0001-75

MUNICÍPIO MEMBRO DO TERRITÓRIO DA CIDADANIA CERRADO SUL MARANHENSE

PS nº \_\_\_\_\_  
PROC. nº *Inex 005141*  
RÚBRICA \_\_\_\_\_  
unicef

## 1 - INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel construído na Rua Barão Do Rio Branco, 510, São José, Pastos Bons, Maranhão – Pastos Bons/MA, onde irá funcionar o Centro de Atenção Psicossocial-CAPS.

## 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 - PRINCIPIOS E RESALVAS

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.



PREFEITURA DE  
**PASTOS BONS**  
Uma cidade para todos

UMA  
CIDADE  
PARA  
TODOS



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PASTOS BONS-MA  
CNPJ: 05.277.173/0001-75

MUNICÍPIO MEMBRO DO TERRITÓRIO DA CIDADANIA CERRADO SUL MARANHENSE

Fls nº

PROC. nº

RÚBRICA

Insc 005/2011

APROVADO



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 um imóvel amplo com muitas salas e divisórias situado na Rua Barão Do Rio Branco, 510, São José, Pastos Bons, Maranhão, 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.

IMÓVEL	RESIDENCIAL
ÁREA CONSTRUIDA	165,80 m <sup>2</sup>
ÁREA COBERTA	165,80 m <sup>2</sup>
PERÍMETRO	53 m
LOCAL	RUA BARÃO DO RIO BRANCO, 510, SÃO JOSÉ, PASTOS BONS, MARANHÃO
MUNICÍPIO	PASTOS BONS
PROPRIETÁRIO	RAIMUNDO NONATO SILVA
CPF/CNPJ	043.824.553-91

#### 5. SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL

##### IMÓVEL COMERCIAL

Terreno situado a Rua Barão Do Rio Branco, 510, São José, Pastos Bons, Maranhão, medindo 10 m de frente por 16,5 m em ambos os lados, tendo no fundo largura de 10 m, tendo assim uma área de 165,80 m<sup>2</sup>, confinado ao seu lado direito com o imóvel pertencente ao proprietário Soraia Mota Ferreira Brito, e ao lado esquerdo outorgante com a residência ficando bem próximo a Praça São José.

##### ALVENARIA E TIJOLOS

- O edifício foi executado alvenaria nos fechamentos.



PREFEITURA DE  
**PASTOS BONS**  
Uma cidade para todos

UMA  
CIDADE  
PARA  
TODOS



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PASTOS BONS-MA  
CNPJ: 05.277.173/0001-75

MUNICÍPIO MEMBRO DO TERRITÓRIO DA CIDADANIA CERRADO SUL MARANHENSE

PS nº  
PROC. nº *Insc 005/24*  
RÚBRICA *[assinatura]*  
unicef

- Os tijolos estão regulares, formando fiadas perfeitamente niveladas, prumadas e alinhadas; a espessura das juntas é de 1,5 cm.
- Alvenaria em tijolo cerâmico furado 10 x 20 x 20 cm de primeira qualidade somando-se assim com o reboco a parede possui espessura de 12 cm.

## COBERTURA

Fachada da edificação foi executada em platibanda, a cobertura foi estruturada em madeira, o imóvel não possui algum tipo de forro, a edificação possui cobertura com 2 água sendo esta cobertura em telha cerâmica com inclinação de aproximadamente 30 % para cada lado do telhado, para as instalações de água pluvial foi executado um rufo em zinco na parede interna da platibanda da fachada da edificação

## INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS E ELÉTRICAS.

### BANHEIRO

O imóvel possui 3 (três) banheiros com bacia sanitária uma pia bem como um reservatório que se encontra na parte superior dentro do banheiro, o esgoto é lançado em uma fossa séptica que se encontra no perímetro do lote.

### PISOS

Possui piso cerâmico na área do galpão nas dimensões de 38 cm por 38cm, a segunda sala possui apenas o contrapiso em argamassa, além disso o banheiro possui pisos nas dimensões de 38 cm por 38cm não possuindo revestimento cerâmico nas paredes.

### PINTURA

Parede do fundo do galpão pintada com tinta a base de água na cor Azul menta, ainda possui parede pintadas com tinta a base de água na cor branca, a fachada da edificação foi pintada com tinta a base de água na cor pêssego.

### INSTALAÇÃO ELÉTRICA

A as condições das instalações elétricas estão totalmente operacionais, no entanto não foi identificado a presença de quadro geral nas instalações.

## 6 - 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



PREFEITURA DE  
**PASTOS BONS**  
Uma cidade para todas

UMA  
CIDADE  
PARA  
TODOS



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PASTOS BONS-MA  
CNPJ: 05.277.173/0001-75

MUNICÍPIO MEMBRO DO TERRITÓRIO DA CIDADANIA CERRADO SUL MARANHENSE

PROS n°  
PROC. n° *32020/2024*  
RÚBRICA *[assinatura]*  
unicef

limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de Importante registrar, que o valor da locação, considerou as especificidades do Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel. O qual manifestou a coerência do valor definido, com base em critérios técnicos de edificação, localização, acabamento, metragem e valor do m<sup>2</sup> de R\$ 5,33 (cinco reais e trinta e três centavos), dentre outros critérios.

Desta forma fica avaliado o valor da locação do imóvel em R\$ 2.118,00 (dois mil cento e dezoito reais) mensais.

#### 6 - ENCERRAMENTO:

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de **04 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.

PASTOS BONS/MA, 27 DE MARÇO DE 2024

*[assinatura]*  
MACSON MOTA AS  
Engenheiro Civil  
CREA nº 1105022447/MA