

SOLICITAÇÃO

Chapadinhã, 18 de Janeiro de 2021.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadinhã - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Saúde de Chapadinhã, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da CASA DE APOIO, situado na Rua do Egito, 221 – Centro – Chapadinhã - MA. Sendo que no acervo Municipal não há Imóvel disponível para tal finalidade. Solicito a vossa excelência, que seja providenciado:

- 1) Laudo de Vistoria do imóvel,
- 2) Registro fotográfico.

Estamos a disposição para esclarecimentos necessários

Atenciosamente,

Richard Wilker Serra Morais
SECRETARIO MUNICIPAL DE SAÚDE

Richard Wilker Serra Morais

Prefeitura Mun. de Chapadinhã
Richard Wilker Serra Morais
Secretario Municipal Saude e Saneamento



DESPACHO

Chapadinho, 19 de Janeiro de 2021.

O Senhor
Richard Wilker Serra Morais
Secretário Municipal de Saúde

Prezada Senhor(a),

Em resposta a sua solicitação, estamos encaminhando em anexo, o laudo de vistoria do imóvel e relatório fotográfico, referente ao funcionamento da casa de apoio de Interesse da Secretaria Municipal de Saúde de Chapadinho - MA.

Atenciosamente,



Fernando Franklin de Silva
Engenheiro Civil
CREA - MA 111688507-4

Engenheiro Civil



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 006/2021



**CASA DE APOIO, RUA DO EGITO Nº 221, BAIRRO: CENTRO, SÃO LUÍS
– MA.**

Chapadinho – MA
2021



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



FICHA RESUMO

Solicitante

Secretaria Municipal de Saúde, Ofício N° 005/2021

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em Terreno urbano, inscrição imobiliária N° 10010014003300000

Localização

Rua do Egito N° 221, Bairro: Centro

Área avalianda

241,55 m²

Área construída

241,55 m²

Locador

Elisabete Ferreira Cavalcante Silva

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 5.000,00

Avaliador

Eng. Civil Fernando Franklin da Silva
CREA MA 111888507-4

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 111888507-4



Sumário

1. SOLICITANTE.....	4
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3. RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
4. PROPRIETÁRIO	4
5. ENDEREÇO	4
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ...	5
6.1 TERRENO	5
6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO	7
7 ANEXOS	9
7.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO	9
8 CONCLUSÃO	10
8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	11



1. **SOLICITANTE**

Secretaria Municipal de Saúde.

2. **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

3. **RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Este laudo se fundamenta no que se estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO COMO NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na **Inscrição Imobiliária nº 10010014003300000**, referência na Certidão Negativa nº 00005166732020, datada de 12 de março de 2020.

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 19 de janeiro de 2021.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

4. **PROPRIETÁRIO**

Elisabete Ferreira Cavalcante Silva

5. **ENDEREÇO**

Rua do Egito, Bairro: Centro, São Luis – MA.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Amostra 1 – Casa de Apoio
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 2°31'39.71"S
Longitude: 44°18'11.42"O

Características da região e entorno
Padrão construtivo do entorno: Médio-alto
Tráfego de pedestres: Sim
Tráfego de veículos: Sim
Pavimentação do logradouro: Pavimento asfáltico
Pavimentação do passeio: Não
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Influências valorizantes: Clubes, Comércio, Empreendimentos, Escolas, Estações, Hospital, Mercados e ou supermercados, Orla/praias/lagos, Parques/praças, Posto policial, Posto saúde, Sem influências valorizantes, Shopping, Universidades/faculdades, Zona incorporação

Influências desvalorizantes: Aeroporto, Área inundável, Aterro sanitário, Estação tratamento esgoto, Indústria, Presídio, Sem influências desvalorizantes, Sub-habitação, Unidades carentes

Características do imóvel

Área do terreno: 241,55 m ²
Medida da frente do terreno: 13,50 m
Medida lateral 1 do terreno: 21,00 m
Medida lateral 2 do terreno: 10,20 m
Medida dos fundos do terreno: 12,50 m

Condição de Ocupação

Ocupado Desocupado

Material utilizado

Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev.Fachada	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input checked="" type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibr o ondulado	<input type="checkbox"/> Cim. <input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto	
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fib cim estrutural	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Plac as acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. Identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerad o	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	

<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 – Residência situada na Rua do Egito
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 2°31'37.71"S
Longitude: 44°18'10.89"O

A amostra 2 trata-se de uma residência situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 16,25m x 12,00m, equivalente a uma área total de 195 m².

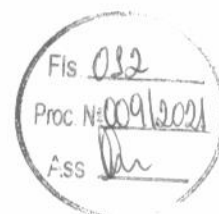
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Amostra 3 - Residência situada na Av. José Sarney
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 2°31'32.94"S
Longitude: 44°18'15.65"O

A amostra 3 trata-se de uma residência de alvenaria situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 21,00m x 12,50m, equivalente a uma área total de 262,5 m².



7 ANEXOS
7.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	R\$ 5.000,00	525	1,50	1,50	1,00	2,00	1,50	1,50	R\$ 9,00
2	R\$ 4.300,00	195	1,00	1,50	1,00	1,50	1,50	1,50	R\$ 8,00
3	R\$ 7.000,00	262,5	1,50	2,00	1,00	2,00	1,50	2,00	R\$ 10,00

VA	VALOR DO ALUGUEL
AC	ÁREA CONSTRUÍDA
FA	FATOR DA ÁREA
FL	FATOR LOCAL
FT	FATOR TOPOGRAFIA
FI	FATOR INFRA-ESTRUTURA
FPC	FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO
FH	FATOR HOMOGENIZAÇÃO
DH	DADO HOMOGENIZADO

MÉDIA ARITMÉTICA DAS AMOSTRAS

$$\text{Média} = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 9,00$$

Para maior precisão dos resultado exclui-se as amostras que extrapolam o valor em 20% a mais ou a menos:

20% acima	R\$ 10,80
20% abaixo	R\$ 7,20

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 525 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 4.725,00.}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**.




ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para a Casa de Apoio de Chapadinho é de R\$ 5.000,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

19 de janeiro de 2021, Chapadinho – MA.


Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 11188507-4

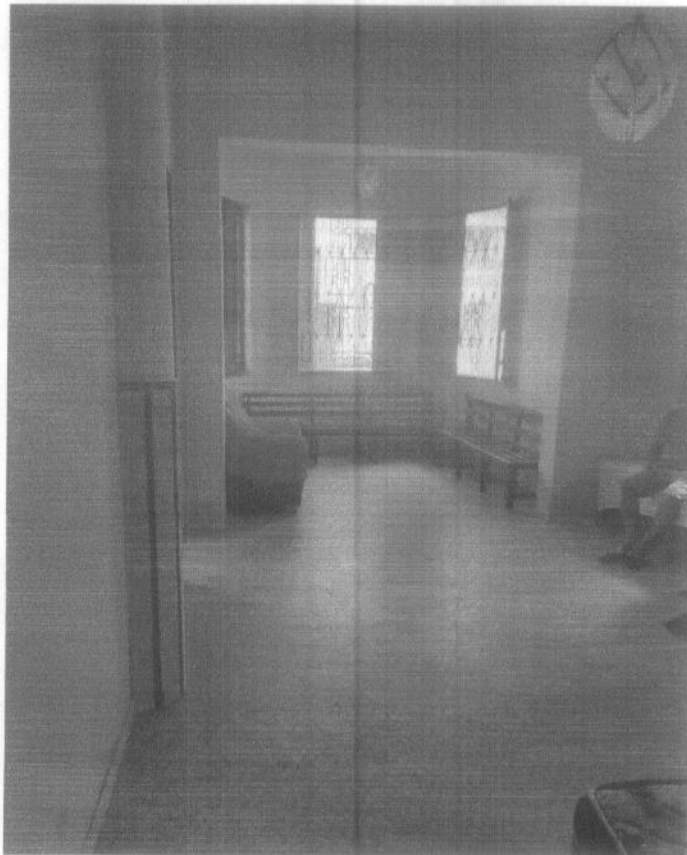
Responsável Técnico: _____

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil, CREA MA 11188507-4

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

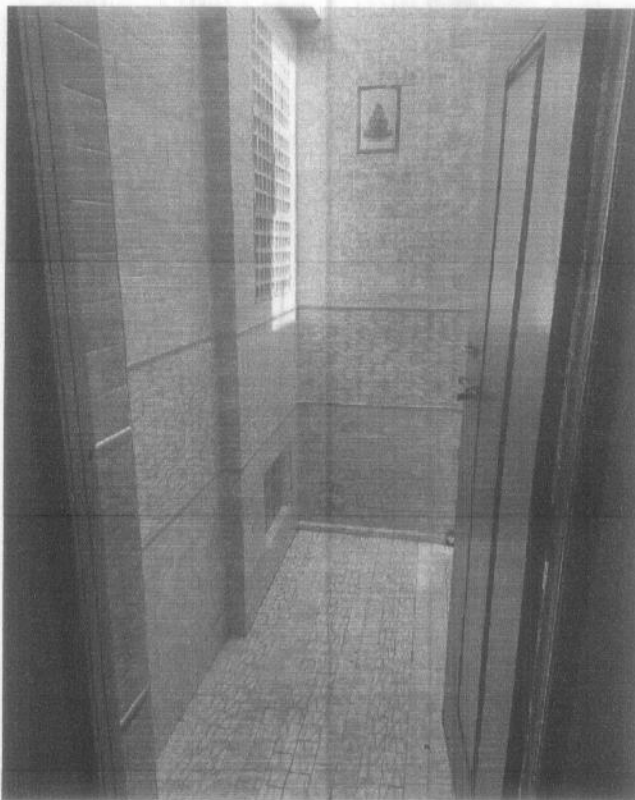
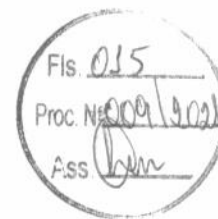


Fachada
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Recepção/Sala de espera
Fonte: Acervo Técnico (2021)

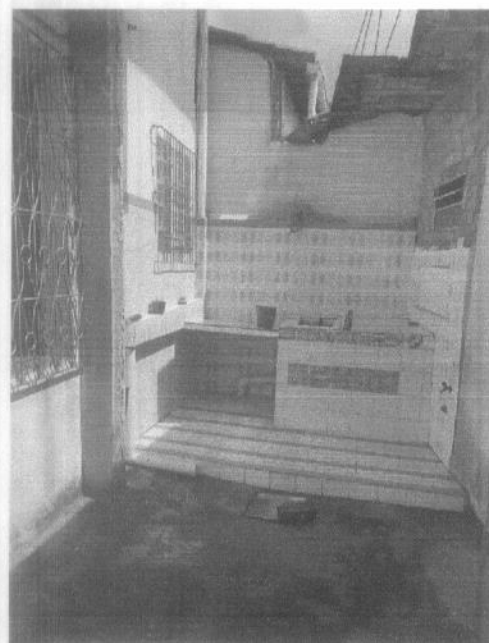
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Banheiro
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Quarto de hóspedes
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Lavanderia
Fonte: Acervo Técnico (2021)