



DESPACHO

Chapadinha, 04 de Janeiro de 2021.

A Srt^a
Vania Duarte Mota Souza
Secretária Municipal de Administração

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 Secretaria de Transporte de interesse da Sec. Municipal de Administração de Chapadinha – MA.

Atenciosamente,

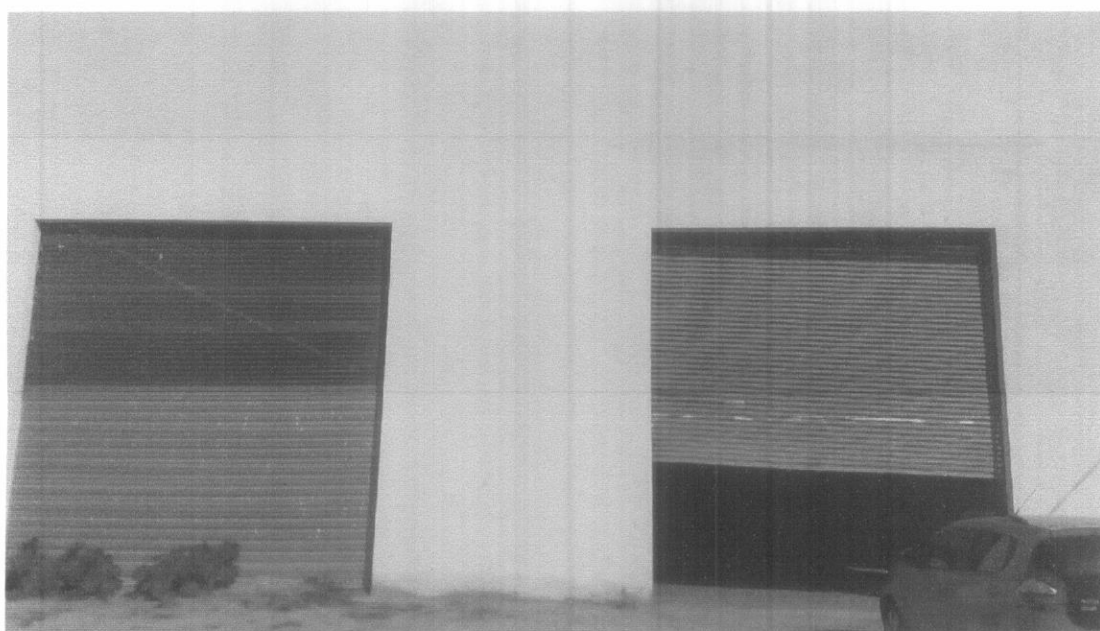
Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA/MA 11868507-4

Engenheiro Civil



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE, BR 222, Nº 52, BAIRRO:
CORRENTE

Chapadinho – MA
2021



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

FICHA RESUMO

Solicitante

Secretaria de Administração, Processo N° 022/2021

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em Terreno urbano, matrícula n° _____

Localização

BR 222 N° 52, Bairro: Corrente

Área total

828 m²

Área construída

828 m² c/ mezanino

Locador

Marcos Alessandro Coutinho Passos Lobo

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 4.000,00

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



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

1. SOLICITANTE

Secretaria de Administração.

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 **Certidão de Matrícula nº _____**, referência no _____ do Livro nº _____, datada de ___/___/___.

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 04 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

Marcos Alessandro Coutinho Passos Lobo

5. ENDEREÇO

Rua das Cegonhas, Cond. Enseada do Atlântico, Bairro: Olho D'água, São Luis – MA.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**6.1 TERRENO**

Amostra 1 – Galpão p/ funcionamento da Sec. Municipal de Transportes
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°45'11.58"S

Longitude: 43°20'59.10"O

Características da região e entorno
Padrão construtivo do entorno: Baixo
Tráfego de pedestres: Sim
Tráfego de veículos: Sim
Pavimentação do logradouro: Pavimento asfáltico
Pavimentação do passeio: Não
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input 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 type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Influências valorizantes: <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/prças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação



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

Características do imóvelÁrea do terreno: 828 m²

Medida da frente do terreno: 17,32 m

Medida lateral 1 do terreno: 47,82 m

Medida lateral 2 do terreno: 47,82 m

Medida dos fundos do terreno: 17,32 m

Condição de Ocupação Ocupado Desocupado**Material utilizado**

Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev.Fachada	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibr o ondulado	<input type="checkbox"/> Cim. <input type="checkbox"/> Ferro	<input checked="" type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto	
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Plac as acústicas	<input checked="" type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. Identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboc o chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

Obs.: O galpão possui um anexo nos fundos com esquadrias de madeira.

6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO

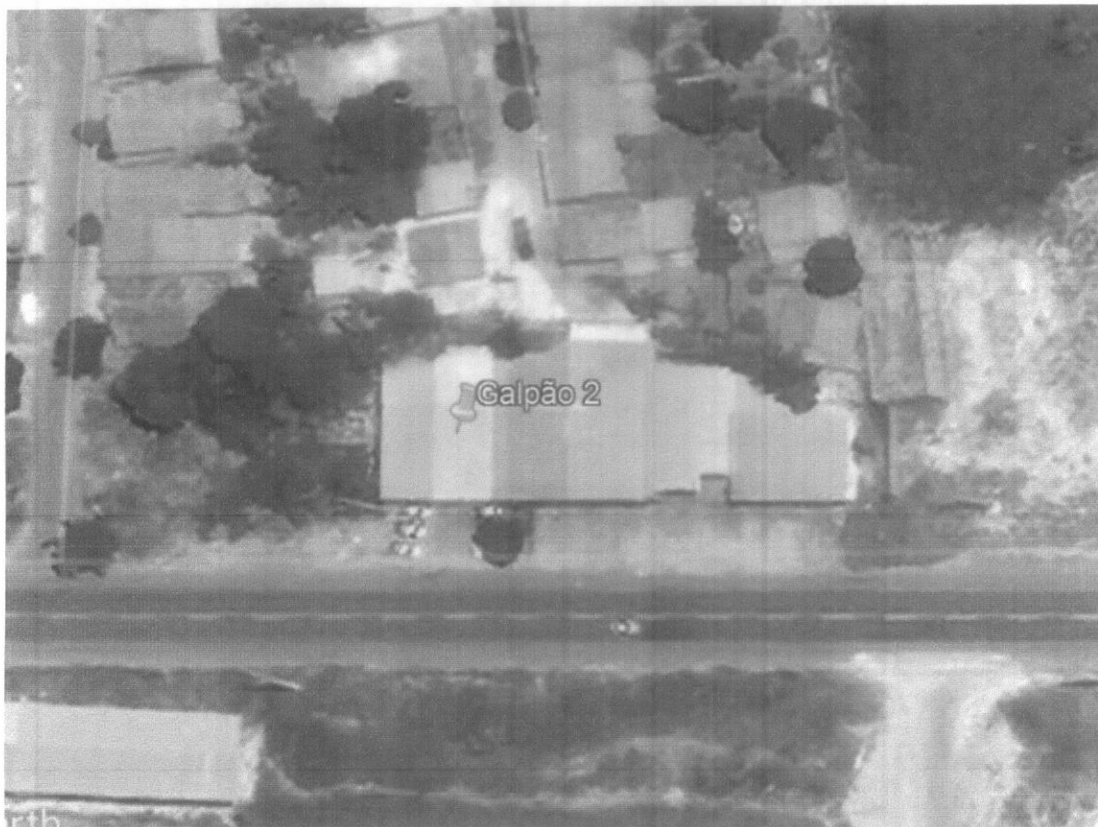


Amostra 2 - Galpão situado na Rodovia MA 222
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'49.38"S
Longitude: 43°20'40.11"O

A amostra 2 trata-se de um galpão de estrutura mista situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 18,36m x 36,70m, equivalente a uma área total de 673,81 m².

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



Amostra 3 - Galpão situado na Rodovia MA 222
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°45'14.15"S
Longitude: 43°21'35.66"O

A amostra 3 trata-se de um galpão de estrutura mista situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 57,00m x 16,40m, equivalente a uma área total de 934,80 m².

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO7 ANEXOS
7.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	R\$ 4.000,00	828,00	1,00	0,80	0,70	1,00	0,50	0,50	R\$ 4,00
2	R\$ 4.700,00	673,81	1,00	1,00	1,50	1,00	1,30	1,09	R\$ 6,89
3	R\$ 4.000,00	934,80	1,00	0,50	0,50	1,00	0,50	0,50	R\$ 4,00

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 4,96$$

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

20% acima	R\$ 5,95
20% abaixo	R\$ 3,97

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 828 \text{ m}^2 \times 4,96 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 4.106,88.}$$

Por negociação será adotado o valor de **R\$ 4.000,00 (quatro 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 Secretaria Municipal de Transportes é de R\$ 4.000,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

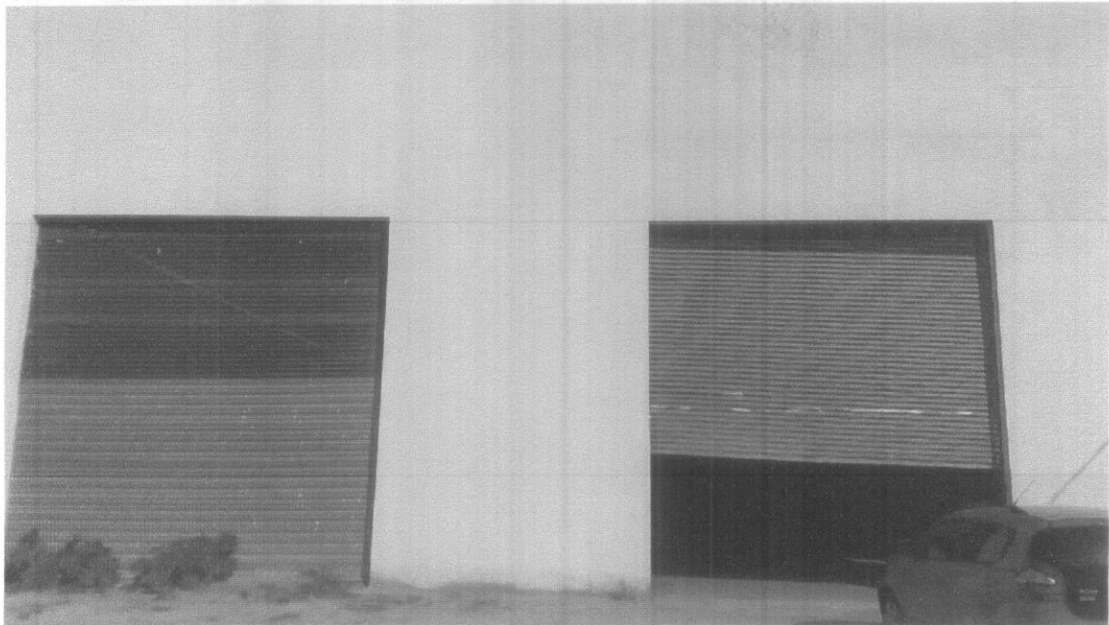
04 de janeiro de 2021, Chapadinho – MA.


Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 111888507-4

Responsável Técnico: _____

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil, CREA MA 111888507-4

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Garagem

Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Mezanino
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala 1
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Copa
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala 2
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Sala 3
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Hall
Fonte: Acervo Técnico (2021)





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



Sala 4

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro 1

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro 2

Fonte: Acervo Técnico (2021)