



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



SOLICITAÇÃO

Chapadinha, 15 de Janeiro de 2021.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadinha - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Administração de Chapadinha, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento do Corpo de Bombeiro Militar, situado na Rodovia - MA , 230 km 01 – Corrente – Chapadinha - MA. Sendo que no acervo Municipal não há Imóvel disponível para tal locação. Solicito a vossa excelência, que seja providenciado:

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

Estamos a disposição para esclarecimentos necessários

Atenciosamente,


SECRETARIA ADJUNTA DE ADMINISTRAÇÃO
Vania Duarte Mota Souza

*Prefeitura Mun. de Chapadinha
Vânia Duarte Mota Souza
Secretaria Adjunta de Administração*



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 003/2021



5º CIBM, RODOVIA 230, BAIRRO: CORRENTE

Chapadinho – MA
2021



FICHA RESUMO

Solicitante

Secretaria de Administração, Ofício N° 001/2021

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em Terreno urbano, matrícula N° 11.327

Localização

Rodovia MA 222, Bairro: Corrente

Área avalianda

861,56 m²

Área construída

856,07 m²

Locador

Fabício Silva Pessoa

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 6.000,00

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
8.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	13



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 11.327**, referência no Livro 02-BG, datada de 14/03/2017.

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 15/01/2021.

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**

Fabricio Silva Pessoa

5. **ENDEREÇO**

Rodovia MA-230, KM 01, Bairro Boa Vista, Chapadinho – MA.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**6.1 TERRENO**Amostra 1 – Batalhão do Corpo de Bombeiros
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'27.89" S

Longitude: 43°20'30.53" 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: Inexistente
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 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 type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input 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/praças, <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: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input checked="" type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes



Características do imóvel
Área do terreno: 861,56 m ²
Medida da frente do terreno: 24,30 m
Medida lateral 1 do terreno: 37,40 m
Medida lateral 2 do terreno: 35,00 m
Medida dos fundos do terreno: 23,40 m

Condição de Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> 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"/> 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 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	

Obs¹:. Os destacados em vermelho são de anexos executados pelos próprios integrantes do batalhão e de anexos de cômodos da edificação.

Obs²:. O piso do galpão e da entrada para os anexos é em cimento.



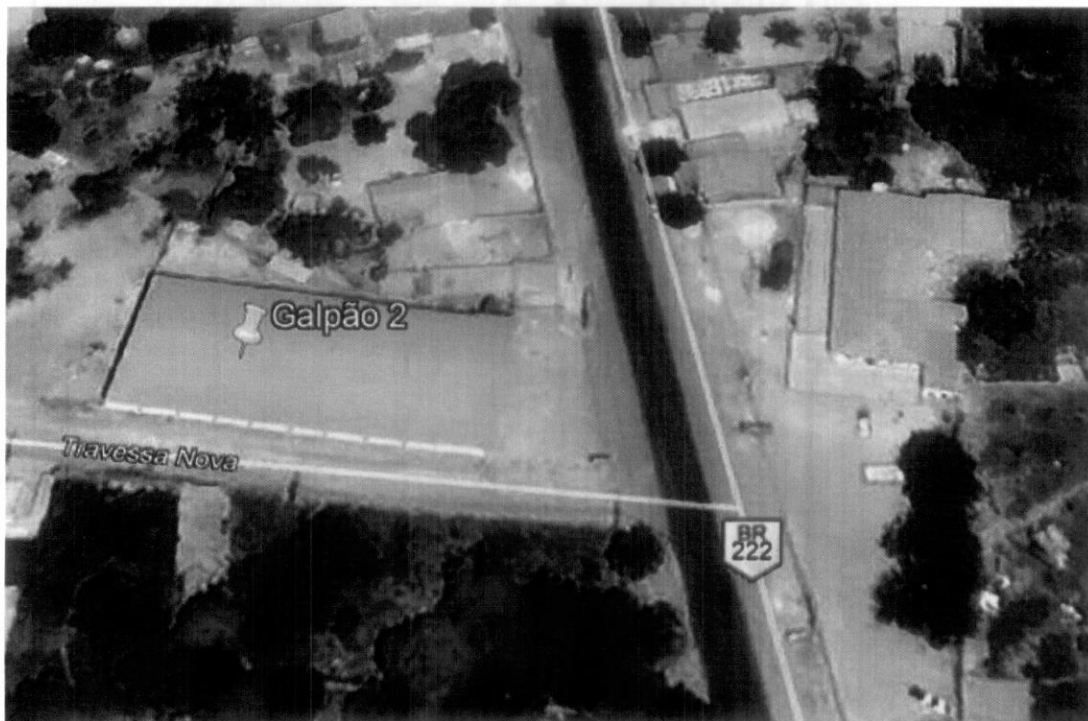
6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



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.



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

Latitude: 3°44'9.45"S
Longitude: 43°20'11.15"O

A amostra 3 trata-se de um galpão de estrutura mista situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 21,68m x 50m, equivalente a uma área total de 1.084 m².

**7 ANEXOS****7.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	R\$ 6.000,00	856,07	1,00	1,30	1,50	1,00	1,30	1,21	R\$ 7,31
2	R\$ 4.700,00	673,81	1,00	1,00	1,50	1,00	1,30	1,09	R\$ 6,89
3	R\$ 7.300,00	1.084	1,00	1,00	1,50	1,00	1,20	1,00	R\$ 6,70

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

$$\text{Média} = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 6,966$$

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

20% acima	R\$ 8,35
20% abaixo	R\$ 5,57

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 856,07, \text{ m}^2 \times 6,966 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 5.963,40.}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais).**



8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para o Batalhão do Corpo de Bombeiros é de R\$ 6.000,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento “*in loco*” e método descrito na memória de cálculo.

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada

Fonte: Acervo Técnico (2021)

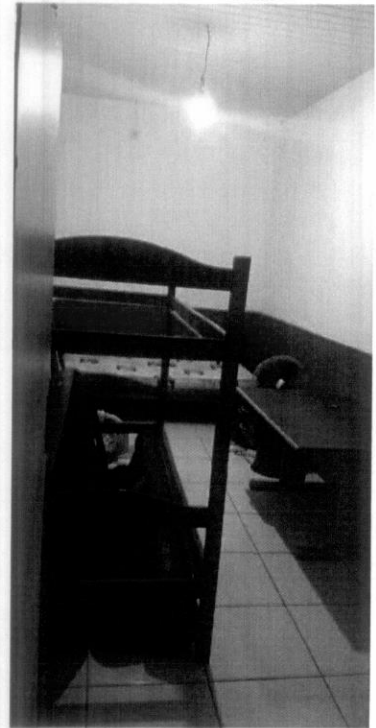


Interior do Batalhão

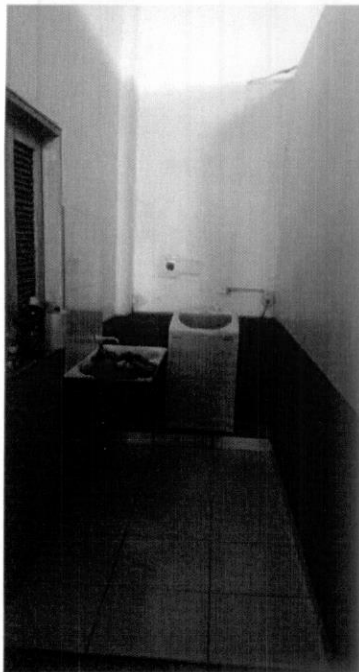
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Depósito de Materiais
do Anexo recém construído
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Quarto em anexo recém
construído
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Lavanderia adaptada pelos
Interinos
Fonte: Acervo Técnico (2021)




Banheiro 1
Fonte: Acervo Técnico (2021)



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

8.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL


ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CHAPADINHA
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL - CNS 03.072-6
LARISSA LYANNA RIBEIRO NOGUEIRA - INTERINA



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente é reprodução autêntica da matrícula n.º 11.327, e foi extraída nos termos do art. 19, § 1.º, da Lei n.º 6.015, de 1973, e do art. 41 da Lei n.º 8.935, de 1994, e está conforme o original, cujo teor é o seguinte: **IMÓVEL:** Um terreno urbano localizado na Rodovia MA-230, KM 01, Bairro Corrente, Chapadina, Estado do Maranhão, com a área de 861,56m² (oitocentos e sessenta e um metros quadrados e cinquenta e seis centímetros quadrados), e as seguintes dimensões e limites: partindo do ponto um (P1), daí com azimute de 177º01' e limitando com a Rodovia MA-230; seguiu-se até os 24,30m (vinte e quatro metros e trinta centímetros), onde se cravou o ponto dois (P2), daí com azimute de 88º83' e limitando com a Industria Ideal Ltda; seguiu-se até os 37,40m (trinta e sete metros e quarenta centímetros), onde se cravou o ponto três (P3), daí com azimute de 257º53' e limitando com o terreno de Fabrício Silva Pessoa; seguiu-se até os 23,40m (vinte e três metros e quarenta centímetros), onde cravou-se o ponto quatro (P4), daí com azimute de 27º73' e limitando com o terreno de Fabrício Silva Pessoa; seguiu-se até os 35,00m (trinta e cinco metros) onde encontramos o ponto um (P1), ponto inicial da descrição deste perímetro, conforme Planta e Memorial Descritivo da Área assinados pelo Engenheiro Agrônomo Carlos Flavio Leite Gonçalves, inscrito no CREA/MA sob o n.º 5492TD/MA, e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART n.º MA20170084767, no valor de R\$ 81,53 (Oitenta e um reais e cinquenta e três centavos), paga em 10/03/2017. **PROPRIETÁRIO: FABRÍCIO SILVA PESSOA**, brasileiro, solteiro, médico, portador do RG n.º 029644402005-7 SESP/MA, expedido em 22/08/2005, inscrito no CPF sob o n.º 001.561.063-29, residente e domiciliado na Rodovia MA-230, KM 01, Bairro Boa Vista, Chapadina, Estado do Maranhão. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 11.326, do Livro n.º 02-BG Registro Geral, deste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Chapadina/MA, 14/03/2017. Larissa Lyanna Ribeiro Nogueira - Registradora Interina. Emolumentos: R\$ 60,50, FERC: R\$ 1,80, Total: R\$ 62,30 (Item 16.2). Selo de Uso Geral n.º 25015990.

O referido é verdade e dou fé.

Chapadina/MA, 27 de Abril de 2018.

Janicléia Oliveira dos Santos
Janicléia Oliveira dos Santos
Escrevente
Janicléia Oliveira dos Santos
1º Ofício de Chapadina / MA
Escrevente

CERTIDÃO
000009-4-430