



PREFEITURA MUNICIPAL
CHAPADINHA
Compromisso e Desenvolvimento

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

SOLICITAÇÃO

Chapadina, 14 de Janeiro de 2021.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadina - MA



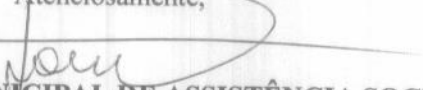
Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Assistência Social de Chapadina, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento do Centro de Referência da Assistência Social - CRAS, localizado na Rua Santo Antonio nº 118 – Bairro Campo Velho – Chapadina - 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,


SECRETARIO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Ezequias Douglas dos Santos Silva

Prefeitura Mun. de Chapadina
Ezequias Douglas dos Santos Silva
Secretário Mun. de Assistência Social
CPF: 521.838.233-72

Av. Ataliba Vieira de Almeida, 2650 - Corrente
CNPJ: 18.266.266/0001-46



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 014/2021



CRAS, RUA SANTO ANTÔNIO, Nº 118, BAIRRO: CAMPO VELHO

Chapadinho – MA
2021

Avenida Ataliba Vieira de Almeida, Nº 2878, Bairro Corrente, Chapadinho – MA
CEP: 65.500-000



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

FICHA RESUMO



Solicitante

Secretaria de Assistência Social, Ofício Nº 010/2021

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em terreno urbano, termo de aforamento nº 44/90 às fls. 144, do livro 31.

Localização

Rua Santo Antônio, nº 118, Bairro: Campo Velho

Área total do terreno

56.092,50 m²

Área construída

194,79 m²

Locatário

Antonio de Souza
CPF: 478.941.489-20

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 1.500,00

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 Assistência Social.

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:

- No termo de aforamento nº 44/90 às fls. 144, do livro 31.
- Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 15 de fevereiro 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**

Antonio de Souza

5. **ENDEREÇO**

Rua Santo Antonio, nº 220, Bairro: Campo Velho, Chapadinha – MA.



6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Amostra 1 – CRAS
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'55.62"S
Longitude: 43°21'4.30"O

Características da região e entorno
Padrão construtivo do entorno: Médio
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 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/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" 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: Acessibilidade Aeroporto, Área inundável, Aterro sanitário, Estação tratamento esgoto, Indústria, Presídio, Sem influências desvalorizantes, Sub-habitação, Unidades carentes

Características do imóvel

Área do terreno: 194,79 m²
Medida da frente do terreno: 11,79 m
Medida lateral 1 do terreno: 16,54 m
Medida lateral 2 do terreno: 16,56 m
Medida dos fundos do terreno: 11,75 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"/> Reboc o chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	



6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO

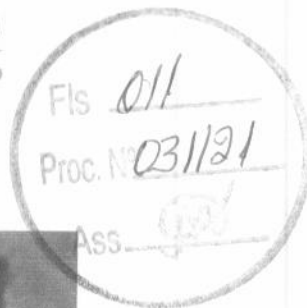


Amostra 2 – Residência situada na Rua Norte da Aldeia
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'44.34"S
Longitude: 43°21'4.31"O

A amostra 2 trata-se de uma residência portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 13,30m x 21,75m de área construída, equivalente a uma área total de 289,27 m².





Amostra 3 – Residência situada na Rua Antonio Sérgio de Oliveira
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'48.28"S
Longitude: 43°20'57.15"O

A amostra 3 trata-se de uma residência portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 10,00m x 10,00m, equivalente a uma área total de 100,00 m².

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

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	R\$ 1.500,00	194,79	1,50	1,00	1,00	0,50	0,50	1,00	R\$ 5,50
2	R\$ 1.500,00	289,27	1,50	1,50	1,00	1,50	1,50	1,50	R\$ 8,50
3	R\$ 1.700,00	100,00	1,50	1,50	1,00	1,50	1,50	1,00	R\$ 8,00

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

$$\text{Média} = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 7,33$$

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

20% acima	R\$ 8,80
20% abaixo	R\$ 5,86

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

• VALOR DO ALUGUEL

$$V = 194,79 \text{ m}^2 \times 7,33 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 1.427,81.}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos 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 o CRAS do Campo Velho é de R\$ 1.500,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

15 de fevereiro de 2021, Chapadinha – MA.

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 111888507-4

Responsável Técnico: _____

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

Fis 014
Proc. Nº 031191
Ass. [Signature]

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Recepção
Fonte: Acervo Técnico (2021)



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

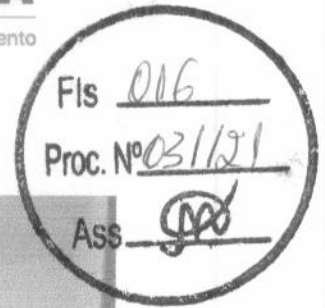
Fis 015
Proc. Nº 031121
Ass. [Signature]



Sala de Assistência Social
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala do Coordenador
Fonte: Acervo Técnico (2021)

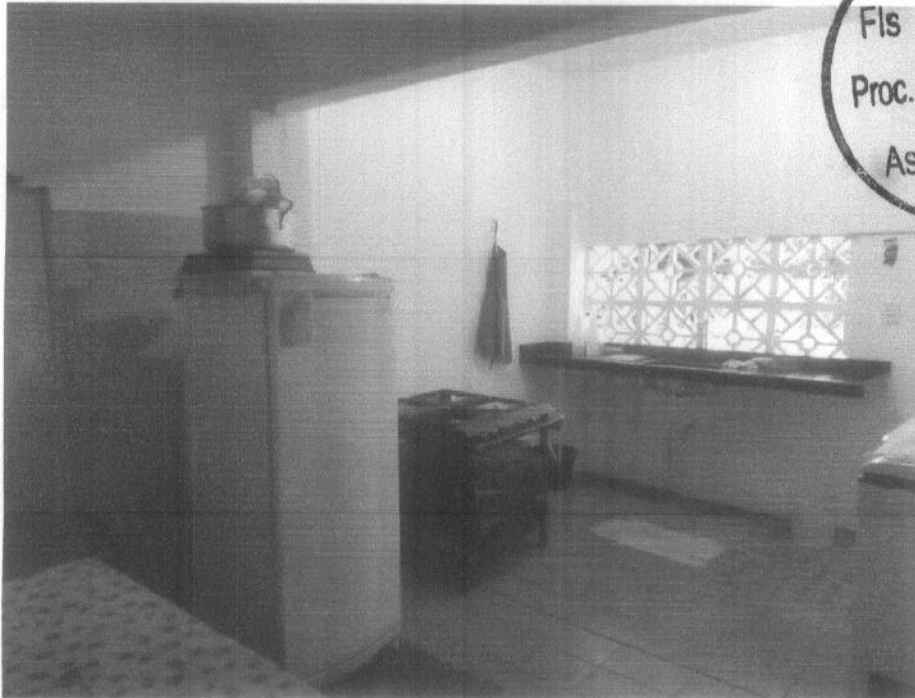


Sala do Atendimento Psicológico
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Cozinha

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Área dos Fundos/ Lavanderia

Fonte: Acervo Técnico