

## SOLICITAÇÃO

Chapadinho, 06 de Janeiro de 2021.

Ao  
Setor de Engenharia  
Chapadinho - MA

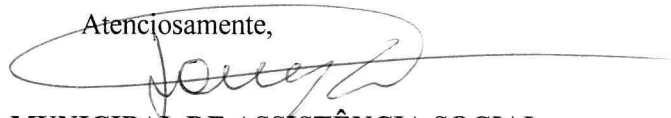
Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Administração de Chapadinho, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da CASA DOS CONSELHOS, situado na Rua do Comercio, 1205 – Centro – Chapadinho - 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,



**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

Ezequias Douglas dos Santos Silva  
Prefeitura Mun. de Chapadinho  
Ezequias Douglas dos Santos Silva  
Secretário Mun. de Assistência Social  
CPF: 521.838.233.72



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



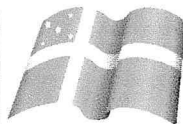
# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## Nº 015/2021



CASA DOS CONSELHOS, RUA DO COMÉRCIO, Nº 1226, BAIRRO:  
CENTRO

Chapadinho – MA  
2021



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

**FICHA RESUMO**



**Solicitante**

Secretaria de Assistência Social, Ofício N° 011/2021

**Objetivo**

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

**Objeto**

Imóvel em terreno urbano, termo de aforamento, lavrado à fl. 76v do livro n° 04, sob n° 109/65, registrado no livro n°4B, fls. 17, sob n° 3.255 e no livro 3B, fls. 11.

**Localização**

Rua do Comércio, n° 1226, Bairro: Centro

**Área total do terreno**

378 m<sup>2</sup>

**Área construída**

378 m<sup>2</sup>

**Locatário**

Elma Machado Araújo

CPF: 376.239.233-15

**Resultados da avaliação**

Valor de locação do imóvel R\$ 2.500,00

**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, lavrado à fl. 76v do livro n° 04, sob n° 109/65, registrado no livro n°4B, fls. 17, sob n° 3.255 e no livro 3B, fls. 11.

- Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 06 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**

Elma Machado Araújo

5. **ENDEREÇO**

Rua do Comércio, m° 1226, Bairro: Centro, Chapadinho – MA.

## 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

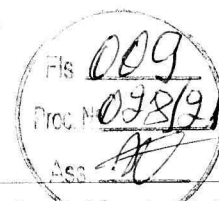
### 6.1 TERRENO



Amostra 1 – Casa dos Conselhos  
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'21.60"S  
Longitude: 43°21'22.08"O

Características da região e entorno
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Alto
<b>Tráfego de pedestres:</b> Sim
<b>Tráfego de veículos:</b> Sim
<b>Pavimentação do logradouro:</b> Pavimento asfáltico
<b>Pavimentação do passeio:</b> Não
<b>Infraestrutura:</b> <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
<b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" 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 checked="" 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: 378 m<sup>2</sup>

Medida da frente do terreno: 10,50 m

Medida lateral 1 do terreno: 36,00 m

Medida lateral 2 do terreno: 36,00 m

Medida dos fundos do terreno: 10,50 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"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto	
<input checked="" 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 checked="" 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	

Obs.: Alguns anexos estão sendo levantados com divisórias de gesso, até a presente data deste laudo.



## 6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO

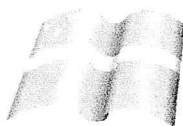


Amostra 2 – Residência situada na Rua Gustavo Barbosa  
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'22.17"S  
Longitude: 43°21'14.54"O

A amostra 2 trata-se de uma residência portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 15,00m x 35,00m de área construída, equivalente a uma área total de 525,00 m<sup>2</sup>.





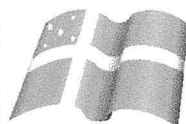
ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Amostra 3 – Residência situada na Rua do Comércio  
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'26.78"S  
Longitude: 43°21'36.01"O

A amostra 3 trata-se de uma residência de estrutura portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 19,35m x 14,50m, equivalente a uma área total de 280,57 m<sup>2</sup>.

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

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	R\$ 2.500,00	378,00	1,50	1,00	1,00	2,00	2,00	1,00	R\$ 8,50
2	R\$ 1.500,00	525,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6,00
3	R\$ 1.500,00	280,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6,00

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**

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 6,83$$

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

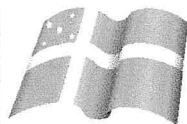
20% acima	R\$ 9,00
20% abaixo	R\$ 6,00

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

**• VALOR DO ALUGUEL**

$$V = 340 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 2.581,75.}$$

Por negociação será adotado o valor de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**.



## 8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para a Casa dos Conselhos é de R\$ 2.500,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento “*in loco*” e método descrito na memória de cálculo.

06 de janeiro de 2021, Chapadinho – MA.

Fernando Franklin da Silva  
Engenheiro Civil  
CREA MA 111888507-4

Responsável Técnico: \_\_\_\_\_

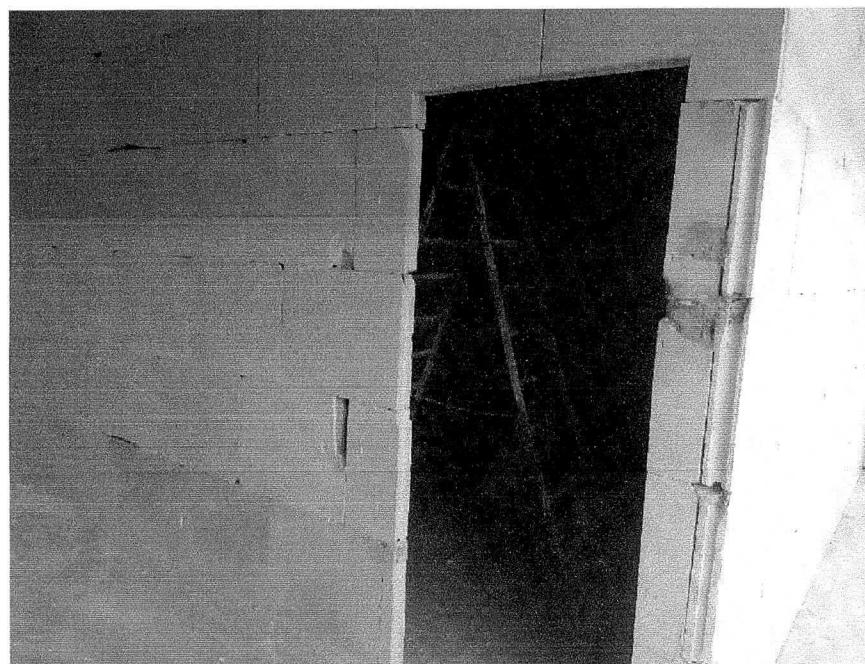
Fernando Franklin da Silva  
Engenheiro Civil, CREA MA 111888507-4



## 8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

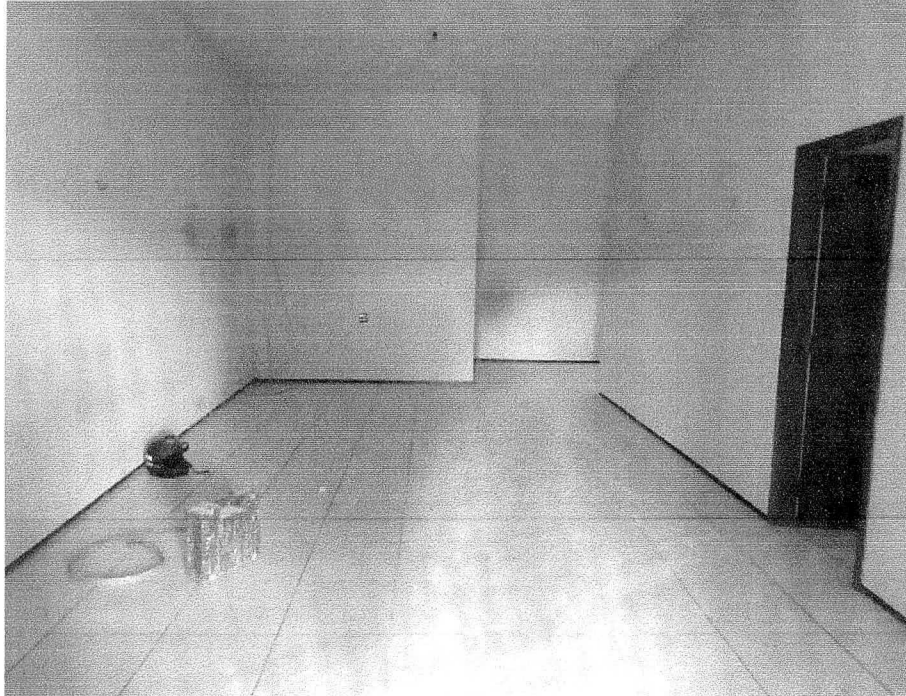


Fachada  
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Anexo da entrada em construção  
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Hall

Fonte: Acervo Técnico (2021)

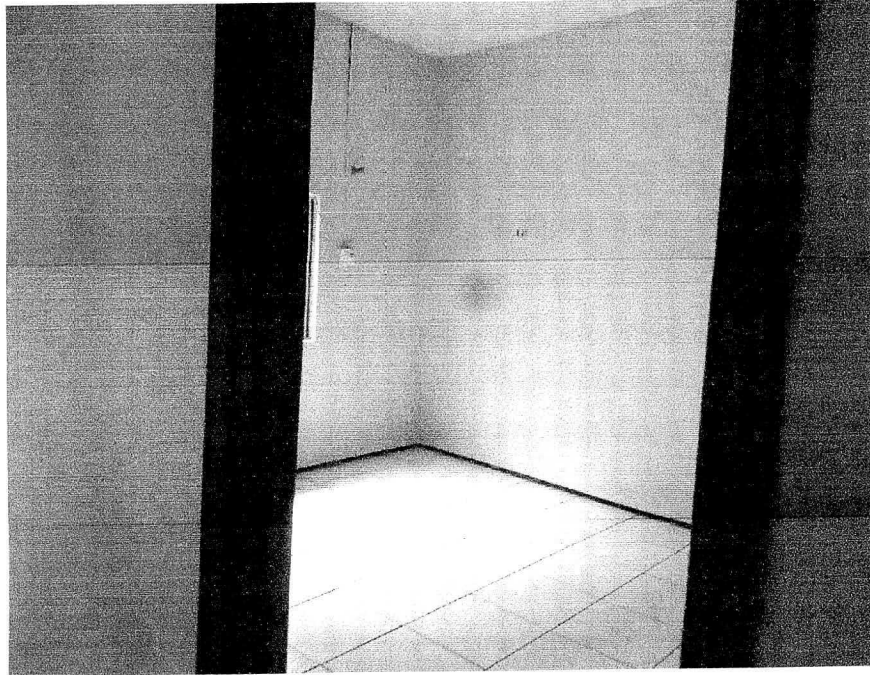


Sala 1

Fonte: Acervo Técnico (2021)

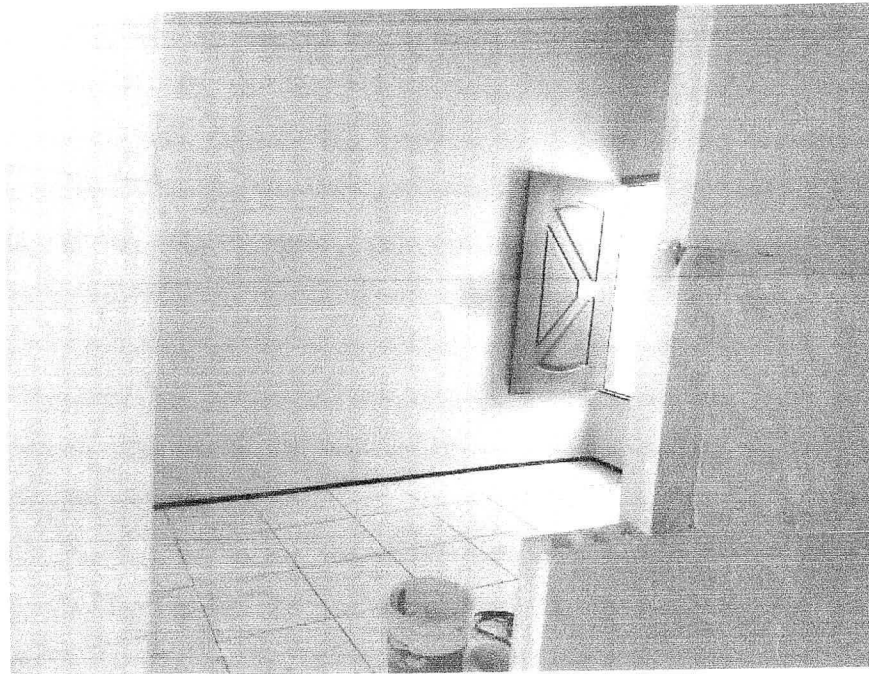


ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Sala 2

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala 3

Fonte: Acervo Técnico (2021)

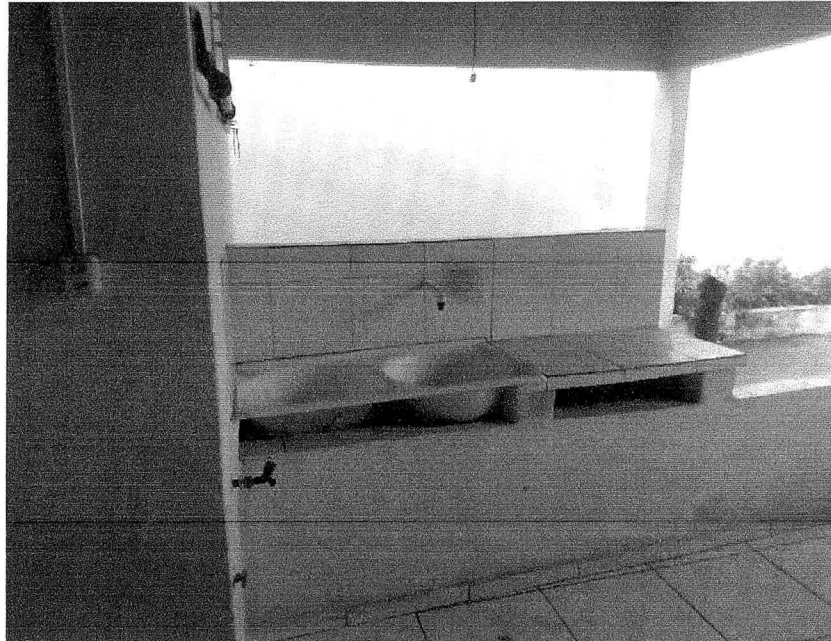


Cozinha  
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro 1  
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Lavanderia  
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Área dos Fundos  
Fonte: Acervo Técnico (2021)