

## SOLICITAÇÃO

Chapadinda, 08 de Fevereiro de 2021.

Ao  
Setor de Engenharia  
Chapadinda - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Educação de Chapadinda, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da Escola Municipal Jardim Cirandinha, situado na Av. Senador Vitorino Freire Nº 1045 – Terras Duras – Chapadinda - 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

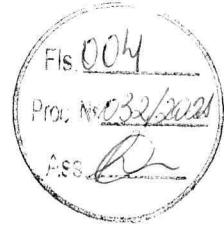
Atenciosamente,



SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
Nara da Silva Macedo



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



# LAUDO DE AVALIAÇÃO



**ESCOLA MUNICIPAL JARDIM CIRANDINHA, AV. SENADOR VITORINO  
FREIRE, Nº 1045, BAIRRO TERRAS DURAS**

Chapadinho – MA  
2021

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

**FICHA RESUMO**



**Solicitante**

Secretaria Municipal de Educação

**Objetivo**

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

**Objeto**

Imóvel em terreno urbano, escritura de venda e compra Livro Nº 59 – Ato Nº 1.170, Fls. 13/14

**Localização**

Av. Senador Vitorino Freire, Nº 1045, Bairro: Terras Duras

**Área total de terreno**

728 m<sup>2</sup>

**Área construída do imóvel**

728 m<sup>2</sup>

**Locador**

Antonio Portela Teles

CPF: 467.846.403-49

**Resultados da avaliação**

Valor de locação do imóvel R\$ 4.000,00/mês

**Avaliador**

Eng. Civil Fernando Franklin da Silva

CREA MA 111888507-4





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

## 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 Municipal de Educação

**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 escritura de venda e compra Livro Nº 59 – Ato Nº 1.170, Fls. 13/14
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 10 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 Portela Teles

**5. ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO**

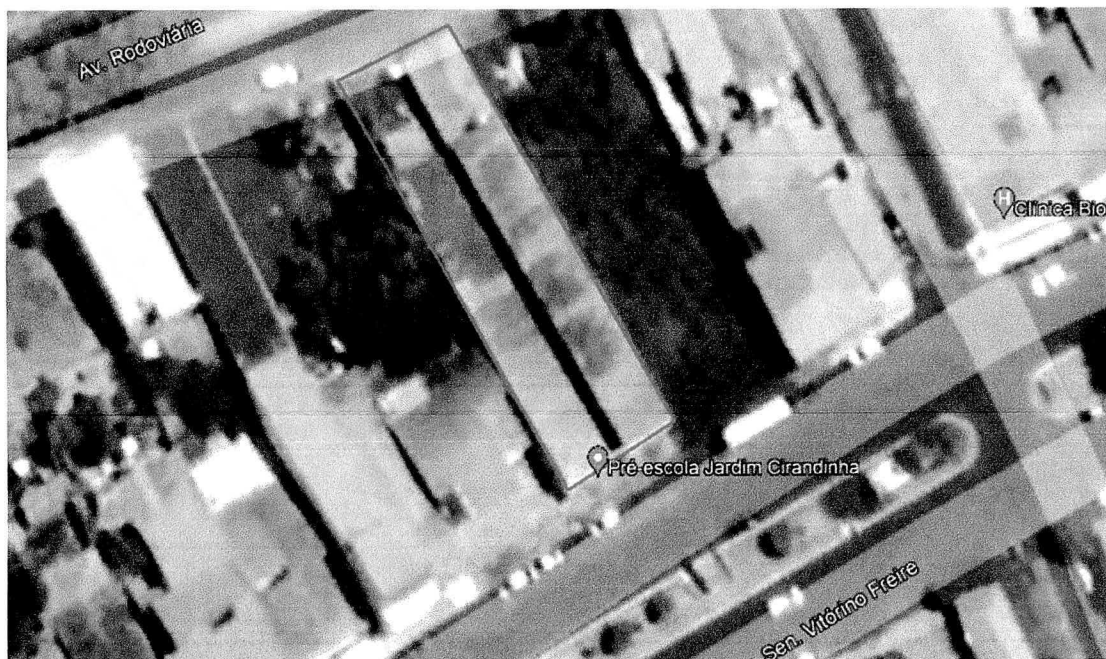
PC Bandeira, Nº 9-A, Centro, Chapadinho - MA.



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

## 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 6.1 TERRENO



Amostra 1 – Secretaria Municipal de Educação

Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'37.19"S

Longitude: 43°21'53.33"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 checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
<b>Influências valorizantes:</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/prças, <input 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
<b>Influências desvalorizantes:</b> <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

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

Características do imóvel
Área do imóvel: 728 m <sup>2</sup>
Medida da frente: 14,00 m
Medida lateral 1: 52,00 m
Medida lateral 2: 52,00 m
Medida do fundo: 14,00 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 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 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"/> Fibrocimento	<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 – Imóvel situada na Av. Ataliba Vieira de Almeida  
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'47.02"S  
Longitude: 43°21'59.80"O

A amostra 2 trata-se de um imóvel de estrutura portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 35,00 x 35,00m, equivalente a uma área total de 1225 m<sup>2</sup>.



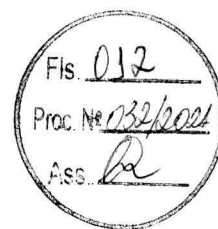
ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Amostra 3 – Residência situada na Av. Ataliba Vieira de Almeida  
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'45.42"S  
Longitude: 43°21'56.56"O

A amostra 3 trata-se de uma residência do tipo portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 15,00m x 45,00m, equivalente a uma área total de 675 m<sup>2</sup>.

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO**7 ANEXOS****7.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	X	728,00	1,00	1,00	0,50	0,50	0,50	1,00	R\$ 4,50
2	R\$ 9.000,00	1225,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6,50
3	R\$ 3.500,00	675,00	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5,50

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

**MÉDIA ARITMÉTICA DAS AMOSTRAS**

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 5,50$$

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

20% acima	R\$ 6,60
20% abaixo	R\$ 4,40

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

**VALOR DO ALUGUEL**

$$V = 728 \text{ m}^2 \times 5,50 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 4.004,00$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 4.000,00 (Quatro mil reais)**



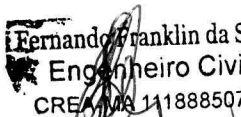
ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



## 8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para a Escola Municipal Jardim Cirandinha é de R\$ 4.000,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

10 de fevereiro 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



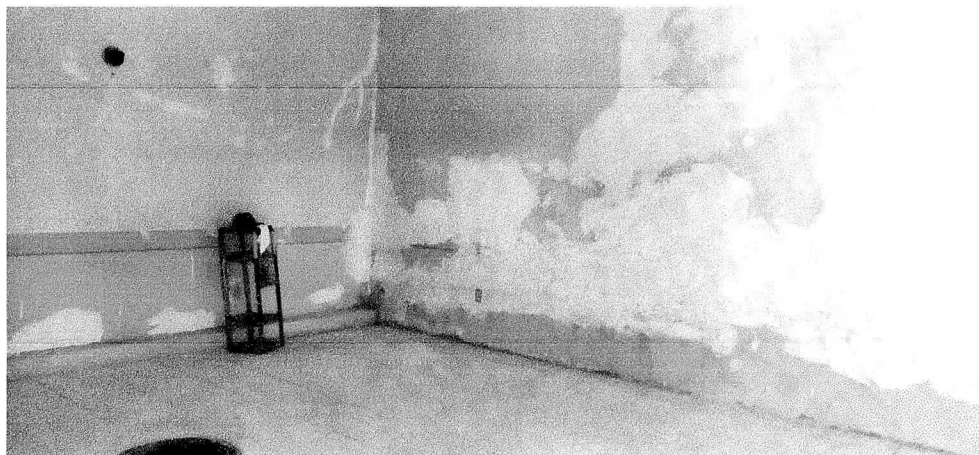
ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

### 8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada

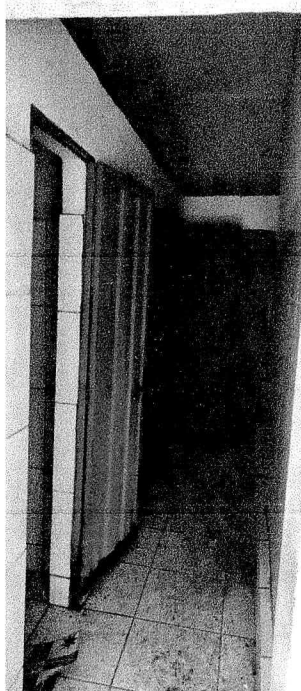
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala 01

Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Sanitários

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Circulação Principal

Fonte: Acervo Técnico (2021)