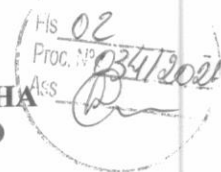




ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



SOLICITAÇÃO

Chapadina, 25 de Fevereiro de 2021.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadina - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Educação de Chapadina, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, situado na Av. Senador Vitorino Freire N° 1045 – Terras Duras – Chapadina - 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

Prefeitura Mun. de Chapadina
Nara da Silva Macedo
Secretária Municipal de Educação



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO



**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, 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, certidão de inteiro teor às fls. 90, do livro nº 2-B, Matrícula 376

Localização

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

Área total de terreno

1.937,05 m²

Área construída do imóvel

780,48 m²

Locatário

Andrea Sanches Mendes Cavalcanti

CPF: 450.034.243-53

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 5.900,00

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 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 certidão de inteiro teor lavrado às fls. 90, do livro nº 2-B, sob matrícula nº 376

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 25 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**

Andrea Sanches Mendes Cavalcanti

5. **ENDEREÇO**

Rua Projetada, s/n, Lote 12. Quadra 12, Cajueiro, Balsas - MA.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Amostra 1 – Secretaria Municipal de Educação
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'38.55"S
Longitude: 43°21'52.19"O

Características da região e entorno
Padrão construtivo do entorno: Alto
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 checked="" 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 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 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: <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 (Anexo principal)**Área do imóvel: 402,52 m²

Medida da frente: 16,96 m

Medida lateral 1: 23,13 m

Medida lateral 2: 23,13 m

Medida do fundo: 20,07 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 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 checked="" type="checkbox"/> Gesso	<input checked="" 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 m².



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 m².

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	R\$ 5.900,00	780,48	1,00	1,00	1,00	1,50	1,50	1,00	R\$ 7,00
2	R\$ 9.000,00	1225,00	2,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,50	R\$ 9,50
3	R\$ 3.500,00	675,00	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	FOTOR INFRA-ESTRUTURA
FPC	FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO
FH	FATOR HOMOGENIZAÇÃO
DH	DADO HOMOGENIZADO

MÉDIA ARITMÉTICA DAS AMOSTRAS

$$\text{Média} = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 7,50$$

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

$$V = 780,48 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 5.853,60.$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 5.900,00 (cinco mil e novecentos 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 Educação é de R\$ 5.900,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento “*in loco*” e método descrito na memória de cálculo.

25 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



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



Cozinha

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sanitários

Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Sala 01
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala da Secretária
Fonte: Acervo Técnico (2021)



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



Pátio/Estacionamento
Fonte: Acervo Técnico (2021)