



SOLICITAÇÃO

Chapadinhã, 06 de Janeiro de 2021.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadinhã - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Administração de Chapadinhã, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da sede da Guarda Municipal, situado na Av. Ataliba Vieira de Almeida, nº 1789 - Centro – Chapadinhã - 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,

SECRETÁRIA ADJUNTA DE ADMINISTRAÇÃO
Vânia Duarte Mota Souza

Prefeitura Mun. de Chapadinhã
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 012/2021



GUARDA CIVIL MUNICIPAL, AV. ATALIBA VIEIRA DE ALMEIDA, Nº
1789, BAIRRO: CENTRO

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 Municipal de Administração, Ofício N° 012/2021

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em terreno urbano, termo de aforamento n° 26/96 às fls. 103, do livro 46.

Localização

Av. Ataliba Vieira de Almeida, n° 1789, Bairro: Centro

Área total do terreno

504 m²

Área construída

504 m²

Locatário

Anilze de Paulo Morais
CPF: 031.225.953-03

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 1.950,00

Avaliador

Eng. Civil Fernando Franklin da Silva
CREA MA 111888507-4

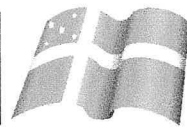


ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



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



1. SOLICITANTE

Secretaria Municipal 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:

- No termo de aforamento nº 26/96 às fls. 103, do livro 46.
- 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

Anilze de Paulo Morais

5. ENDEREÇO

Rua Benjamim Ferreira, Nº 631, Bairro: Areal, Chapadinho – MA.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Amostra 1 – Guarda Civil Municipal
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'35.47"S
Longitude: 43°21'25.83"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: Não
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 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 type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input 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

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

Influências desvalorizantes: Acessibilidade Aeroporto, Área inundável, Aterro sanitário, Estação tratamento esgoto, Indústria, Presídio, Sem influências desvalorizantes, Sub-habitação, Unidades carentes

Características do imóvelÁrea do terreno: 504 m²

Medida da frente do terreno: 13,00 m

Medida lateral 1 do terreno: 40,00 m

Medida lateral 2 do terreno: 40,00 m

Medida dos fundos do terreno: 12,20 m

009
03/2021
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	

6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 – Residência situada na Av. Vitorino Freire
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'42.45"S
Longitude: 43°21'58.56"O

A amostra 2 trata-se de uma residência portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 7,00m x 30,00m de área construída, equivalente a uma área total de 210,00 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°44'37.91"S
Longitude: 43°21'41.69"O

A amostra 3 trata-se de uma residência portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 12,20m x 19,00m, equivalente a uma área total de 231,80 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\$ 1.950,00	504,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	R\$ 3,00
2	R\$ 2.600,00	210,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6,00
3	R\$ 1.700,00	231,80	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	R\$ 3,00

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 4,00$$

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

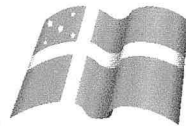
20% acima	R\$ 4,80
20% abaixo	R\$ 3,20

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

• VALOR DO ALUGUEL

$$V = 504 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 2.016,00.}$$

Por negociação será adotado o valor de **R\$ 1.950,00 (mil novecentos e cinquenta 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 Guarda Civil Municipal é de R\$ 1.950,00, 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 11188507-4

Responsável Técnico: _____

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil, CREA MA 11188507-4

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

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



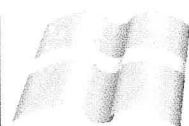
Fachada

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Recepção

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Fls. 015
Proc. Nº 041/2021
Ass. *R*

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



Sala 1

Fonte: Acervo Técnico (2021)



DMT

Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Sala do Diretor DMT
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Auditório
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro 1
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Cozinha

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Dormitório

Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Garagem

Fonte Acervo Técnico (2021)



Lavanderia/Banheiro 2

Fonte: Acervo Técnico (2021)