



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



# LAUDO DE AVALIAÇÃO



CASA DE APOIO, AV GOMES CASTRO , Nº 188, BAIRRO: CENTRO,  
SÃO LUIS-MA

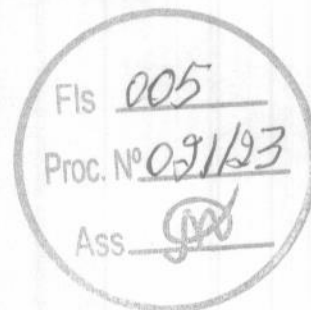
Chapadinho – MA

2023



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

FICHA RESUMO



**Solicitante**

Secretaria Municipal de Saúde

**Objetivo**

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

**Objeto**

Imóvel em terreno urbano.

**Localização**

Avenida Gomes Castro, N° 188, Bairro: Centro

**Área total de terreno**

---

**Área construída do imóvel**

264,94 m<sup>2</sup> (térreo + 1 pav)

**Locador**

Hélio Oliveira Soares  
CPF: 046.173.392-72

**Resultados da avaliação**

Valor de locação do imóvel R\$ 6.000,00/mês

**Avaliador**

Eng. Civil Edvaldo Paz Nunes  
CREA MA 110313774-3



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 Saúde

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:

- Imóvel em terreno urbano.
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 25 de Abril de 2023.

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**.

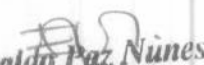
As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

4. **PROPRIETÁRIO**

Hélio Oliveira Soares

5. **ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO**

AV Gomes Castro, nº188, Centro, São Luis-MA

  
Edvaldo Paz Nunes  
CREANAC 110.313.774-3  
engenheiro CIVIL

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 – Objeto de Estudo  
Fonte: Google Earth (2023)

Latitude: 2°31'49.8"S

Longitude: 44°17'37.2"W

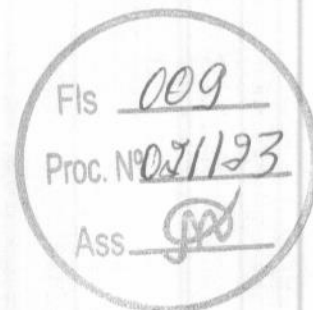
Fls 008  
Proc. Nº 021/93  
Ass [assinatura]

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> Piso em Concreto
<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 checked="" 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/praças, <input 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
<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 checked="" 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

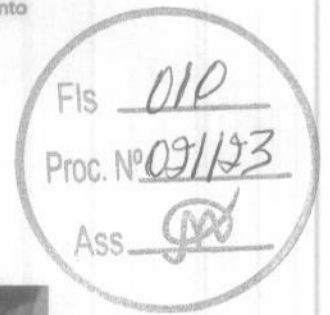
Características do imóvel
Área do imóvel: 264,94 m <sup>2</sup> (térreo + 1 pav)
Medida da frente: 10,00 m
Medida lateral 1: 26,00 m
Medida lateral 2: 26,00 m
Medida do fundo: 10,00 m



Condição de Ocupação
<input type="checkbox"/> Ocupado <input checked="" 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	<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"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input checked="" 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"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

*Edvaldo Paz Nunes*  
CREAMAC 110.313.774-3  
engenheiro CIVIL




## 6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



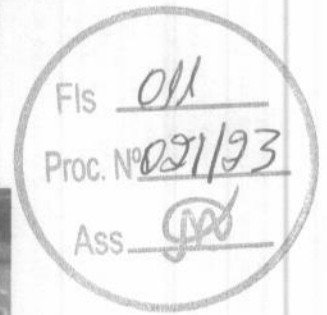
Amostra 2 – Imóvel próximo do objeto de estudo  
Fonte: Google Earth (2023)

Latitude: 2°31'49.20"S  
Longitude: 44°17'37.51"O

A amostra 2 trata-se de uma residência portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 266,18 m<sup>2</sup> de área construída.

  
Edvaldo Paz Nunes  
CREANAC 110.313.774-3  
Engenheiro Civil

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



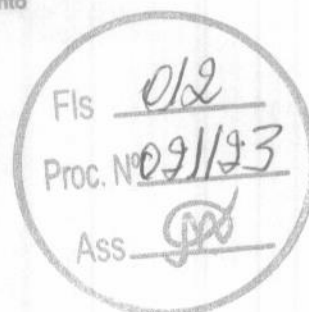
Amostra 3 – Imóvel próximo do objeto de estudo  
Fonte: Google Earth (2023)

Latitude: 2°31'49.11"S  
Longitude: 44°17'38.39"O

A amostra 3 trata-se de um edifício comercial estrutura portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 263,04 m<sup>2</sup> de área construída, considerando apenas térreo.

Edvaldo Paz Nunes  
CREAMAC 110.313.774-3  
Engenheiro Civil



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

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	X	264,94	5,00	5,00	1,00	1,00	1,00	4,00	R\$ 20,95
2	R\$ 6.100,00	266,18	1,00	5,00	2,00	1,00	2,00	1,00	R\$ 23,00
3	R\$ 5.900,00	263,04	1,00	5,00	2,00	1,00	4,00	1,00	R\$ 24,00

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**

$$\text{Média} = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 22,65$$

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

20% acima	R\$ 27,18
20% abaixo	R\$ 18,12

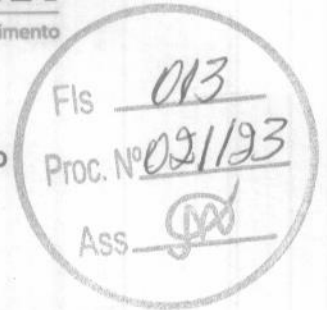
Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

**VALOR DO ALUGUEL**

$$V = 264,94 \text{ m}^2 \times 22,65 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 6.000,89/mês}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 6.000,00 (Seis Mil**

**Reais)**



## 8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para a CASA DE APOIO é de R\$ 6.000,00 (Seis Mil Reais), levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

26 de Abril de 2023, Chapadinho – MA.

  
Edvaldo Paz Nunes  
CREAMAC 110.313.774-3  
Engenheiro Civil

Responsável Técnico: \_\_\_\_\_

Edvaldo Paz Nunes  
Engenheiro Civil, CREA MA 110313774-3

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

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada Principal  
Fonte: Acervo Técnico (2023)



Hall de Entrada  
Fonte: Acervo Técnico (2023)

ED7

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



Cozinha

Fonte: Acervo Técnico (2023)

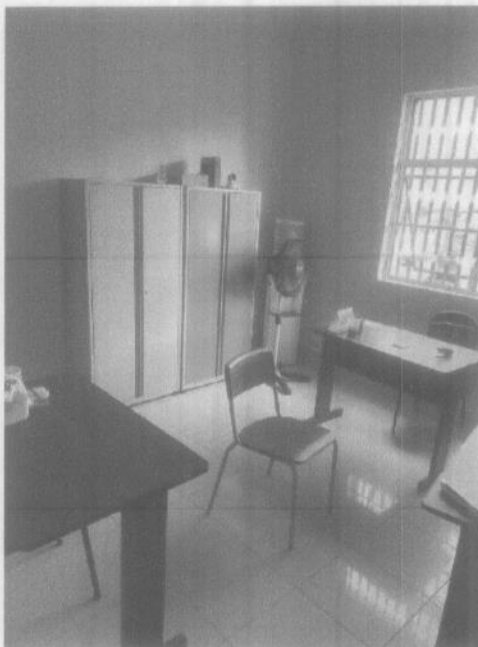


Banheiros

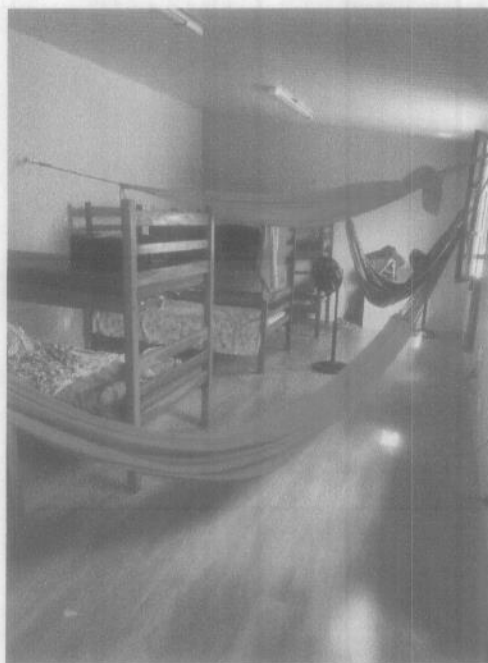
Fonte: Acervo Técnico (2023)

#157.

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



Sala de Apoio  
Fonte: Acervo Técnico (2023)



Quarto 01  
Fonte: Acervo Técnico (2023)

#07.

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



Quarto 02

Fonte: Acervo Técnico (2023)



Área de Serviço

Fonte: Acervo Técnico (2023)

#157.