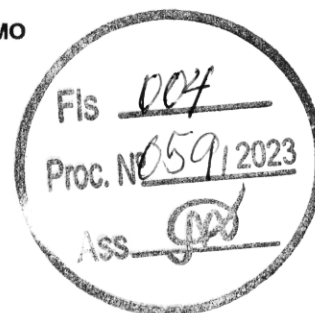




ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

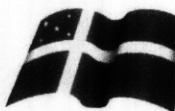


LAUDO DE AVALIAÇÃO



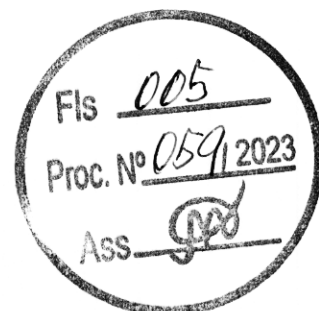
VIGILÂNCIA EPIDEMIOLÓGICA, RUA CUNHA MACHADO, Nº 421,
BAIRRO: CENTRO

Chapadinho – MA
2023



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

FICHA RESUMO



Solicitante

Secretaria de Licitação e Compras, Processo Nº 059/2023

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em terreno urbano, termo de aforamento lavrado à fl. 198, livro 24, sob nº 336/87

Localização

Rua do Comercio, Nº 270, Bairro Centro ✓

Área total

240 m²

Área construída

240 m²

Locatário

Eli Monteiro Moura

CPF: 205.712.402-91

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 1.700,00

Avaliador

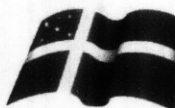
Eng. Civil Edvaldo Paz Nunes

CREA MA 110313774-3

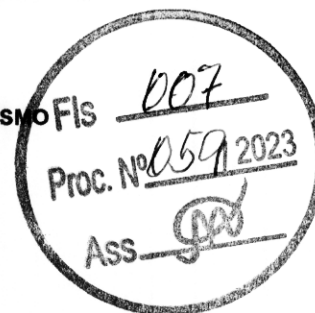


Sumário

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 Licitação e Compras.

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. 198, livro 24, sob nº 336/87.
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 18 de maio 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**

Eli Monteiro Moura

5. **ENDEREÇO**

Rua do Comercio, nº 270, Bairro: Centro, Chapadinho - MA.

Edvaldo Paz Nunes
CREANAC 110.313.774-3
Engenheiro Civil



6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO

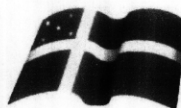


Amostra 1 – Vigilância Epidemiológica
Fonte: Google Earth (2023)

Latitude: 3°44'27.97"S
Longitude: 43°21'48.02"O

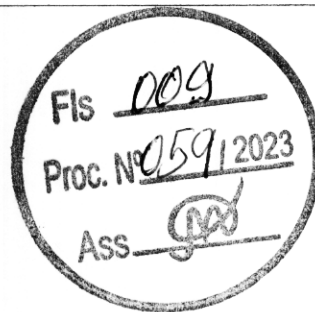
Características da região e entorno
Padrão construtivo do entorno: Médio-Alto
Tráfego de pedestres: Sim
Tráfego de veículos: Sim
Pavimentação do logradouro: Pavimento asfáltico
Pavimentação do passeio: Não
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água 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: 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

Salvador Paz Nunes
CREANAC 110.313.774-3
Engenheiro Civil

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

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

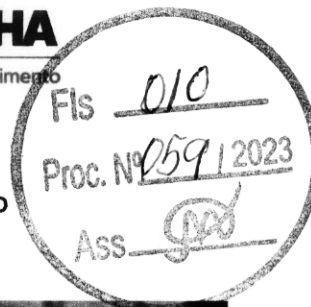
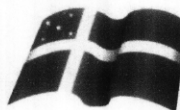
Características do imóvel
Área do terreno: 240 m ²
Medida da frente do terreno: 8,00 m
Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m
Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m
Medida dos fundos do terreno: 8,00 m



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	<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"/> Fib cim estrutural	<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	

Edvaldo Paz Nunes
CREANAC 110.313.774-3
engenheiro Civil



6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO

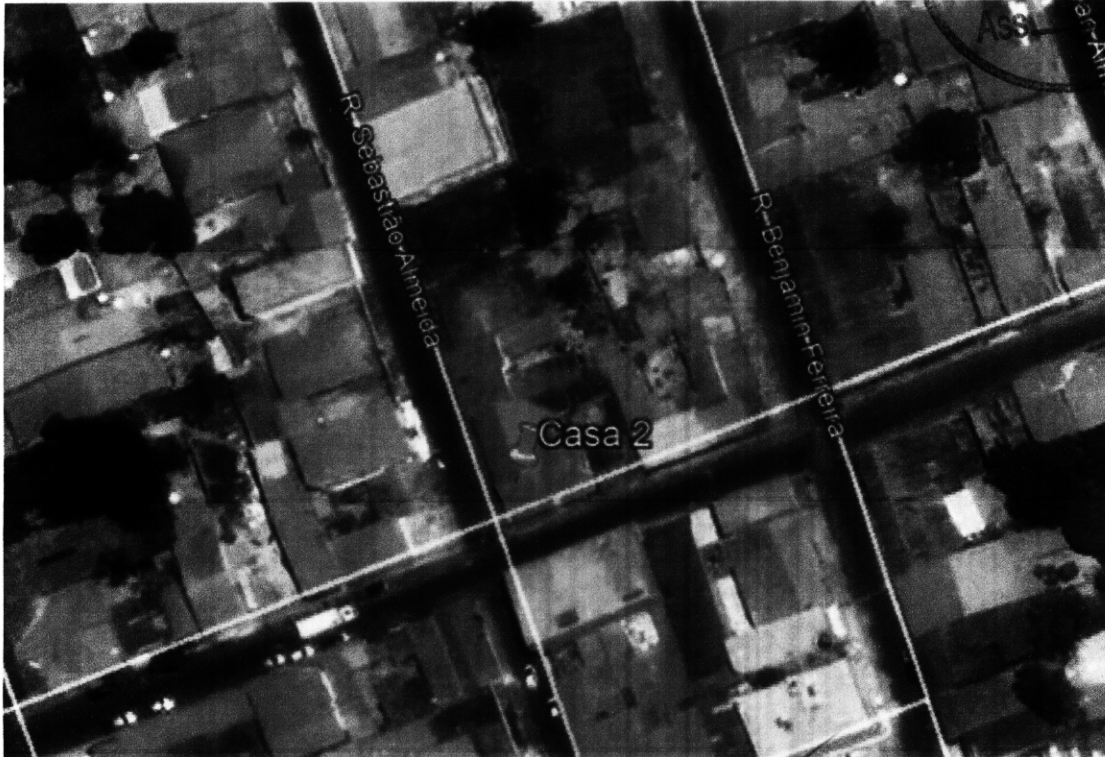


Amostra 2 – Residência situada na Travessa João Lopes
Fonte: Google Earth (2023)

Latitude: 3°44'27.19"S
Longitude: 43°21'49.40"O

A amostra 2 trata-se de uma residência portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 6,50m x 27,00m, equivalente a uma área total de 175,50 m².

Aivaldo Paz Nunes
CREANAC 110.313.774-3
Engenheiro Civil

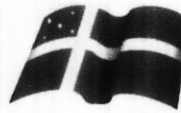


Amostra 3 – Residência situada na Rua Sebastião Archer
Fonte: Google Earth (2023)

Latitude: 3°44'20.45"S
Longitude: 43°21'37.12"O

A amostra 3 trata-se de uma residência do tipo portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 15,00m x 15,00m, equivalente a uma área total de 225 m².

Edvaldo Paz Nunes
CREANAC 110.313.774-3
Engenheiro Civil

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\$ 1.250,00	240,00	0,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,50	R\$ 5,00
2	R\$ 1.250,00	175,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6,00
3	R\$ 2.000,00	225,00	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 7,50

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 7,08$$

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

20% acima	R\$ 7,40
20% abaixo	R\$ 4,94

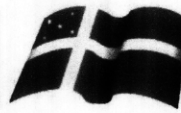
Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 240 \text{ m}^2 \times 7,08 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 1.699,20.}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais).**

Edvaldo Paz Nunes
CREANAC 110.313.774-3
Engenheiro Civil



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



8 CONCLUSÃO

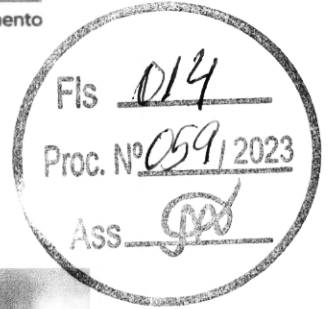
Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para a Vigilância Epidemiológica é de R\$ 1.700,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

18 de maio de 2023, Chapadinho – MA.

Responsável Técnico: _____

Edvaldo Paz Nunes
CREANAC 110.313.774-3
Engenheiro Civil

Eng. Civil Edvaldo Paz Nunes
CREA MA 110313774-3



8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



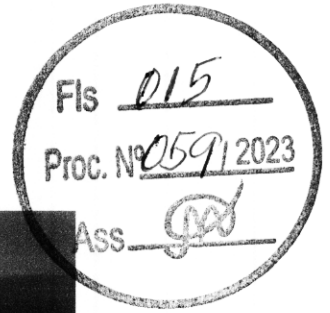
Fachada
Fonte: Acervo Técnico (2023)



Recepção
Fonte: Acervo Técnico (2023)

Edvaldo Paz Nunes
CREANAC 110.313.774-8
Engenheiro Civil

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



Cozinha

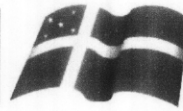
Fonte: Acervo Técnico (2023)



Sala 1

Fonte: Acervo Técnico (2023)

Edvaldo Paz Nunes
CREANAC 110.313.774-3
www.chapadinho.ma.gov.br



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



Quintal

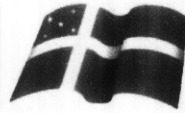
Fonte: Acervo Técnico (2023)



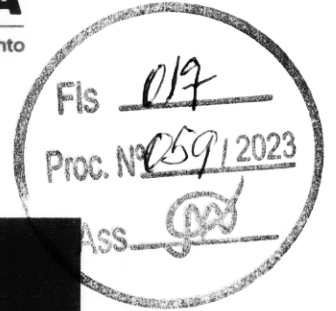
Sala 2

Fonte: Acervo Técnico (2023)

Edvaldo Paz Nunes
CREANAC 110.313.774-3
www.chapadinho.ma.gov.br



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



Depósito de materiais
Fonte: Acervo Técnico (2023)

Edvaldo Paz Nunes
CREANAC 110.313.774-8
engenheiro CIVIL