



SOLICITAÇÃO

Chapadinho, 14 de Dezembro de 2022

Ao
Setor de Engenharia
Chapadinho - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Administração de Chapadinho, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento de um depósito de interesse da Sec. Municipal de Educação, situado na BR - 222 , nº 52 - Corrente - Chapadinho - 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,


SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
Nara da Silva Macedo

Prefeitura Mun. de Chapadinho
Nara da Silva Macedo
Secretaria Municipal de Educação



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO



DEPÓSITO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, BR 222, N°
52, BAIRRO: CORRENTE

Chapadinha – MA
2022



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

FICHA RESUMO



Solicitante

Secretaria Municipal de Educação, Processo N° 064/2022

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em Terreno urbano, matrícula n° _____

Localização

BR 222 N° 52, Bairro: Corrente

Área total

828 m²

Área construída

828 m² c/ mezanino

Locador

Marcos Alessandro Coutinho Passos Lobo

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 4.000,00

Avaliador

Eng. Civil 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 Matrícula** nº _____, referência no _____ do Livro nº _____, datada de ___/___/___.

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 14 de dezembro de 2022.

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**

Marcos Alessandro Coutinho Passos Lobo

5. **ENDEREÇO**

Rua das Cegonhas, Cond. Enseada do Atlântico, Bairro: Olho D'água, São Luis – MA.



6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Amostra 1 – Imóvel Avaliando
Fonte: Google Earth (2022)

Latitude: 3°45'11.58"S
Longitude: 43°20'59.10"O

Características da região e entorno
Padrão construtivo do entorno: Baixo
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 checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" 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 type="checkbox"/> Posto policial, <input 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 URBANISMOFis. 009
Proc. Nº 64/2022
Ass. [assinatura]**Características do imóvel**

Área do terreno: 828 m²

Medida da frente do terreno: 17,32 m

Medida lateral 1 do terreno: 47,82 m

Medida lateral 2 do terreno: 47,82 m

Medida dos fundos do terreno: 17,32 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 type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibr o ondulado	cim. <input type="checkbox"/> Ferro	<input checked="" type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto	
<input 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 type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Plac as acústicas	<input checked="" type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. Identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" 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 checked="" 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	

Obs.: O galpão possui um anexo nos fundos com esquadrias de madeira.

Fls. 010
Proc. Nº 64/2022
Ass. [Signature]

6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 - Galpão situado na Rodovia MA 222
Fonte: Google Earth (2022)

Latitude: 3°44'49.38"S
Longitude: 43°20'40.11"O

A amostra 2 trata-se de um galpão de estrutura mista situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 18,36m x 36,70m, equivalente a uma área total de 673,81 m².

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



Amostra 3 - Galpão situado na Rodovia MA 222
Fonte: Google Earth (2022)

Latitude: 3°45'14.15"S
Longitude: 43°21'35.66"O

A amostra 3 trata-se de um galpão de estrutura mista situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 57,00m x 16,40m, equivalente a uma área total de 934,80 m².

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO7 ANEXOS
7.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	R\$ 4.000,00	828,00	1,00	0,80	0,70	1,00	0,50	0,50	R\$ 4,00
2	R\$ 4.700,00	673,81	1,00	1,00	1,50	1,00	1,30	1,09	R\$ 6,89
3	R\$ 4.000,00	934,80	1,00	0,50	0,50	1,00	0,50	0,50	R\$ 4,00

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

$$\text{Média} = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 4,96$$

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


20% acima	R\$ 5,95
20% abaixo	R\$ 3,97

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 828 \text{ m}^2 \times 4,96 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 4.106,88}$$

Por negociação será adotado o valor de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**.

 Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA-MA 111888507-4




Fis. 013
Proc. Nº 64/2022
Ass. [Assinatura]

8 CONCLUSÃO

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

14 de dezembro de 2022, Chapadinho – MA.

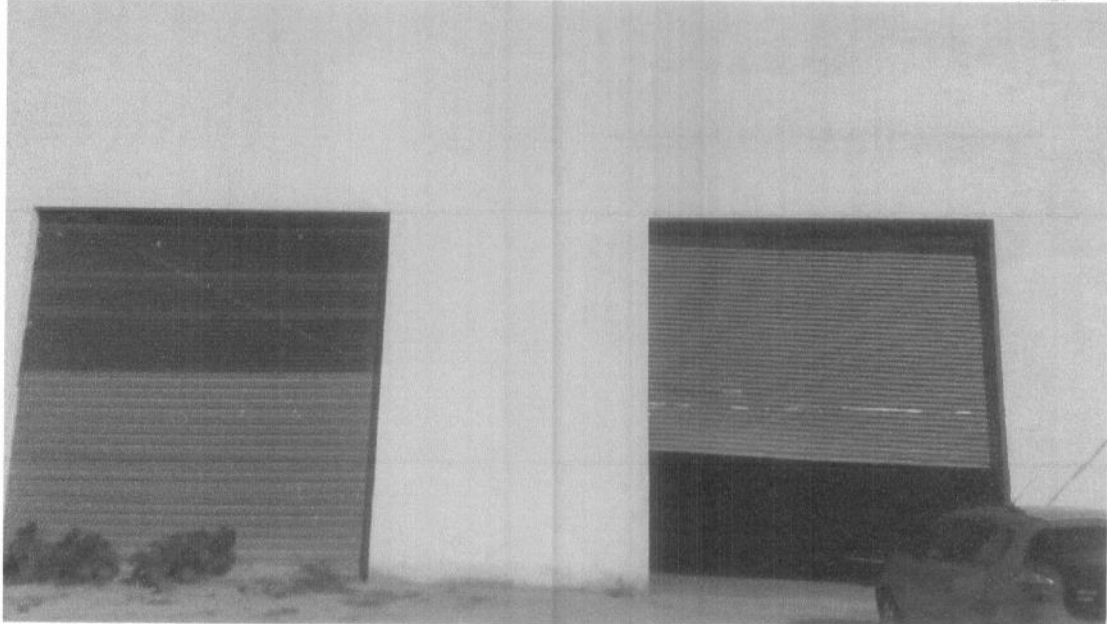

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 111888507-4

Responsável Técnico: _____

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil, CREA MA 111888507-4

Fis. 014
Proc. Nº 6412022
Ass. [Signature]

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Garagem

Fonte: Acervo Técnico (2021)

[Signature]
11



Fls. 015
Proc. Nº 64/2022
Ass. [Signature]

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



Mezanino
Fonte: Acervo Técnico (2021)

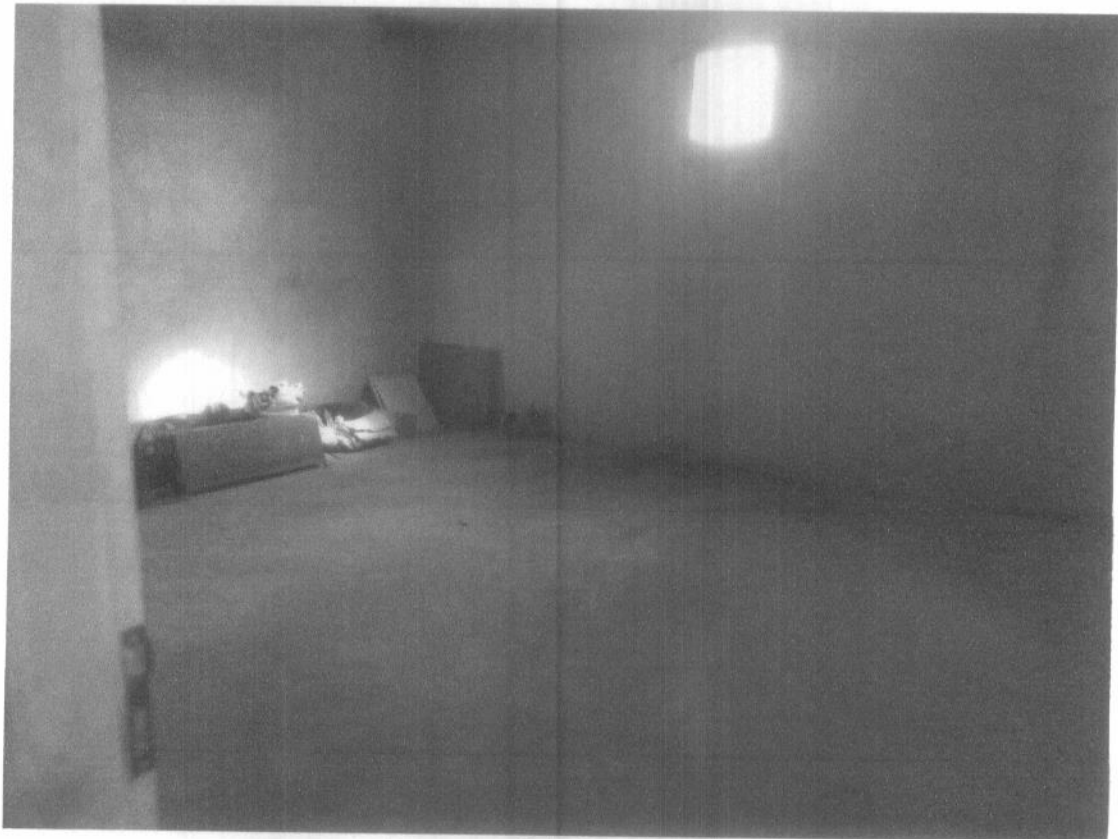


Sala 1
Fonte: Acervo Técnico (2021)

[Signature]
12



Copa
Fonte: Acervo Técnico (2021)



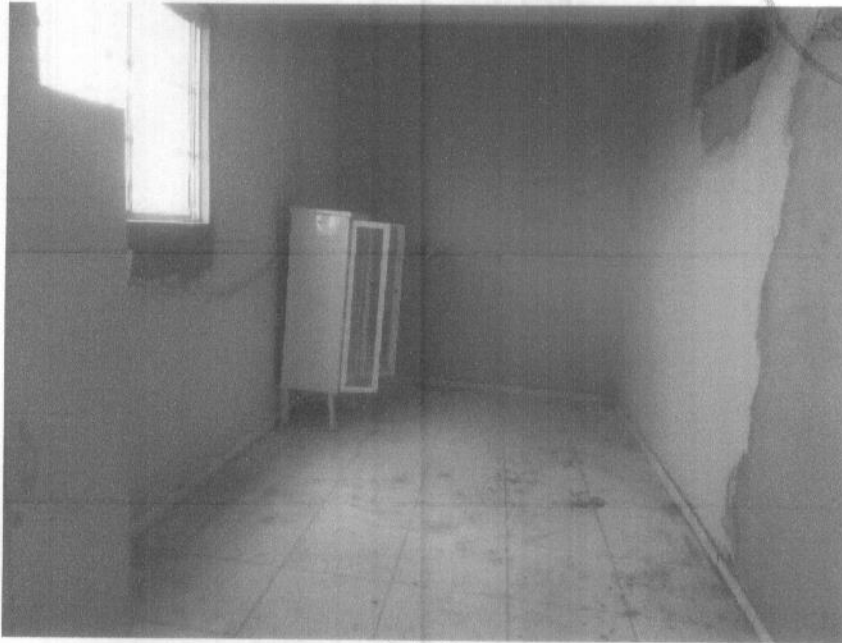
Sala 2
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Fis. 017

Proc. Nº 641/2022

Ass. JV



Sala 3

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Hall

Fonte: Acervo Técnico (2021)



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

Fis. 018
Proc. Nº 64/2022
Ass. Jed



Sala 4

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro 1

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro 2

Fonte: Acervo Técnico (2021)

15