



SOLICITAÇÃO

Chapadinho, 18 de Janeiro de 2022.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadinho - MA

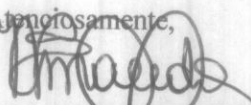
Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Educação de Chapadinho, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento do almoxarifado de carteiras escolares de interesse da Secretaria Municipal de Educação, situado a Rua do Comercio, 1208 – centro – Chapadinho - 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 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



**ALMOXARIFADO DE CARTEIRAS ESCOLARES, RUA DO COMÉRCIO,
Nº 1208, BAIRRO: CENTRO**

Chapadinho – MA

2022



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, Termo de Aforamento, Fl. 89, Livro Nº 07

Localização

Rua do Comércio, Nº 1208, Bairro: Centro

Área total de terreno

Área construída do imóvel

144 m²

Locador


Carlos Danilo Silva Araújo
CPF: 036.856.423-16

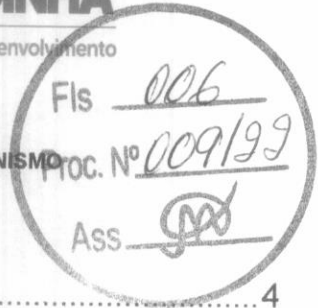
Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 2.500,00/mês

Avaliador

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


Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 111888507-4

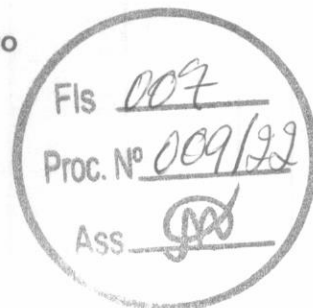


Sumário

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:

- Imóvel em terreno urbano, Termo de Aforamento, Fl. 89, Livro Nº 07
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 19 de janeiro de 2022.

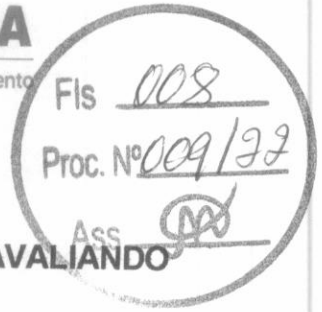
Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

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

4. **PROPRIETÁRIO**

Carlos Danilo Silva Araújo

5. **ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO**



6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Amostra 1 – Objeto de Estudo
Fonte: Google Earth (2022)

Latitude: 3°44'21.86"S
Longitude: 43°21'22.52"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 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 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 009Proc. Nº 009/22Ass [Signature]

Características do imóvel
Área do imóvel: 144,00 m ²
Medida da frente: 7,20 m
Medida lateral 1: 20,00 m
Medida lateral 2: 20,00 m
Medida do fundo: 7,20 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 type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" 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"/> Cim. <input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto	
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input checked="" type="checkbox"/> Fibrocimento	<input 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 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"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

6



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

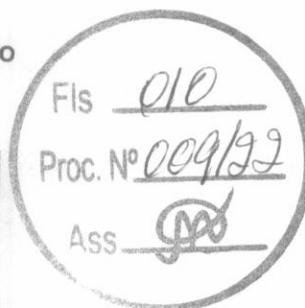
6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 – Imóvel próximo do objeto de estudo
Fonte: Google Earth (2022)

Latitude: 3°44'22.17"S
Longitude: 43°21'14.54"O

A amostra 2 trata-se de uma residência portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 525,00 m² de área construída.





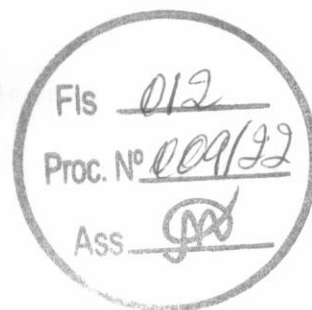
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Amostra 3 – Imóvel próximo do objeto de estudo
Fonte: Google Earth (2022)

Latitude: 3°44'26.78"S
Longitude: 43°21'36.01"O

A amostra 3 trata-se de uma residência de estrutura portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 280,57 m² de área construída.

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	X	144,00	5,00	5,00	2,00	1,00	1,00	6,00	R\$ 20,00
2	R\$ 2.000,00	525,00	1,00	5,00	2,00	1,00	4,00	3,00	R\$ 16,00
3	R\$ 2.000,00	280,57	1,00	5,00	2,00	1,00	4,00	3,00	R\$ 16,00

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

$$\text{Média} = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 17,33$$

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

20% acima	R\$ 20,80
20% abaixo	R\$ 13,86

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 144 \text{ m}^2 \times 17,33 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 2.495,52/mês}$$

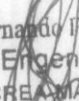
Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 2.500,00 (Dois Mil e Quinhentos Reais)**



8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para a ALMOXARIFADO DE CARTEIRAS ESCOLARES é de R\$ 2.500,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

19 de janeiro 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

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Salão Interno
Fonte: Acervo Técnico (2022)



Fachada
Fonte: Acervo Técnico (2022)