

SOLICITAÇÃO

Chapadinho, 02 de Junho 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 para funcionamento da U I GONÇALVES DIAS atividades de interesse da Secretaria Municipal de Educação, situado na BR, 230 Nº 268 – Boa Vista - Chapadinho - MA. Sendo que no acervo Municipal não há Imóvel disponível para tal locação. Solicito a vossa excelência, que seja providenciado:

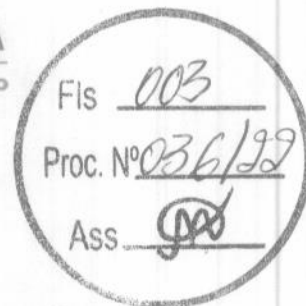
- 1) Laudo de Vistoria do imóvel,
- 2) Registro fotográfico.

Estamos a disposição para esclarecimentos necessários

Atenciosamente,


SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
Nara da Silva Macedo

Secretaria Mm. de Chapadinho
Nara da Silva Macedo
Secretaria Municipal de Educação



DESPACHO

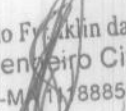
Chapadinho, 03 de Junho de 2022.

A Sr^a.
NARA DA SILVA MACEDO
Secretária Municipal de Educação

Prezada Senhor(a),

Em resposta a sua solicitação, estamos encaminhando em anexo, o laudo de vistoria do imóvel e relatório fotográfico, referente ao funcionamento da U I GONÇALVES DIAS de interesse da Secretaria Municipal de Educação de Chapadinho – MA.

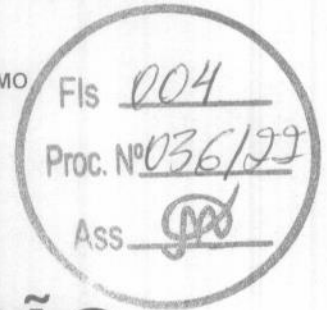
Atenciosamente,


Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA-MA 117888507-4

Engenheiro Civil



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO



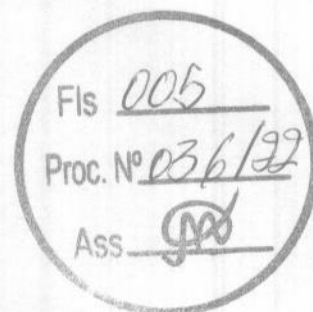
IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DA U.I GONÇALVES
DIAS, BR 230, Nº 35, BAIRRO: BOA VISTA

Chapadinha – 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, (matrícula não consta no processo)

Localização

BR 230, Nº 35, Bairro: Boa Vista

Área total de terreno

--- m²

Área construída do imóvel

174,40 m²

Locador

José Roberio de Andrade


CPF: 117.755.148-97

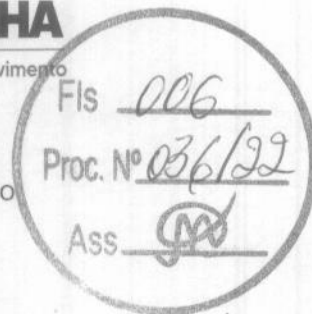
Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 1.212,00/mês

Avaliador

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


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

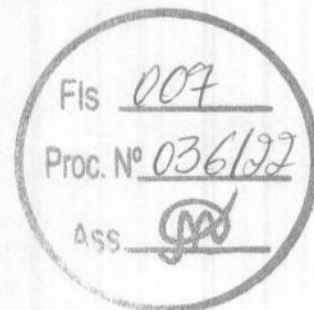


Sumário

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:

-
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 06 de junho 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**

José Roberio de Andrade

5. **ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO**

RD MA 230, Nº 268A, Boa Vista, Chapadinho - MA.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**6.1 TERRENO**Fls 008
Proc. Nº 036/22
Ass. [Signature]Amostra 1 – Objeto de Estudo
Fonte: Google Earth (2022)Latitude: 3°43'58.74"S
Longitude: 43°19'24.98"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 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 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
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 URBANISMO**Características do imóvel**Área do imóvel: 174,40 m²

Medida da frente: 8,00 m

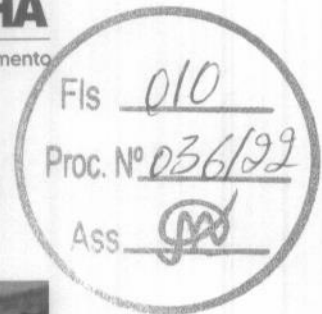
Medida lateral 1: 21,80 m

Medida lateral 2: 21,80 m

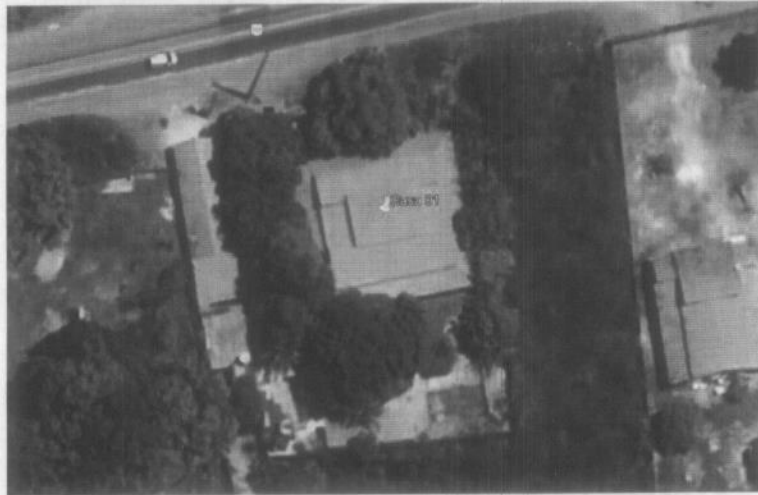
Medida do fundo: 8,00 m

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 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"/> 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 checked="" 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	



6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 – Imóvel situada na BR 230
Fonte: Google Earth (2022)

Latitude: 3°44'5.38"S
Longitude: 43°19'55.25"O

A amostra 2 trata-se de um imóvel de estrutura portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 528 m² de área construída.

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



Amostra 3 – Imóvel situada na BR 230
Fonte: Google Earth (2022)

Latitude: 3°44'2.14"S
Longitude: 43°19'41.10"O

A amostra 3 trata-se de uma residência do tipo portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 368,80 m² de área construída.

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

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	X	174,40	1,00	1,00	0,50	0,50	0,50	1,00	R\$ 4,50
2	R\$ 2.300,00	528,00	1,50	2,00	1,00	2,00	1,50	1,00	R\$ 9,00
3	R\$ 1.700,00	368,80	1,50	1,00	1,00	1,00	1,50	1,00	R\$ 7,00

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

$$\text{Média} = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 6,83$$

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

20% acima	R\$ 8,20
20% abaixo	R\$ 5,46

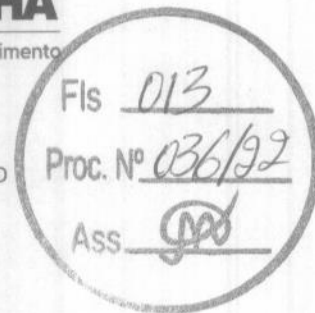
Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 174,40 \text{ m}^2 \times 6,83 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 1.191,15}$$

Por arredondamento será adotado o valor do salário mínimo de R\$

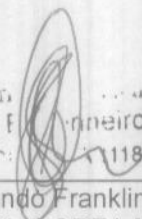
1.212,00 (Um Mil, Duzentos e Doze Reais)



8 CONCLUSÃO

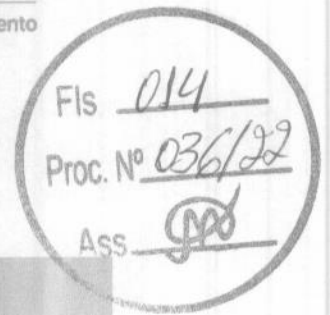
Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação temporária para a U.I Gonçalves Dias é de R\$ 1.212,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

06 de junho de 2022, Chapadinho – MA.

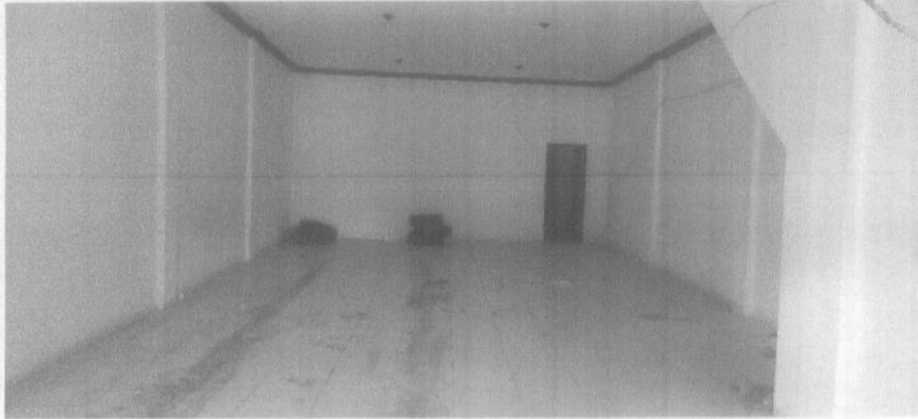

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 11888507-4

Responsável Técnico: _____

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil, CREA MA 11888507-4



8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Salão Principal
Fonte: Acervo Técnico (2022)



Cozinha
Fonte: Acervo Técnico (2022)



Banheiro
Fonte: Acervo Técnico (2022)