



SOLICITAÇÃO

Chapadina, 17 de Maio de 2022.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadina - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Administração de Chapadina, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da do Centro de Apoio do IBGE de interesse da Sec. Municipal de Administração situado na Av. Presidente Vargas, nº 98 - Corrente – Chapadina - 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

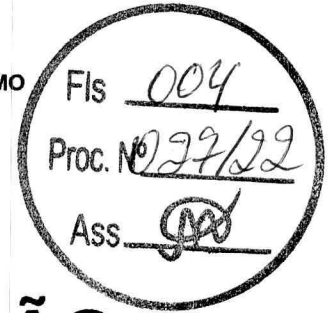
Atenciosamente,

Vania Duarte Mota Souza
Sec. Adjunta de Administração

Prefeitura Mun. de Chapadina
Vânia Duarte Mota Souza
Secretaria Adjunta de Administração



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

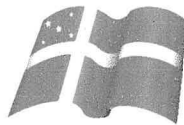


**CENTRO DE APOIO IBGE, AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, Nº 98,
BAIRRO: CENTRO**

Chapadinho – MA

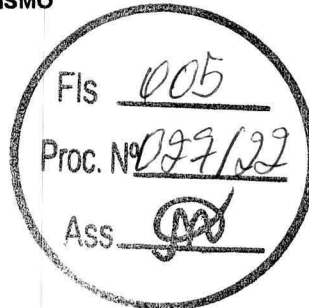
2022

Avenida Ataliba Vieira de Almeida, Nº 2878, Bairro Corrente, Chapadinho – MA
CEP: 65.500-000



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

FICHA RESUMO



Solicitante

Secretaria Municipal de Administração

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em terreno urbano, Livro de Notas Nº 40, Fls. 94

Localização

Avenida Presidente Vargas, Nº 98, Bairro: Centro

Área total de terreno

Área construída do imóvel

416 m² (térreo + 1 pav)

Locador

Marcia Portela Souza

CPF: 483.164.743-87

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 3.000,00/mês

Avaliador

Eng. Civil Fernando Franklin da Silva

CREA MA 111888507-4

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

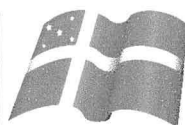


ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

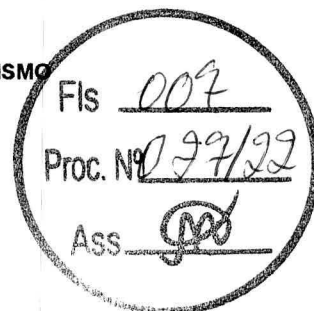


Sumário

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 Administração

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, Livro de Notas Nº 40, Fls. 94
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 18 de Maio 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

Márcia Portela Souza

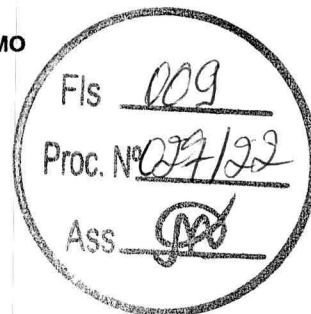
5. ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**6.1 TERRENO**Amostra 1 – Objeto de Estudo
Fonte: Google Earth (2022)Latitude: 3°44'28.59"S
Longitude: 43°21'24.72"O

Características da região e entorno
Padrão construtivo do entorno: 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 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 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

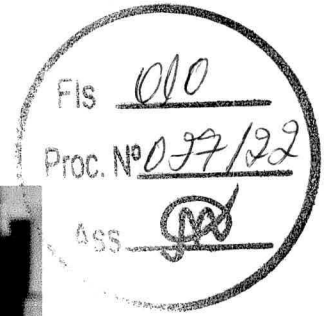
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Características do imóvel
Área do imóvel: 416 m ² (térreo + 1 pav)
Medida da frente: 8,00 m
Medida lateral 1: 26,00 m
Medida lateral 2: 26,00 m
Medida do fundo: 8,00 m

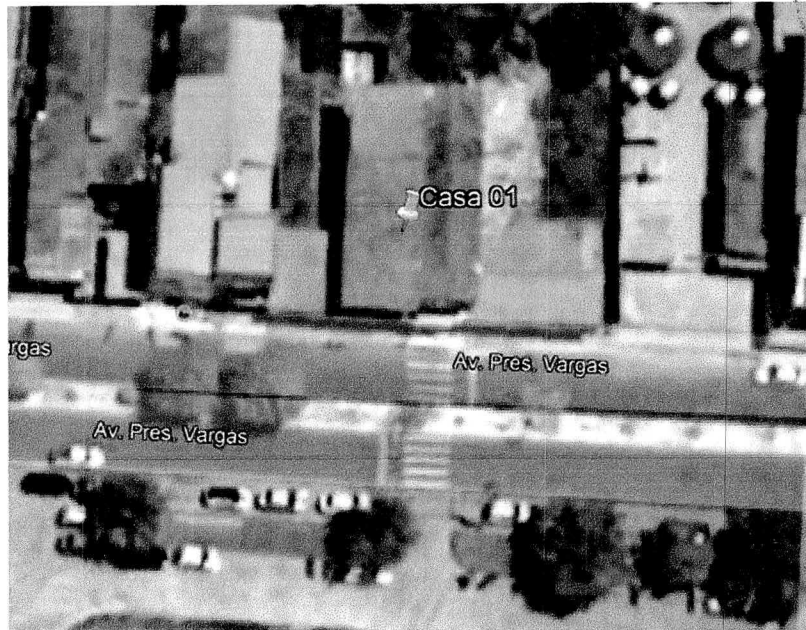


Condição de Ocupação
<input type="checkbox"/> Ocupado <input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

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 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	



6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO

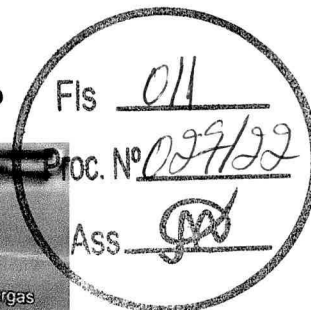
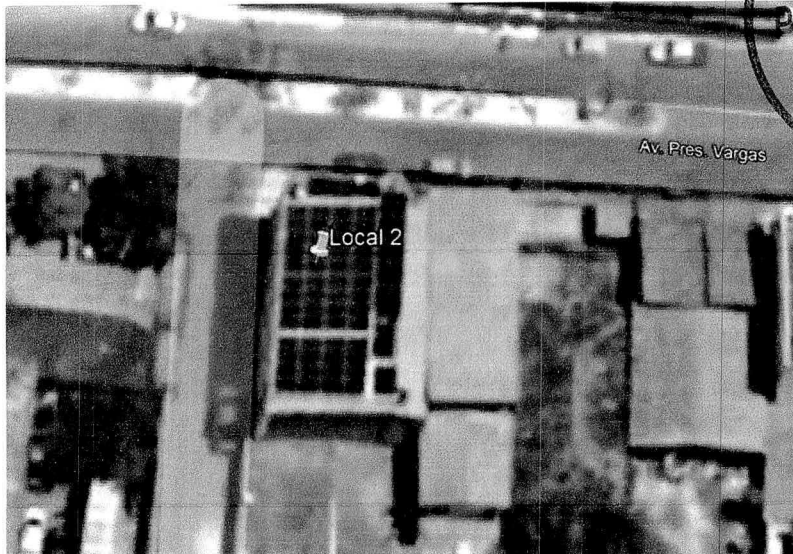


Amostra 2 – Imóvel próximo do objeto de estudo
Fonte: Google Earth (2022)

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 220,00 m² de área construída.

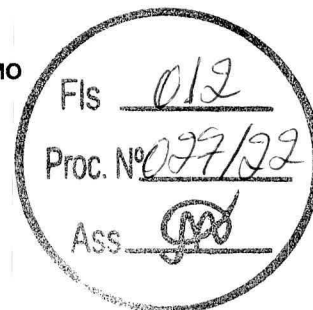
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



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

Latitude: 3°44'29.37"S
Longitude: 43°21'15.82"O

A amostra 3 trata-se de um edifício comercial estrutura portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 123,75 m² de área construída, considerando apenas térreo.

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	416,00	5,00	5,00	1,00	1,00	1,00	4,00	R\$ 6,50
2	R\$ 2.400,00	220,00	1,00	5,00	2,00	1,00	2,00	1,00	R\$ 7,00
3	R\$ 3.000,00	123,75	1,00	5,00	2,00	1,00	4,00	1,00	R\$ 8,00

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 7,17$$

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

20% acima	R\$ 8,60
20% abaixo	R\$ 5,74

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 416 \text{ m}^2 \times 7,17 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 2.982,72/mês}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 3.000,00 (Três Mil e**

Quinhentos Reais)



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



8 CONCLUSÃO

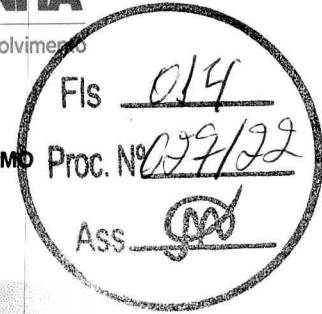
Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para a CENTRO DE APOIO IBGE é de R\$ 3.000,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento “*in loco*” e método descrito na memória de cálculo.

18 de Maio de 2022, Chapadinho – MA.

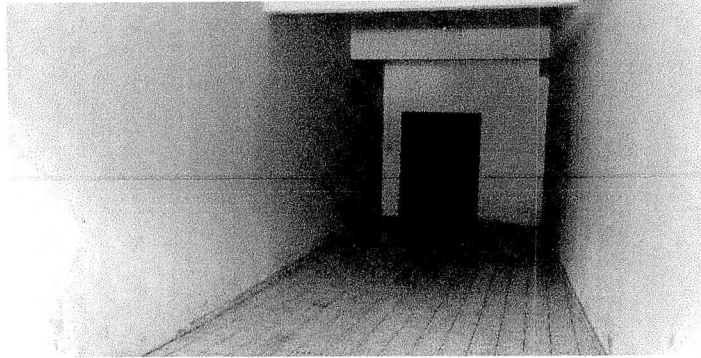
Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 111888507-4

Responsável Técnico: _____

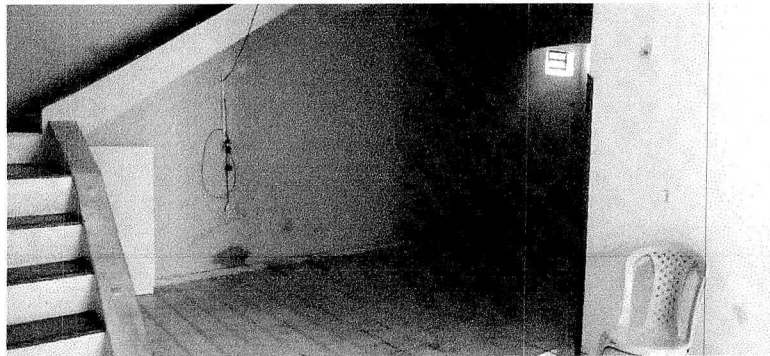
Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil, CREA MA 111888507-4



8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Recepção
Fonte: Acervo Técnico (2022)



Hall de Entrada
Fonte: Acervo Técnico (2022)



Cozinha
Fonte: Acervo Técnico (2022)

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



Banheiro 01 e Banheiro 02
Fonte: Acervo Técnico (2022)



Sala
Fonte: Acervo Técnico (2022)

