

SOLICITAÇÃO

Chapadinhã, 18 de Janeiro de 2021.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadinhã - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Saúde de Chapadinhã, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da casa de Passagem, situado na Trav. Mucambinho s/n – Corrente – Chapadinhã - 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,


SECRETARIO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Ezequias Douglas dos Santos Silva

Prefeitura Mun. de Chapadinhã
Ezequias Douglas dos Santos Silva
Secretário Mun. de Assistência Social
CPF: 521.838.233.72

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 004/2021



CASA DE PASSAGEM, TRAV. MUCAMBINHO Nº 288, BAIRRO:
CORRENTE

Chapadinha – MA
2021



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

FICHA RESUMO

Solicitante

Secretaria de Assistência Social, Ofício N° 002/2021

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em Terreno urbano, matrícula N° _____

Localização

Travessa Mocambinho N° 288, Bairro: Corrente

Área avalianda

412,50 m²

Área construída

412,50 m²

Locador

Teresa da Costa Lopes

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 1.200,00

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 ...	4
6.1 TERRENO	4
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



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:

- Na **Certidão de Matrícula nº _____**, referência no Livro 02-BG, datada de ____/____/____.

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 04/02/2021.

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**

Teresa da Costa Lopes

5. **ENDEREÇO**

Travessa do Mucambinho, Bairro Boa Vista, Chapadinho – MA.

6. **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**



6.1 TERRENO

Amostra 1 – Casa de Passagem
Fonte: Google Earth (2021)Latitude: 3°44'23.2"S
Longitude: 43°21'08.5"W

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: Inexistente
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☐ Esgoto pluvial, ☐ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☐ Meio fio/sarjetas, ☐ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone
Influências valorizantes: ☒ Clubes, ☒ Comércio, ☒ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/prças, ☐ Posto policial, ☒ Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação

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:** 412,50 m²**Medida da frente do terreno:** 11 m**Medida lateral 1 do terreno:** 37,50 m**Medida lateral 2 do terreno:** 37,50 m**Medida dos fundos do terreno:** 11 m**Condição de Ocupação**☒ Ocupado☐ Desocupado**Material utilizado**

Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev.Fachada	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☒ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☒ Portante
☐ Laje	☐ Fibr o ondulado	☐ Ferro	☐ Tijolo à vista	☐ Concreto	
☒ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fib cim estrutural	☒ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☒ Pvc	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Plac as acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. Identificada
☐ Vinílico	☐ S/ forro	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ Aglomerad o	☐ Capim		☐ Pedra	
☒ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboc o chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 – Residência situada na Rua Edésio Vieira
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'20.49"S
Longitude: 43°21'3.82"O

A amostra 2 trata-se de um galpão de estrutura mista situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 18,50m x 8,50m, equivalente a uma área total de 157,25 m².

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



Amostra 3 - Residência situada na Rua Edésio Vieira
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'25.91"S
Longitude: 43°21'16.90"O

A amostra 3 trata-se de uma residência de alvenaria situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 21,00m x 9,50m, equivalente a uma área total de 199,5 m².

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\$ 1.200,00	412,50	1,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	R\$ 3,50
2	R\$ 950,00	157,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	R\$ 3,00
3	R\$ 1045,00	199,5	1,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	R\$ 3,50

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

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

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

20% acima	R\$	3,99
20% abaixo	R\$	2,66

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 412,50, m^2 \times 3,33 R\$/m^2 = R\$ 1.373,62.$$

Por negociação será adotado o valor de **R\$ 1.200,00 (mil e duzentos 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 Casa de Passagem é de R\$ 1.200,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento *"in loco"* e método descrito na memória de cálculo.

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

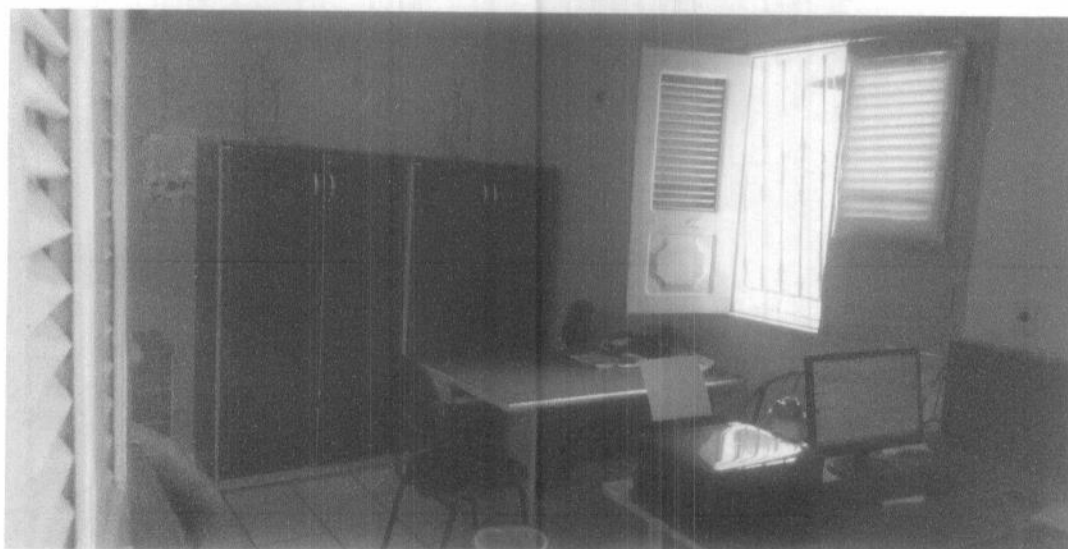


Fachada
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Interior da Residência
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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

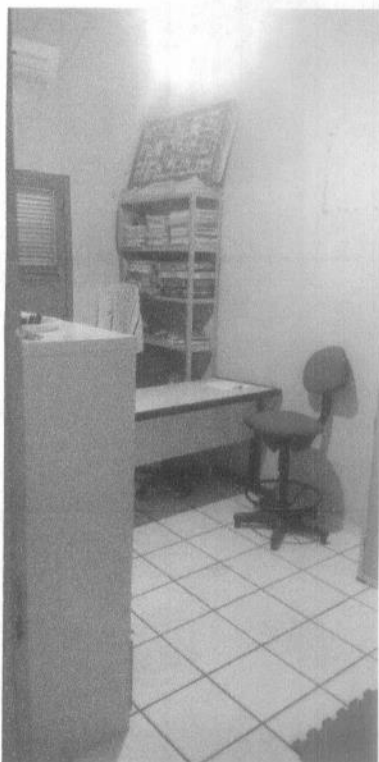


Recepção
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala de TV e recreação de crianças
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Sala de atendimento psicológico
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Dormitório Feminino
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Cozinha
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Dormitório masculino
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro 1
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Lavanderia
Fonte: Acervo Técnico (2021)

[Signature]
CREA MA

111 888 507-4