

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

Fls _____
Proc Nº _____
Ass _____

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 007/2021



CAPS, AV. SEN. VITORINO FREIRE Nº 1105, BAIRRO: TERRAS DURAS

Chapadinho – MA
2021

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



FICHA RESUMO

Solicitante

Secretaria Municipal de Saúde, Processo Nº 024/2021

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em Terreno urbano, matrícula Nº 8.815

Localização

Av. Sen. Vitorino Freire Nº 1105, Bairro: Terras Duras

Área total

1.290 m²

Área construída

280,80 m²

Locador

Edivar Mendes da Costa

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 2.500,00

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



1. **SOLICITANTE**

Secretaria de Saúde.

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 8.815**, referência no Registro no Termo de Aforamento mº 308/85, lavrado às fls. 129 do Livro nº 20, datada de 20/10/1985.

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 05/01/2021.

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**

Edivar Mendes da Costa

5. **ENDEREÇO**

Av. Sen. Vitorino Freire, nº 1105, Bairro: Terras Duras, Chapadinha – MA.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Amostra 1 – CAPS

Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'46.69"S

Longitude: 43°22'10.39"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: ☐ 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

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:** 1.290 m²**Medida da frente do terreno:** 15 m**Medida lateral 1 do terreno:** 86,00 m**Medida lateral 2 do terreno:** 86,00 m**Medida dos fundos do terreno:** 15 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	

Obs.: A residência possui em alguns cômodos. PVC e Gesso, e alguns cômodos não possui forro.

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

6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 – Residência situada na Av. Sen. Vitorino Freire
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'35.78"S
Longitude: 43°21'50.44"O

A amostra 2 trata-se de uma residência estrutura portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 22,50m x 9,95m de área construída, equivalente a uma área total de 223,87 m².

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



Amostra 3 - Residência situada na Av. Sen. Vitorino Freire
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'42.45"S
Longitude: 43°21'58.56"O

A amostra 3 trata-se de uma residência portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 7,00m x 30,00m de área construída, equivalente a uma área total de 210,00 m².

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

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	R\$ 2.500,00	280,80	1,50	1,00	2,00	2,00	1,50	1,00	R\$ 9,00
2	R\$ 1.650,00	223,87	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,50	R\$ 7,50
3	R\$ 2.600,00	210,00	1,00	2,00	1,50	1,00	1,00	2,00	R\$ 8,50

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 8,33$$

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

20% acima	R\$	10,00
20% abaixo	R\$	6,66

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 280,80 \text{ m}^2 \times 8,33 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 2.339,06.}$$

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 o CAPS é de R\$ 2.500,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento “*in loco*” e método descrito na memória de cálculo.

05 de janeiro de 2021, Chapadinha – MA.

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 111888507-4

Responsável Técnico: _____

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

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

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

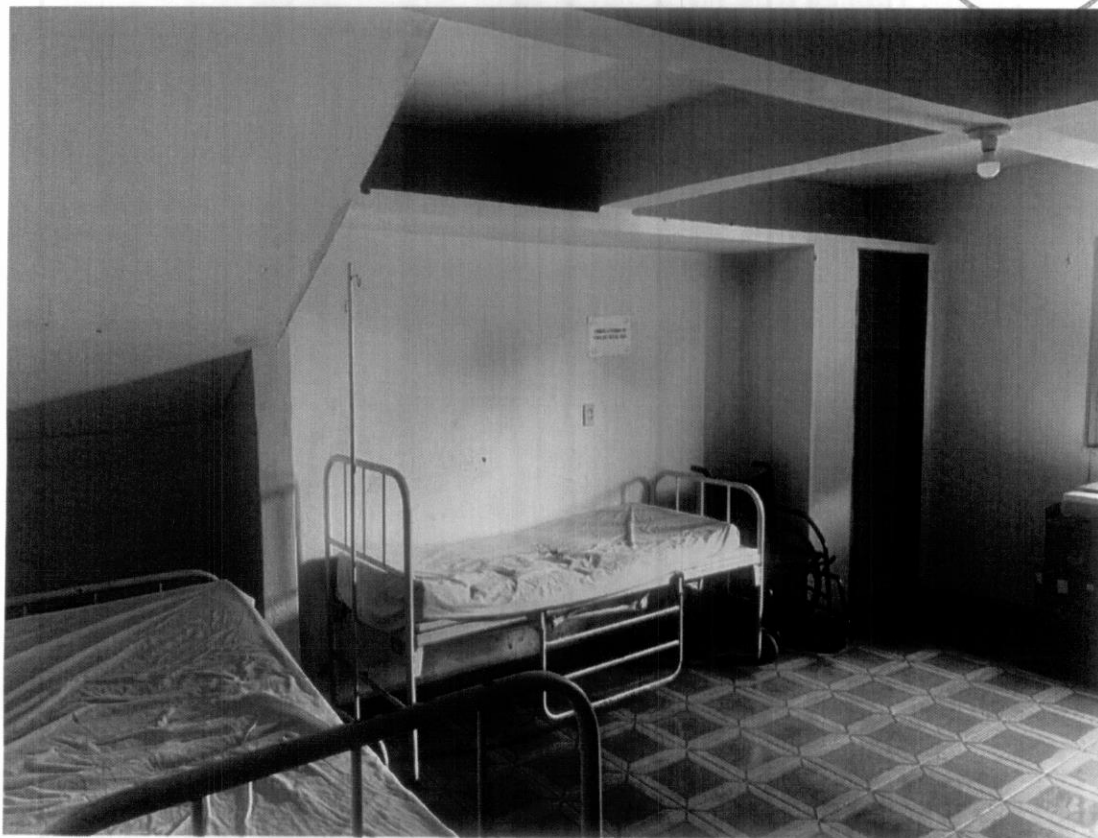


Fachada
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Recepção/Sala de espera
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Quarto de leitos
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro 1
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala de Arquivo
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala de Atendimento 1
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Cozinha
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro 2
Fonte: Acervo Técnico

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



Fundo/Quintal da residência
Fonte: Acervo Técnico (2021)