

SOLICITAÇÃO

Chapadinhã, 15 de Fevereiro de 2021.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadinhã - MA

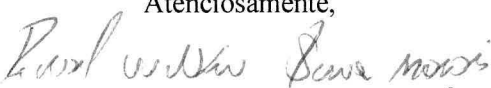
Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Saúde de Chapadinhã, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde, situado na Rua Cunha Machado, 419 – Centro – Chapadinhã - MA. Sendo que no acervo Municipal não há Imóvel disponível para tal finalidade. 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 SAÚDE
Richard Wilker Serra Morais

Prefeitura Mun. de Chapadinhã
Richard Wilker Serra Morais
Secretario Municipal Saúde e Saneamento

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

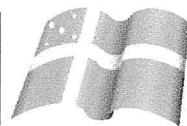
Nº 011/2021



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE (SEMUS), RUA CUNHA
MACHADO, Nº 419, BAIRRO: CENTRO

Chapadinho – MA
2021

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 Saúde, Ofício Nº 009/2021

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em terreno urbano, lavrada nas notas do Tabelionato do 1º Ofício, e, 20-06-1979, Livro nº 24, fls. 81 a 82.

Localização

Rua Cunha Machado, Nº 419, Bairro: Centro

Área total do terreno

340 m²

Área construída

430 m²

Locatário

Almirallice Alves de Aguiar

CPF: 125.190.903-59

Resultados da avaliação

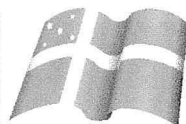
Valor de locação do imóvel R\$ 5.000,00

Avaliador

Eng. Civil Fernando Franklin da Silva

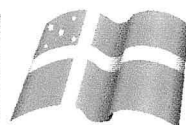
CREA MA 111888507-4

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 111888507-4

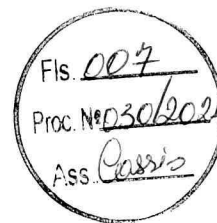


Sumário

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 ...	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 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:

- Nas notas do Tabelionato do 1º Ofício, e, 20-06-1979, Livro nº 24, fls. 81 a 82

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 17 de fevereiro de 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**

Almiralice Alves de Aguiar

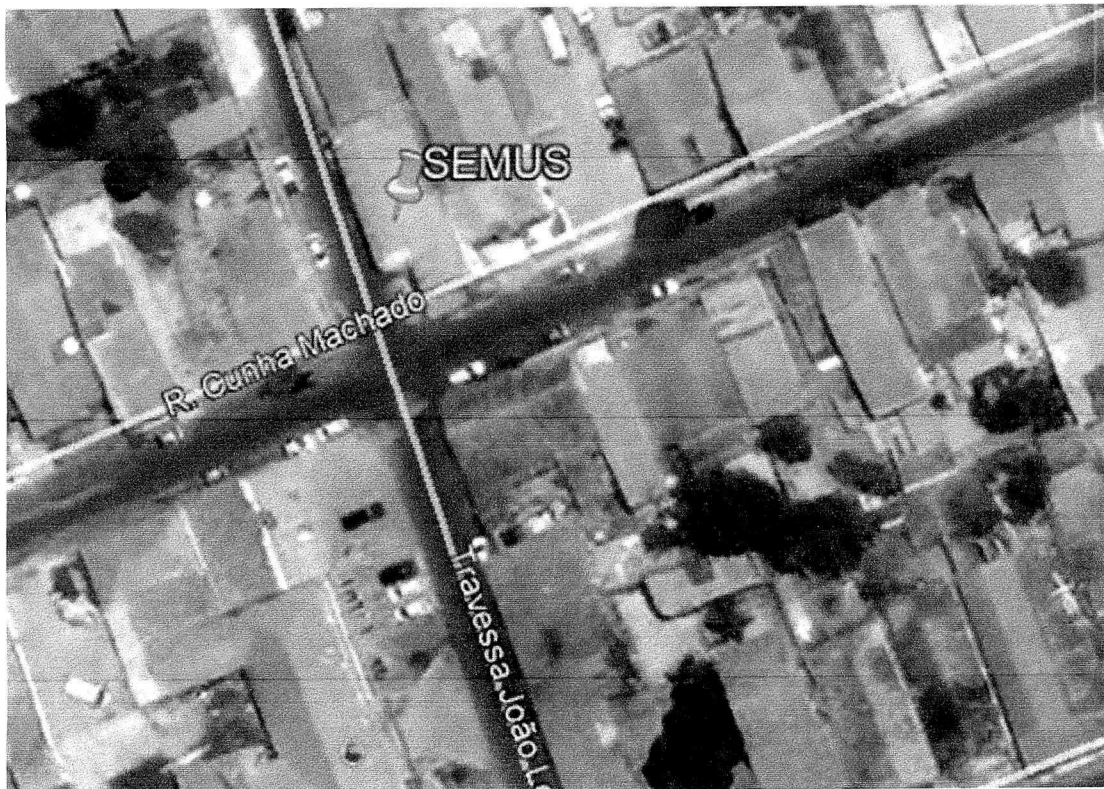
5. **ENDEREÇO**

Rua São Marcos, Nº 802, Ed. Terrazo Atlântico, Bairro: Ponta D' Areia, São Luís – MA.



6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Amostra 1 – Secretaria Municipal de Saúde (SEMUS)
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'28.32"S

Longitude: 43°21'49.01"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

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 terrenoÁrea do terreno: 340 m²

Medida da frente do terreno: 10,00 m

Medida lateral 1 do terreno: 34,00 m

Medida lateral 2 do terreno: 34,00 m

Medida dos fundos do terreno: 10,00 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: Imóvel com 2 pavimentos.



6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 – Ponto de aluguel situado na Av. Rodoviária
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'33.28"S
Longitude: 43°21'48.90"O

A amostra 2 trata-se de um ponto alugado de estrutura portante e no térreo, situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 12,00m x 22,00m, equivalente a uma área total de 264 m².



Amostra 3 – Ponto de Aluguel situado na Av. Vitorino Freire
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'37.45"S
Longitude: 43°21'50.22"O

A amostra 3 trata-se de um ponto alugado de estrutura portante de dois pavimentos, situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 5,00m x 10,60m, equivalente a uma área total construída de 106 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\$ 5.000,00	430,00	2,00	2,00	1,00	2,00	3,00	2,00	R\$ 12,00
2	R\$ 4.500,00	264,00	2,00	2,00	1,00	2,00	3,00	2,00	R\$ 12,00
3	R\$ 3.000,00	106,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	2,00	R\$ 10,00

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 11,33$$

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

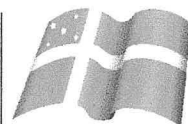
20% acima	R\$ 13,60
20% abaixo	R\$ 9,06

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

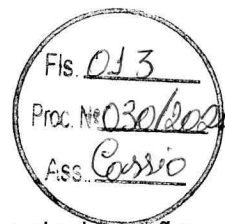
VALOR DO ALUGUEL

$$V = 430 \text{ m}^2 \times 11,33 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 4.871,90.}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 5.000,00 (cinco mil 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 Secretaria Municipal de Saúde (SEMUS) é de R\$ 5.000,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

17 de fevereiro 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



8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada

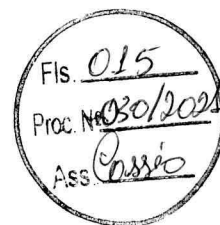
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Recepção/Entrada

Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Banheiro 1
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala 1
Fonte: Acervo Técnico (2021)



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

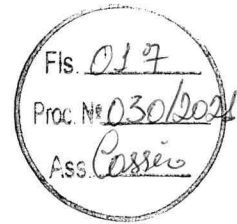


Recepção p/ Sala do Secretário
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala do Secretário Municipal de Saúde
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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

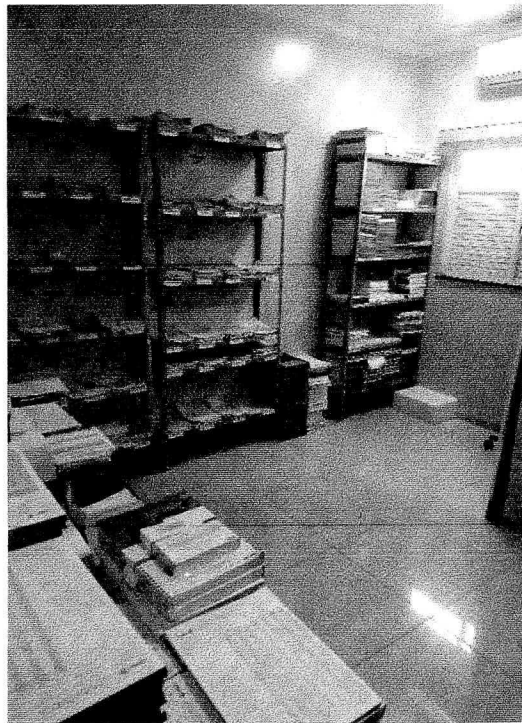


Banheiro da Sala do Secretário
Fonte: Acervo Técnico (2021)

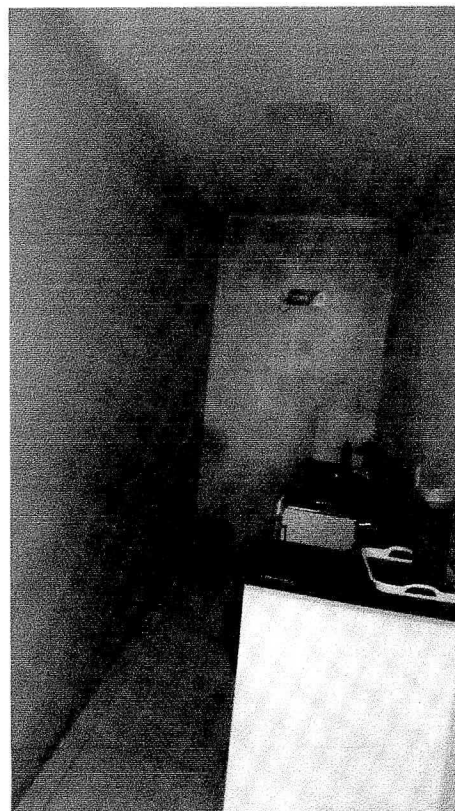


Sala de reuniões
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Sala de Arquivo
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Copa
Fonte: Acervo Técnico (2021)