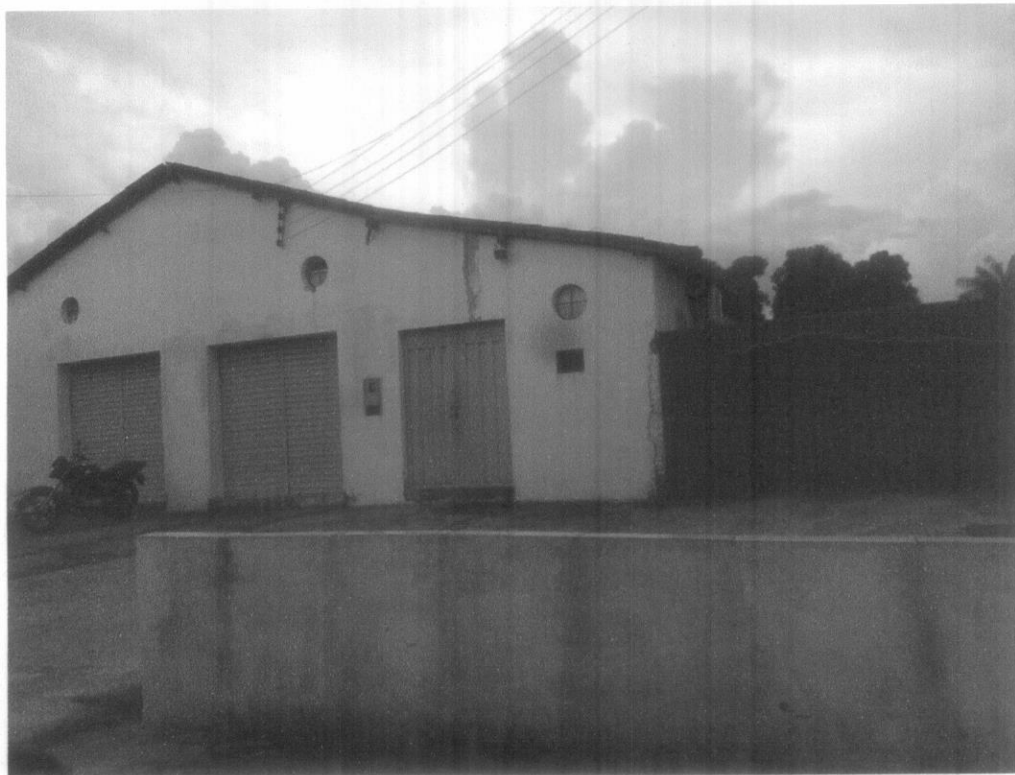


ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 013/2021



ALMOXARIFADO (SAÚDE), RUA ANANIAS ALBUQUERQUE, S/N,
BAIRRO: CENTRO

Chapadinho – MA
2021



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

FICHA RESUMO

Solicitante

Secretaria Municipal de Saúde, Processo Nº 026/2021



Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em terreno urbano, termo de unificação lavrado às fls. 109 e 110, livro 07/2018.

Localização

Rua Ananias Albuquerque, S/N, Bairro: Centro

Área total do terreno

988,80 m²

Área construída

310,86 m²

Locatário

Maria Meire de Almeida Carneiro
CPF: 417.839.563-72

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 2.000,00

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



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:

- No termo de unificação lavrado às fls. 109 e 110, livro 07/2018.
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 05 de janeiro 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**

Maria Meire de Almeida Carneiro

5. **ENDEREÇO**

Rua José de Sousa Almeida, Nº 01, Bairro: Campo Velho, Chapadinha
– MA.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Amostra 1 – Almoxarifado (SAÚDE)
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'19.49"S
Longitude: 43°21'41.36"O

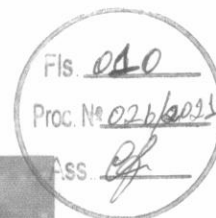
Características da região e entorno
Padrão construtivo do entorno: Alto
Tráfego de pedestres: Sim
Tráfego de veículos: Sim
Pavimentação do logradouro: Pavimento asfáltico
Pavimentação do passeio: Não
Infraestrutura: ☐ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☐ Esgoto pluvial, ☐ Esgoto sanitário, ☐ 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/praças, ☐ 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 terreno**Área do terreno:** 980,80 m²**Medida da frente do terreno:** 30,50 m**Medida lateral 1 do terreno:** 54,80 m**Medida lateral 2 do terreno:** 07,00 m**Medida dos fundos do terreno:** 33,50 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 Travessa da Alegria
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'21.95"S
Longitude: 43°21'47.26"O

A amostra 2 trata-se de uma residência de alvenaria situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 11,77m x 23,00m, equivalente a uma área total de 270,71 m²



Amostra 3 – Residência situada na Rua do Comércio
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'26.78"S
Longitude: 43°21'36.01"O

A amostra 3 trata-se de uma residência de estrutura portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 19,35m x 14,50m, equivalente a uma área total de 280,57 m².

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

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	R\$ 2.000,00	310,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6,00
2	R\$ 1.500,00	270,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	1,00	R\$ 6,50
3	R\$ 1.500,00	280,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	1,00	R\$ 6,50

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 6,33$$

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

20% acima	R\$ 7,60
20% abaixo	R\$ 5,06

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 310,86 \text{ m}^2 \times 6,33 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 1.967,74.}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**.



8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para o Almojarifado (saúde) é de R\$ 2.000,00, 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



8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Recepção

Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Área de estoque central
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Fármácia Básica
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Fármacia 2
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala 1
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Banheiro 1
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro 2
Fonte: Acervo Técnico (2021)