



SOLICITAÇÃO

Chapadinhã, 27 de Janeiro de 2021.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadinhã - MA

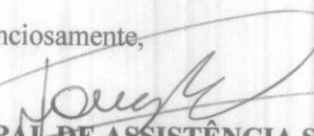
Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Assistência Social de Chapadinhã, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, localizado na Av. Kennedy nº 2650 – Bairro - 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

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO



**SECRETARIA MUNICIPAL ASSISTÊNCIA SOCIAL, AV. KENNEDY, Nº
2650, BAIRRO CORRENTE**

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 Assistência Social

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em terreno urbano, termo de aforamento, inscrição nº 25/93, Livro 41, fls. 343

Localização

Av. Kennedy, Nº 2650, Bairro: Corrente

Área total de terreno

4.971,03 m²

Área construída do imóvel

334,50 m²

Locatário

José Maria Coelho de Oliveira
CPF: 201.960.403-53

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 3.000,00

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



1. **SOLICITANTE**

Secretaria Municipal de Assistência Social

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 inteiro teor lavrado às fls. 90, do livro nº 2-B, sob matrícula nº 376

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 27 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**

José Maria Coelho de Oliveira

5. **ENDEREÇO**

Av. Ataliba Vieira de Almeida, nº 2670, Corrente, Chapadinho - MA.



6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Amostra 1 – Secretaria Municipal de Assistência Social
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'43.52"S
Longitude: 43°20'56.90"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/praças, ☐ 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 imóvelÁrea do imóvel: 334,50 m²

Medida da frente: 12,00 m

Medida lateral 1: 22,30 m

Medida lateral 2: 22,30 m

Medida do fundo: 12,00 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	



6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 – Residência situada na Av. Ataliba Vieira de Almeida
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'43.44"S
Longitude: 43°20'50.12"O

A amostra 2 trata-se de uma residência portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 12,00m x 32,00m, equivalente a uma área total de 384 m².

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



Amostra 3 – Residência situada na Travessa Boa Ventura
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'35.16"S
Longitude: 43°21'28.51"O

A amostra 3 trata-se de uma residência do tipo portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 11,00m x 25,00m, equivalente a uma área total de 275 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\$ 3.000,00	334,50	2,00	1,50	1,00	1,50	1,00	1,50	R\$ 8,50
2	R\$ 2.700,00	384,00	1,00	1,50	1,00	1,50	1,50	1,00	R\$ 7,50
3	R\$ 4.500,00	275,00	1,00	1,50	1,00	2,50	2,50	2,00	R\$ 10,50

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 8,83$$

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

20% acima	R\$ 10,60
20% abaixo	R\$ 7,06

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 334,50 \text{ m}^2 \times 8,83 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 2.953,65.}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 3.000,00 (três 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 Assistência Social é de R\$ 3.000,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

27 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

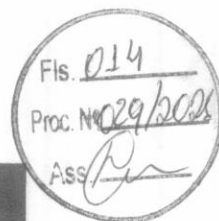


Fachada
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Recepção
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Cozinha

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro

Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Sala 01

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala 02

Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Hall de Espera/Atendimento
Fonte: Acervo Técnico (2021)