



SOLICITAÇÃO

Chapadina, 03 de Setembro de 2021.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadina - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Saúde de Chapadina, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da Central de Marcação de Consultas de Interesse da Sec. Municipal de Saúde de Chapadina, situado na Av. Rodoviária, nº 379 – Centro - Chapadina - 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 SAÚDE

Richard Wilker Serra Moraes

Prefeitura Mun. de Chapadina
Richard Wilker Serra Moraes
Secretario Municipal Saúde e Saneamento



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO



**CENTRAL DE MARCAÇÃO DE CONSULTAS, AV.
RODOVIÁRIASENADOR VITORINO FREIRE, Nº 379, 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

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em terreno urbano, termo de aforamento Nº 180/1987, Livro Nº24, Fls. 42

Localização

Av. Rodoviária, Nº 379, Bairro: Centro

Área total de terreno

195 m²

Área construída do imóvel

195 m²

Locador

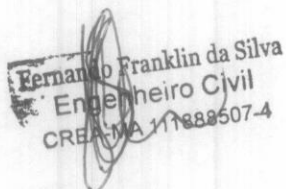
Fábio Aguiar Machado
CPF: 867.340.673-00

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 1.500,00

Avaliador

Eng. Civil Fernando Franklin da Silva
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



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 aforamento Nº 180/1987, Livro Nº24, Fls. 42
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel,

realizada no dia 08 de setembro 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**

Fábio Aguiar Machado

5. **ENDEREÇO**

Rua do Comércio, Nº 509 B, Bairro: Centro, Chapadinha - MA.

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO**6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO****6.1 TERRENO**Amostra 1 – Central de Marcação de Consultas
Fonte: Google Earth (2021)Latitude: 3°44'34.50"S
Longitude: 43°21'52.55"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
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☒ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes



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



Características do imóvel (Anexo principal)

Área do imóvel: 195 m²

Medida da frente: 6,80 m

Medida lateral esquerda: 30,00 m

Medida lateral direita: 21,80 m

Medida do fundo: 6,80 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	☐ Fibrocimento	☒ 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 – Imóvel situada na Av. Ataliba Vieira de Almeida
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'47.02"S
Longitude: 43°21'59.80"O

A amostra 2 trata-se de um imóvel de estrutura portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 35,00 x 35,00m, equivalente a uma área total de 1225 m².

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



Amostra 3 – Residência situada na Av. Ataliba Vieira de Almeida
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'45.42"S
Longitude: 43°21'56.56"O

A amostra 3 trata-se de uma residência do tipo portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 15,00m x 45,00m, equivalente a uma área total de 675 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	X	195,00	1,00	1,00	1,00	1,50	1,50	1,00	R\$ 7,00
2	R\$ 6.000,00	1225,00	2,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,50	R\$ 9,50
3	R\$ 4.500,00	675,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6,00

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 7,50$$

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

20% acima	R\$ 9,00
20% abaixo	R\$ 6,00

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 195,00 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 1.462,50.}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 1.500,00 (Um Mil e Quinhentos Reais).**



8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para a Central de Marcação de Consultas é de R\$ 1.500,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento “*in loco*” e método descrito na memória de cálculo.

08 de SETEMBRO 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)

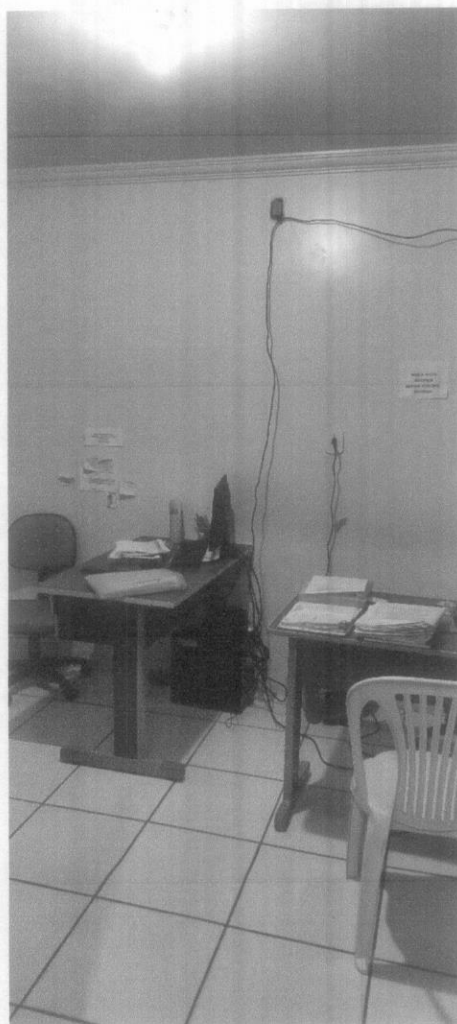


Recepção
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Sala de Marcação de Consultas
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala 02
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Sala 03

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro

Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Lavanderia
Fonte: Acervo Técnico (2021)