



PREFEITURA MUNICIPAL
CHAPADINA
Compromisso e Desenvolvimento

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

SOLICITAÇÃO

Chapadina, 15 de Março de 2021.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadina - MA



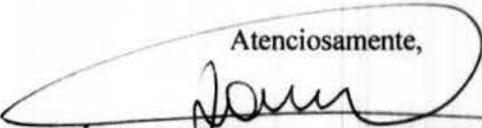
Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Assistência Social de Chapadina, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento do CRAS DA VILA ISAMARA, situado na Rua Projetada, s/n - 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,


SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Ezequias Douglas dos Santos Silva

Prefeitura Mun. de Chapadina
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



CRAS DA VILA ISAMARA, RUA PROJETADA, S/N, BAIRRO VILA
ISAMARA

Chapadinho – MA
2021



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

Localização

Rua Projetada, S/N, Bairro: Vila Isamara

Área total de terreno

490 m²

Área construída do imóvel

490 m²

Locatário

Antonio Claudio Rodrigues Ferreira
CPF: 796.942.173-34

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 1.400,00

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 |



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:

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 16 de março 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**

Antonio Claudio Rodrigues Ferreira

5. **ENDEREÇO**

PV Vila Isamara, 14.

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 – CRAS da Vila Isamara
Fonte: Google Earth (2021)Latitude: 3°45'17.42"S
Longitude: 43°21'45.08"O

| Características da região e entorno |
|---|
| Padrão construtivo do entorno: Baixo |
| Tráfego de pedestres: Sim |
| Tráfego de veículos: Sim |
| Pavimentação do logradouro: Pavimento asfáltico |
| Pavimentação do passeio: Não |
| Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input type="checkbox"/> Telefone |
| Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação |
| Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input checked="" type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes |

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

| Características do imóvel |
|---------------------------------------|
| Área do imóvel: 490,00 m ² |
| Medida da frente: 14,00 m |
| Medida lateral 1: 35,00 m |
| Medida lateral 2: 35,00 m |
| Medida do fundo: 14,00 m |



| Condição de Ocupação |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> Desocupado |

| Material utilizado | | | | | |
|--|--|---|---|--|--|
| Piso | Forro | Telhado | Esquadrias | Rev.Fachada | Estrutura |
| <input type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> Madeira | <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Alumínio | <input checked="" type="checkbox"/> Pintura | <input checked="" type="checkbox"/> Portante |
| <input type="checkbox"/> Laje | <input type="checkbox"/> Fibr o ondulado | <input type="checkbox"/> Cim. <input type="checkbox"/> Ferro | <input type="checkbox"/> Tijolo à vista | <input type="checkbox"/> Concreto | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica | <input checked="" type="checkbox"/> Gesso | <input type="checkbox"/> Fib cim estrutural | <input checked="" type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> Fulget | <input type="checkbox"/> Madeira |
| <input type="checkbox"/> Basalto | <input type="checkbox"/> Pvc | <input type="checkbox"/> Alumínio | <input type="checkbox"/> PVC | <input type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Metálica |
| <input type="checkbox"/> Granitina | <input type="checkbox"/> Plac as acústicas | <input type="checkbox"/> Galvanizado | <input type="checkbox"/> Outros | <input type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> N. Identificada |
| <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> S/ forro | <input type="checkbox"/> Laje | | <input type="checkbox"/> Vidro | |
| <input type="checkbox"/> Carpete | <input type="checkbox"/> Aglomerad o | <input type="checkbox"/> Capim | | <input type="checkbox"/> Pedra | |
| <input type="checkbox"/> Cimento | | <input type="checkbox"/> Telha de zinco | | <input type="checkbox"/> Reboc o chapiscado | |
| <input type="checkbox"/> Outros | | <input type="checkbox"/> Outros | | <input type="checkbox"/> Outros | |

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 BR 222
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°45'13.96"S
Longitude: 43°21'48.68"O

A amostra 2 trata-se de uma residência portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 15,00m x 12,75m, equivalente a uma área total de 191,25 m².

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



Amostra 3 – Residência situada na Rua Manoel Inácio de Almeida
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°45'12.14"S
Longitude: 43°21'45.20"O

A amostra 3 trata-se de uma residência do tipo portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 6,00m x 19,00m, equivalente a uma área total de 114 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\$ 1.400,00 | 490,00 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | R\$ 3,00 |
| 2 | R\$ 1.200,00 | 191,25 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | R\$ 3,00 |
| 3 | R\$ 1.500,00 | 114,00 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | R\$ 3,00 |

| | |
|-----|--------------------------|
| 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

$$\text{Média} = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 3,00$$

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

| | |
|------------|----------|
| 20% acima | R\$ 3,60 |
| 20% abaixo | R\$ 2,40 |

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 490,00 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 1.470,00}$$

Por negociação será adotado o valor de **R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais)**.



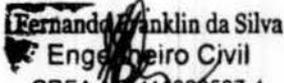
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para o CRAS da Vila Isamara é de R\$ 1.400,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

16 de março de 2021, Chapadinho – MA.


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

Responsável Técnico: _____

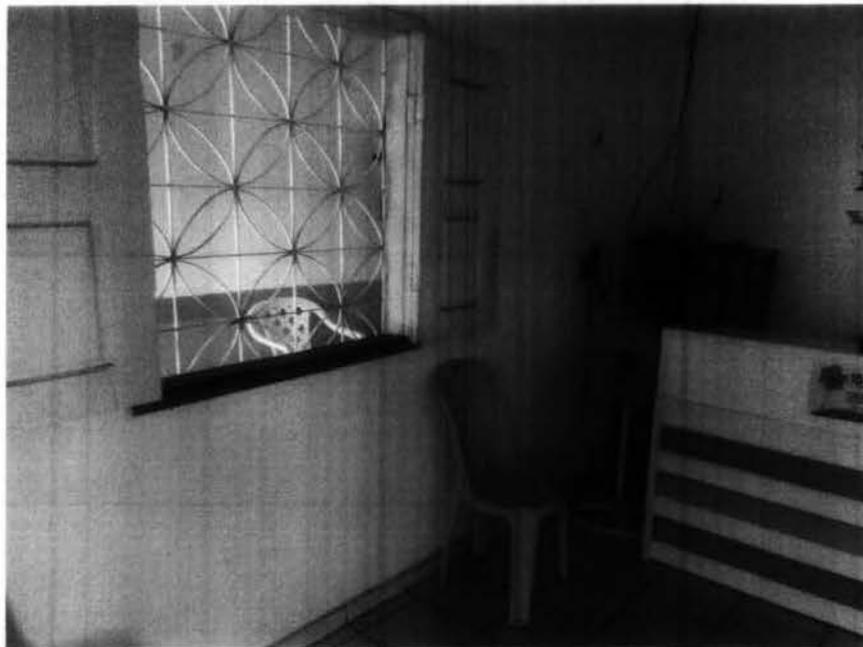
Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil, CREA MA 111888507-4



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 Interno
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



Sala para Eventos e Reuniões
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sanitários Externos (Masculino e Feminino)
Fonte: Acervo Técnico (2021)