



**SOLICITAÇÃO**

Chapadinhã, 06 de Abril de 2021.

Ao  
Setor de Engenharia  
Chapadinhã - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Administração de Chapadinhã, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel para funcionamento de um depósito para guarnição de resíduos sólidos de interesse da Sec. Municipal de Administração de 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,

  
**SECRETARIA ADJUNTA DE ADMINISTRAÇÃO**  
**Vania Duarte Mota Souza**

*Prefeitura Mun. de Chapadinhã  
Vânia Duarte Mota Souza  
Secretaria Adjunta de Administração*



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

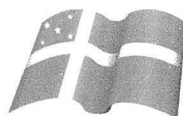


# LAUDO DE AVALIAÇÃO



**DEPÓSITO DE RESÍDUOS SÓLIDOS, RUA MUNDIQUINHO DE ALMEIDA,  
Nº 206, PARQUE MOISES AMORIM, CHAPADINHA - MA**

Chapadinha – MA  
2021



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

**FICHA RESUMO**

**Solicitante**

Secretaria Municipal de Administração



**Objetivo**

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

**Objeto**

Imóvel em Terreno urbano, escritura de compra e venda, Livro Nº 63, Fls. 176/177 – Ato Nº 1671

**Localização**

Rua Mundiquinho de Almeida, Nº 206, Parque Moises Amorim

**Área total**

300 m<sup>2</sup>

**Área construída**

300 m<sup>2</sup>

**Locador**

Lindomar de Jesus Torres  
CPF: 791.836.383-34

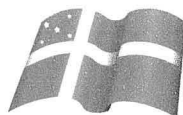
**Resultados da avaliação**

Valor de locação do imóvel R\$ 1.150,00

**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 de Administração.

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 escritura de compra e venda, Livro Nº 63, Fls. 176/177 – Ato Nº 1671.

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 06 de abril 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**

Lindomar de Jesus Torres

5. **ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO**

Não informado.





## 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 6.1 TERRENO



Amostra 1 – Depósito de Resíduos Sólidos  
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°45'12.74"S  
Longitude: 43°20'40.61"O

Características da região e entorno
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Médio-Alto
<b>Tráfego de pedestres:</b> Sim
<b>Tráfego de veículos:</b> Sim
<b>Pavimentação do logradouro:</b> Não
<b>Pavimentação do passeio:</b> Não
<b>Infraestrutura:</b> <input 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 type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
<b>Influências valorizantes:</b> <input checked="" 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 type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação
<b>Influências desvalorizantes:</b> <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 terreno: 300 m <sup>2</sup>
Medida da frente do terreno: 10,00 m
Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m
Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m
Medida dos fundos do terreno: 10,00 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 type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" 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"/> Ferro	<input checked="" type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto	
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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	

Obs.: O galpão possui um anexo nos fundos com esquadrias de madeira.



## 6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 - Galpão situado na Rodovia MA 222  
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'49.38"S  
Longitude: 43°20'40.11"O

A amostra 2 trata-se de um galpão de estrutura mista situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 18,36m x 36,70m, equivalente a uma área total de 673,81 m<sup>2</sup>.



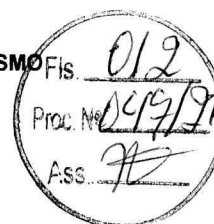
ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Amostra 3 - Galpão situado na Rodovia MA 222  
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°45'14.15"S  
Longitude: 43°21'35.66"O

A amostra 3 trata-se de um galpão de estrutura mista situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 57,00m x 16,40m, equivalente a uma área total de 934,80 m<sup>2</sup>.

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	300,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	R\$ 3,00
2	R\$ 4.700,00	673,81	1,00	1,00	0,50	1,00	0,50	0,50	R\$ 4,50
3	R\$ 4.000,00	934,80	1,00	0,50	0,50	1,00	0,50	0,50	R\$ 4,00

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**

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

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

20% acima	R\$ 4,60
20% abaixo	R\$ 3,06

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

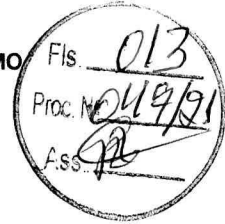
**VALOR DO ALUGUEL**

$$V = 300 \text{ m}^2 \times 3,83 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 1.149,00}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 1.150,00 (Um Mil, Cento e Cinquenta 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 Depósito de Resíduos Sólidos é de R\$ 1.150,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento “*in loco*” e método descrito na memória de cálculo.

06 de abril 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

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

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada Norte  
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Fachada Leste  
Fonte: Acervo Técnico (2021)