



SOLICITAÇÃO

Chapadinho, 04 de Janeiro de 2022.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadinho - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Saúde de Chapadinho, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da vigilância Epidemiológica de Interesse da Sec. Municipal de Saúde de Chapadinho, situado na Rua do Comercio nº 270 – Centro - Chapadinho - MA. Sendo que no acervo Municipal não há Imóvel disponível para essa finalidade. Solicito a vossa excelência, que seja providenciado:

- 1) Laudo de Vistoria do imóvel,
- 2) Registro fotográfico.

Estamos a disposição para esclarecimentos necessários

Atenciosamente,

Thiago Alves dos Santos
Secretario de Licitação e Compras

Prefeitura Mun. de Chapadinho
Thiago Alves dos Santos
Secretário Municipal de
Compras e Licitação



LAUDO DE AVALIAÇÃO



**CENTRO EPIDEMIOLÓGICO, RUA CUNHA MACHADO, Nº 421, BAIRRO:
CENTRO**

Chapadinha – MA
2021



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

FICHA RESUMO



Solicitante

Secretaria Municipal de Saúde, Processo Nº 094/2021

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em terreno urbano, termo de aforamento lavrado à fl. 198, livro 24, sob nº 336/87

Localização

Rua Cunha Machado, Nº 421, Bairro: Centro

Área total

240 m²

Área construída

240 m²

Locador

Eli Monteiro Moura

CPF: 205.712.402-91

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 1.250,00

Avaliador

Eng. Civil Fernando Franklin da Silva
CREA MA 111888507-4

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 aforamento lavrado à fl. 198, livro 24, sob nº 336/87.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 05 de janeiro de 2022.

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**

Eli Monteiro Moura

5. **ENDEREÇO**

Rua do Comércio, N° 270, Bairro: Centro, Chapadinha - MA.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Amostra 1 – Vigilância Epidemiológica
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'27.97"S
Longitude: 43°21'48.02"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/prças, ☐ 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 imóvel
Área do terreno: 240 m ²
Medida da frente do terreno: 8,00 m
Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m
Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m
Medida dos fundos do terreno: 8,00 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	cim.	☐ 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 João Lopes
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'27.19"S
Longitude: 43°21'49.40"O

A amostra 2 trata-se de uma residência portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 6,50m x 27,00m, equivalente a uma área total de 175,50 m².



Amostra 3 – Residência situada na Rua Sebastião Archer
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'20.45"S
Longitude: 43°21'37.12"O

A amostra 3 trata-se de uma residência do tipo portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 15,00m x 15,00m, equivalente a uma área total de 225 m².

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

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	R\$ 1.250,00	240,00	0,50	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	R\$ 5,00
2	R\$ 1.250,00	175,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6,00
3	R\$ 2.000,00	225,00	1,00	1,50	1,50	1,50	1,00	1,00	R\$ 7,50

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 6,17$$

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

20% acima	R\$ 7,40
20% abaixo	R\$ 4,94

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 240 \text{ m}^2 \times 6,17 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 1.480,80}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos 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 Vigilância Epidemiológica é de R\$ 1.500,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

05 de janeiro de 2022, Chapadinha – MA.

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 11888507-4

Responsável Técnico: _____

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil, CREA MA 11888507-4

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)



Sala 1
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Quintal

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala 2

Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



Depósito de materiais
Fonte: Acervo Técnico (2021)