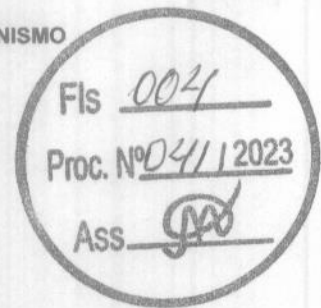


ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 041/2023



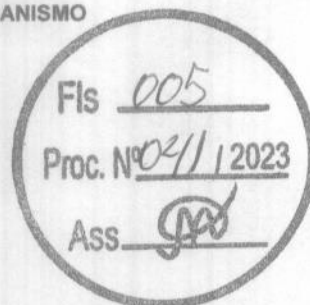
ALMOXARIFADO (SAÚDE), RUA CUNHA MACHADO, S/N, BAIRRO DA
CRUZ

Chapadinha – MA
2023


Lucas de Barros Montelees
Engenheiro civil
CREA-MA 111983915-7

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

FICHA RESUMO



Solicitante

Secretaria de Licitação e Compras.

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em terreno urbano, termo de transmissão total de aforamento Nº 385, livro Nº62, folha Nº 185, 05/2007.

Localização

Rua Cunha Machado, S/N, Bairro da Cruz

Área total do terreno

123,47 m²

Área construída

123,47 m²

Locatário

Jose Ferreira Da Silva Filho
CPF: 821.080.303-44

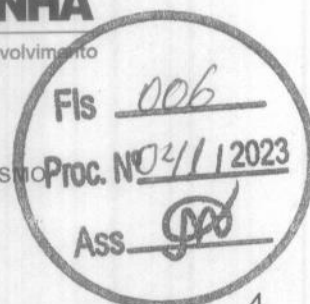
Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 1.500,00

Avaliador

Eng. Civil Lucas De Barros Monteles
CREA MA 111983915-7


Lucas de Barros Monteles
Engenheiro civil
CREA-MA 111983915-7



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 Licitação e Compras.

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:

- transmissão total de aforamento N° 385, livro N°62, folha N° 185, 05/2007.

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 21 de agosto de 2023.

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.

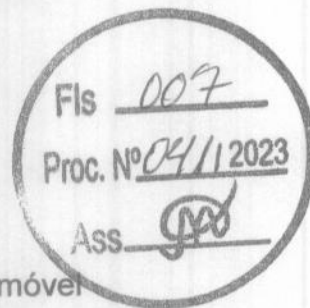
As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

4. **PROPRIETÁRIO**

José Ferreira Da Silva Filho

5. **ENDEREÇO**

Rua Cunha Machado, sn, Bairro da cruz, Chapadinha – MA.



6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**6.1 TERRENO**

Amostra 1 – Almoxarifado (SAÚDE)
Fonte: Google Earth (2023)

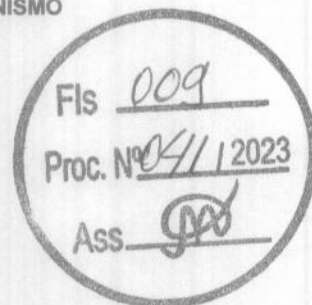
Latitude: 3°44'18.47"S

Longitude: 43°21'23.13"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: Sim
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
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes

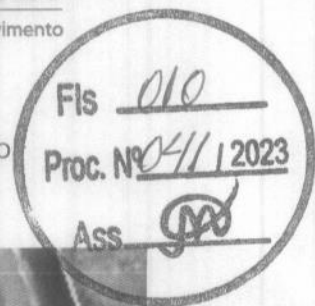
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Características do terreno
Área do terreno: 123,47 m ²
Medida da frente do terreno: 6,96 m
Medida lateral 1 do terreno: 16,87 m
Medida lateral 2 do terreno: 18,98 m
Medida dos fundos do terreno: 6,96 m



Condição de Ocupação
☒ Ocupado ☐ Desocupado

Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev.Fachada	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☒ Portante
☐ Laje	☐ Fibr o cim. 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	



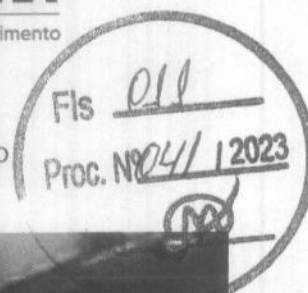
6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 – Residência situada na Travessa da Alegria
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'21.95"S
Longitude: 43°21'47.26"O

A amostra 2 trata-se de uma residência de alvenaria situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 11,77m x 23,00m, equivalente a uma área total de 270,71 m²

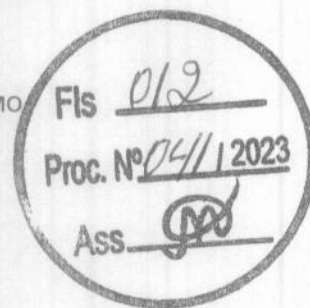


Amostra 3 – Residência situada na Rua do Comércio
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'26.78"S
Longitude: 43°21'36.01"O

A amostra 3 trata-se de uma residência de estrutura portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 19,35m x 14,50m, equivalente a uma área total de 280,57 m².

Lucas de Barros Monteiros
Engenheiro civil
CREA-MA 111983915-7

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

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	R\$ 1.500,00	123,47	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 12,00
2	R\$ 2.000,00	270,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	1,00	R\$ 8,40
3	R\$ 2.000,00	280,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	1,00	R\$ 8,13

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 9,50$$

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

20% acima	R\$ 11,40
20% abaixo	R\$ 7,60

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 123,47 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 1.481,64}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 1.500,00 (MIL E QUINHENTOS REAIS)**.



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

Fls 013

Proc. Nº 041/12023

Ass. [assinatura]

8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para o Almoxarifado (saúde) é de R\$ 1.500,00 (**MIL E QUINHENTOS REAIS**), levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "*in loco*" e método descrito na memória de cálculo.

21 de agosto de 2023, Chapadinha – MA.

[assinatura]
Lucas de Barros Monteles

Engenheiro civil

CREA-MA 111983915-7

Responsável Técnico: _____

Lucas de Barros Monteles

Engenheiro Civil, CREA MA 111983915-7



8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

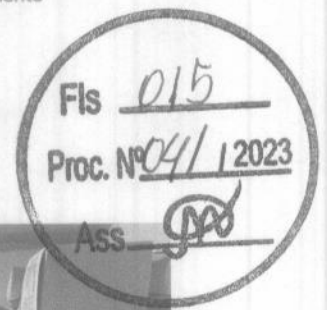


Fachada
Fonte: Acervo Técnico (2023)



Circulação
Fonte: Acervo Técnico (2023)

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



Área de estoque central
Fonte: Acervo Técnico (2023)



Sala de atendimento
Fonte: Acervo Técnico (2023)