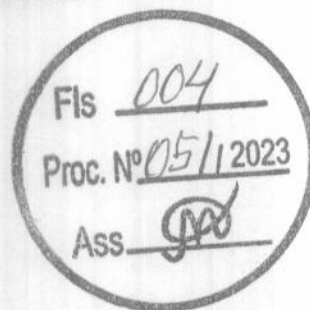


ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 051/2023



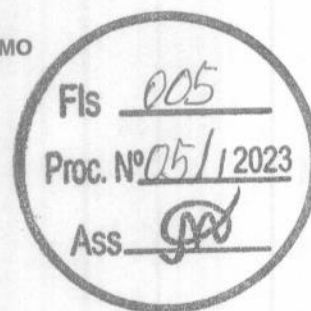
ALMOXARIFADO 2 (EDUCAÇÃO), AV ATALIBA VIEIRA DE ALMEIDA,
S/N, BAIRRO CENTRO

Chapadinha – MA
2023



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 unificação lavrado às fls. 127/128, livro 58/2009.

Localização

Av. Ataliba Vieira de Almeida, S/N, Bairro Centro

Área total do terreno

500,00 m²

Área construída

425,00 m²

Locatário

Landry Costa Lima
CPF: 471.791.473-20

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 5.000,00

Avaliador

Eng. Civil Jefferson Santana Costa Silva
CREA MA 1120890187



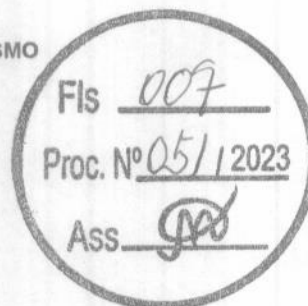
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



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
<u>7 ANEXOS</u>	<u>9</u>
7.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO	9
8 CONCLUSÃO	10

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:

- No termo de unificação lavrado às fls. 127-128, livro 58/2009.
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 09 de outubro 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**

Landry Costa Lima

5. **ENDEREÇO**

Rua Norte da Aldeia, Nº 817, Bairro Centro.

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

Amostra 1 – Almoxarifado 2 (EDUCAÇÃO)

Fonte: Google Earth (2023)

Latitude: 3°44'36.00"S

Longitude: 43°21'15.10"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

Características do terreno**Área do terreno:** 500,00 m²**Medida da frente do terreno:** 20,00 m**Medida lateral 1 do terreno:** 25,00 m**Medida lateral 2 do terreno:** 25,00 m**Medida dos fundos do terreno:** 20,00 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	☐ 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 Avenida Ataliba Vieira de Almeida

Fonte: Google Earth (2023)

Latitude: 3°44'35.03"S

Longitude: 43°21'20.95"O

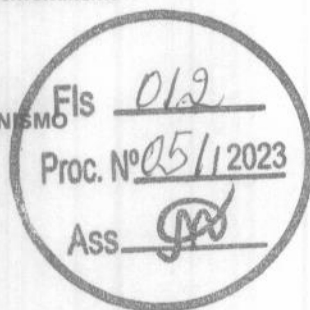
A amostra 2 trata-se de um ponto comercial de alvenaria situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 09,10m x 29,50m, equivalente a uma área total de 268,45 m²



Amostra 3 – Residência situada na Rua Vinte e Quatro de Agosto
Fonte: Google Earth (2023)

Latitude: 3°44'27.33"S
Longitude: 43°21'15.01"O

A amostra 3 trata-se de uma residência de estrutura portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 18,14m x 13,25m, equivalente a uma área total de 240,36 m².

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

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	R\$ 5.000,00	425,00	5,00	4,50	1,00	3,50	2,50	1,50	R\$ 18,00
2	R\$ 4.300,00	322,80	3,00	4,50	1,50	2,00	2,00	1,50	R\$ 14,50
3	R\$ 3.200,00	240,36	1,00	4,50	3,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 11,50

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 14,67$$

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

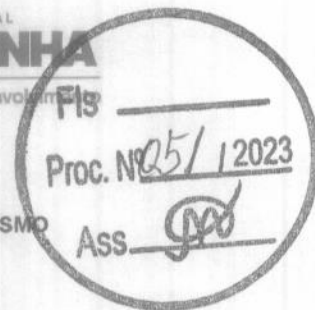
20% acima	R\$ 17,60
20% abaixo	R\$ 11,74

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 425,00 \text{ m}^2 \times 11,74 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 4.989,50.}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).**



8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para o Almocharifado 2 (Educação) é de R\$ 5.000,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento “*in loco*” e método descrito na memória de cálculo.

09 de outubro de 2023, Chapadinho – MA.

Jefferson Santana Costa Silva
Engenheiro Civil

Responsável Técnico: _____

Jefferson Santana Costa Silva
Engenheiro Civil, CREA MA 1120890187