

SOLICITAÇÃO

Chapadinho, 09 de Dezembro 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 Central de Marcação de Consultas de Interesse da Sec. Municipal de Saúde de Chapadinho, situado na Av. Rodoviária, nº 379 – Centro - Chapadinho - 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.

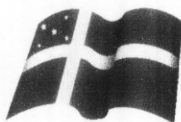
Estamos a disposição para esclarecimentos necessários

Atenciosamente,

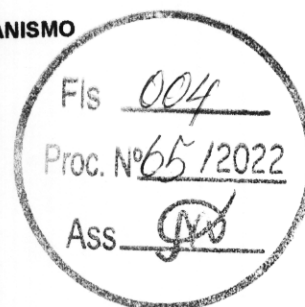
SECRETARIO MUNICIPAL DE SAÚDE

Alberto Carlos Pereira Junior

Alberto Carlos Pereira Junior
Secretário de Saúde



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

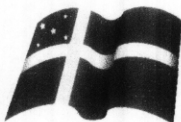


LAUDO DE AVALIAÇÃO



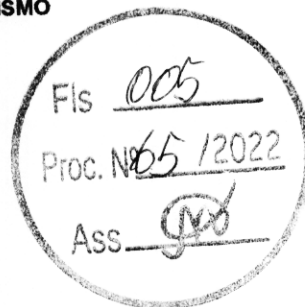
**CENTRAL DE MARCAÇÃO DE CONSULTAS, AV. RODOVIÁRIA, Nº 379,
BAIRRO: CENTRO**

Chapadinha – MA
2022



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

FICHA RESUMO



Solicitante

Secretaria Municipal de Saúde

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em terreno urbano, termo de aforamento Nº 180/1987, Livro Nº24, Fls. 42

Localização

Av. Rodoviária, Nº 379, Bairro: Centro

Área total de terreno

195 m²

Área construída do imóvel

195 m²

Locador

Fábio Aguiar Machado

CPF: 867.340.673-00

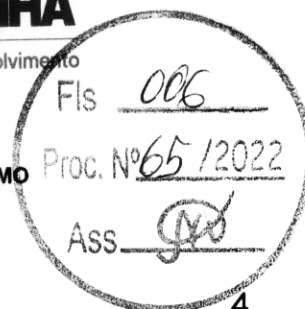
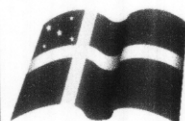
Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 1.500,00

Avaliador

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

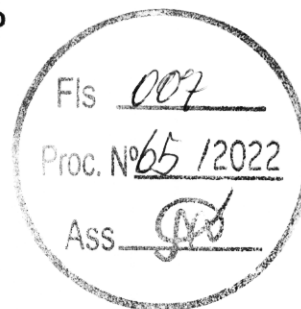
Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA-MA 111888507-4



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

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 Nº 180/1987, Livro Nº24, Fls. 42
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 12 de dezembro 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**

Fábio Aguiar Machado

5. **ENDEREÇO**

Rua do Comércio, Nº 509 B, Bairro: Centro, Chapadinha - MA.

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

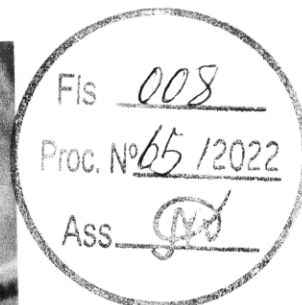
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO

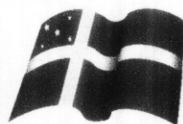


Amostra 1 – Central de Marcação de Consultas
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'34.50"S
Longitude: 43°21'52.55"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/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

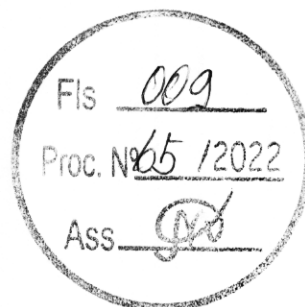
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO**Características do imóvel (Anexo principal)**Área do imóvel: 195 m²

Medida da frente: 6,80 m

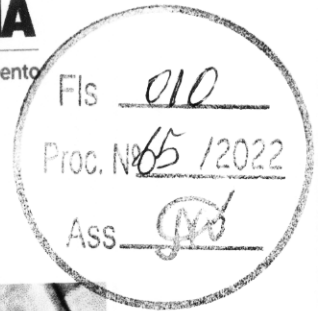
Medida lateral esquerda: 30,00 m

Medida lateral direita: 21,80 m

Medida do fundo: 6,80 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	☐ Fibrocimento	☒ 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 – Imóvel situada na Av. Ataliba Vieira de Almeida
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'47.02"S
Longitude: 43°21'59.80"O

A amostra 2 trata-se de um imóvel de estrutura portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 35,00 x 35,00m, equivalente a uma área total de 1225 m².

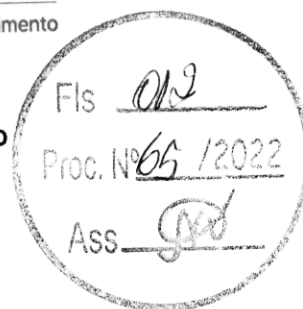
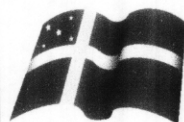
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Amostra 3 – Residência situada na Av. Ataliba Vieira de Almeida
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'45.42"S
Longitude: 43°21'56.56"O

A amostra 3 trata-se de uma residência do tipo portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 15,00m x 45,00m, equivalente a uma área total de 675 m².

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

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	X	195,00	1,00	1,00	1,00	1,50	1,50	1,00	R\$ 7,00
2	R\$ 6.000,00	1225,00	2,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,50	R\$ 9,50
3	R\$ 4.500,00	675,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6,00

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 7,50$$

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

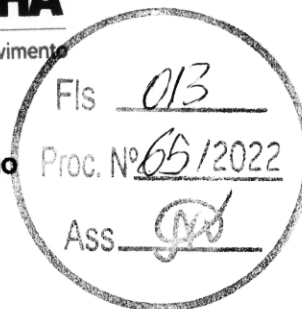
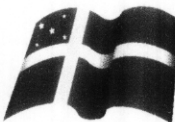
20% acima	R\$ 9,00
20% abaixo	R\$ 6,00

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 195,00 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 1.462,50.}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 1.500,00 (Um Mil e Quinhentos Reais).**



8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para a Central de Marcação de Consultas é de R\$ 1.500,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

12 de DEZEMBRO de 2022, Chapadinho – MA.


Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 111888507-4

Responsável Técnico: _____

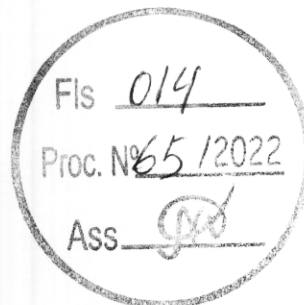
Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil, CREA MA 111888507-4

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

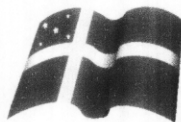
8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada
Fonte: Acervo Técnico (2021)



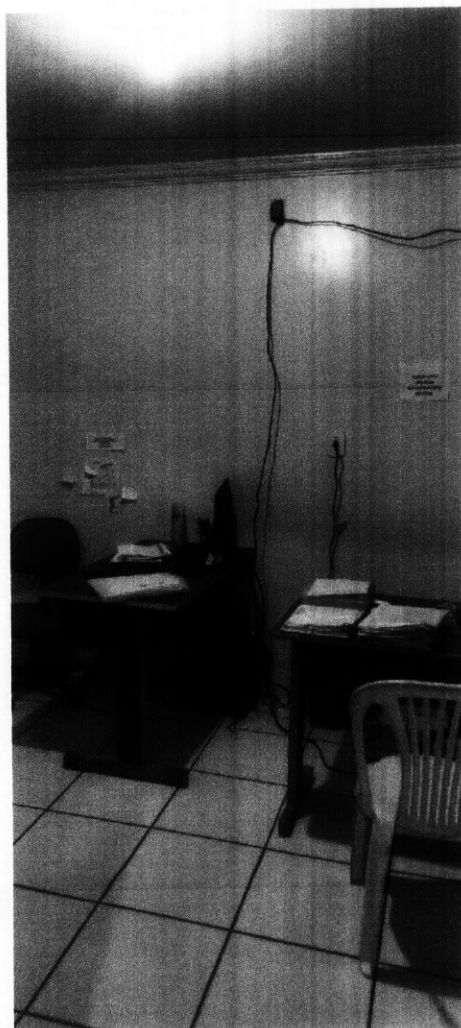
Recepção
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Fls. 015
Proc. Nº 65 / 2022
Ass. [assinatura]



Sala de Marcação de Consultas
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala 02
Fonte: Acervo Técnico (2021)

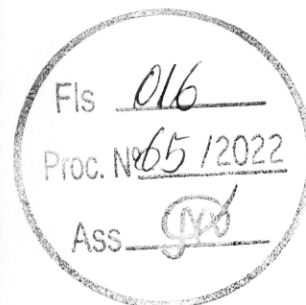
[assinatura]
12

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



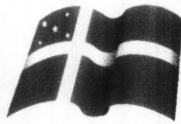
Sala 03

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro

Fonte: Acervo Técnico (2021)



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

Fls 097

Proc. Nº 65 / 2022

Ass. [assinatura]



Lavanderia
Fonte: Acervo Técnico (2021)