



SOLICITAÇÃO

Chapadinha, 06 de Janeiro de 2022.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadinha - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Saúde de Chapadinha, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da Sec. Municipal de Saúde de Interesse da Sec. Municipal de Saúde de Chapadinha, situado a Travessa Saraiva, 198 – Centro - Chapadinha - 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 Chapadinha
Thiago Alves dos Santos
Secretário Municipal de
Compras e Licitação



LAUDO DE AVALIAÇÃO



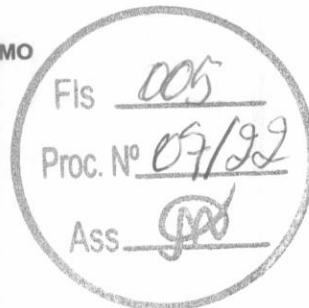
**SECRETARIA DE SAÚDE, TRAVESSA SARAIVA, Nº 198, BAIRRO:
CENTRO**

Chapadinho – 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, (matrícula não consta no processo)

Localização

Travessa Saraiva, Nº 198, Bairro: Centro

Área total de terreno

--- m²

Área construída do imóvel

448,50 m²

Locador

Thallyta Lorrane Lopes Carneiro

CPF: 613.812.153-86

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 3.000,00/mês

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

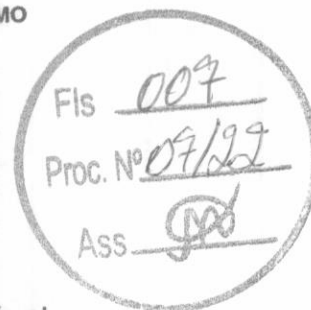


Sumário

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 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:

-
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 07 de janeiro de 2022.

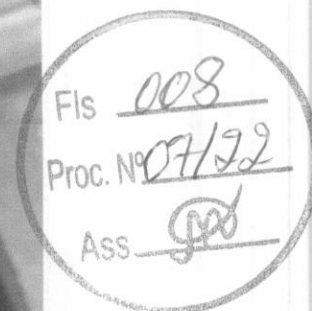
Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

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

4. **PROPRIETÁRIO**

Thallyta Lorrane Lopes Carneiro

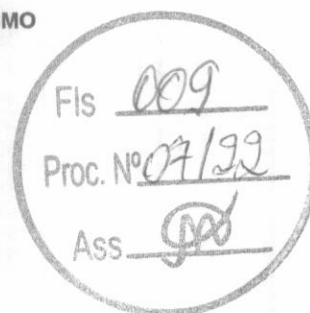
5. **ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO**

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 – Secretaria Municipal de Saúde
Fonte: Google Earth (2022)Latitude: 3°44'33.30"S
Longitude: 43°21'53.36"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/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

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

Características do imóvel
Área do imóvel: 448,5 m ² (Térreo + 2 Pav)
Medida da frente: 6,50 m
Medida lateral 1: 23,00 m
Medida lateral 2: 23,00 m
Medida do fundo: 6,50 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		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

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

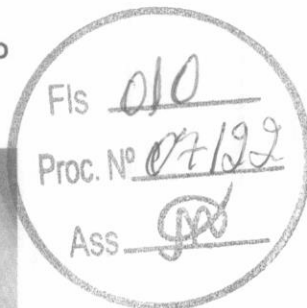
6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 – Ponto de aluguel situado na Av. Rodoviária
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'33.28"S
Longitude: 43°21'48.90"O

A amostra 2 trata-se de um ponto alugado de estrutura portante e no térreo, situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 264 m² de área construída.



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

Fls. 011

Proc. Nº 07122

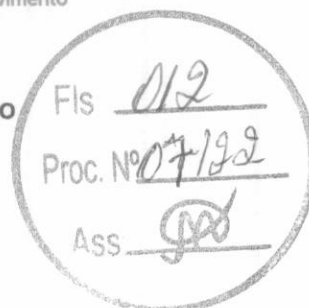
Ass. [assinatura]



Amostra 3 – Ponto de Aluguel situado na Av. Vitorino Freire
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'37.45"S
Longitude: 43°21'50.22"O

A amostra 3 trata-se de um ponto alugado de estrutura portante de dois pavimentos, situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 106 m² de área construída.

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

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	X	448,50	1,00	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	R\$ 5,50
2	R\$ 1.700,00	264,00	1,50	2,00	1,00	1,00	1,50	1,00	R\$ 8,00
3	R\$ 700,00	106,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6,50

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 6,67$$

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

20% acima	R\$ 8,00
20% abaixo	R\$ 5,34

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 448,50 \text{ m}^2 \times 6,67 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 2.991,50/mês}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais)**

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



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 temporária para a SECRETARIA DE SAÚDE é de R\$ 3.000,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

07 de janeiro de 2022, Chapadinha – 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



Recepção

Fonte: Acervo Técnico (2022)



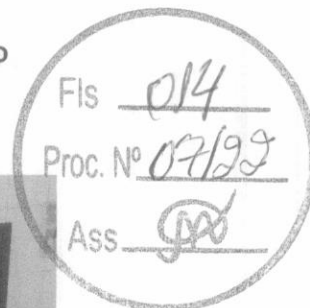
Salas para operacional

Fonte: Acervo Técnico (2022)

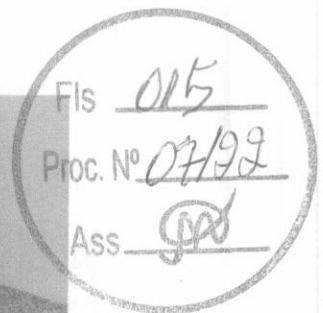


Sala operacional

Fonte: Acervo Técnico (2022)



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



Copa
Fonte: Acervo Técnico (2022)



Lavanderia
Fonte: Acervo Técnico (2022)



Cozinha 1º Andar
Fonte: Acervo Técnico (2022)