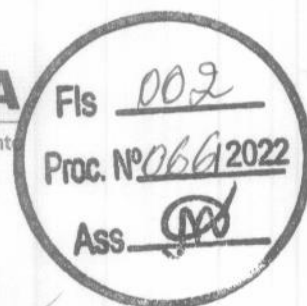




SOLICITAÇÃO

Chapadinho, 12 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 UBS - Caterpillar de Interesse da Sec. Municipal de Saúde de Chapadinho, situado na Rua Diomédio Vieira Passos, nº 916 – Terras Dura – 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

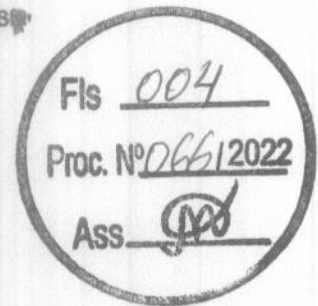
Atenciosamente,

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



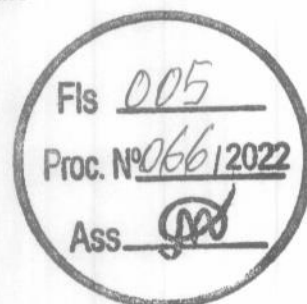
UBS CATERPILLAR, RUA DIOMÉDIO VIEIRA PASSOS, Nº 916,
CATERPILLAR

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, termo de aforamento Nº 1058/1999, Livro Nº 054, Fls. 076

Localização

Rua Diomédio Vieira Passos, Nº 916, Bairro: Caterpillar

Área total

293,22 m²

Área construída

293,22 m²

Locador

Francisco Costa de Sousa

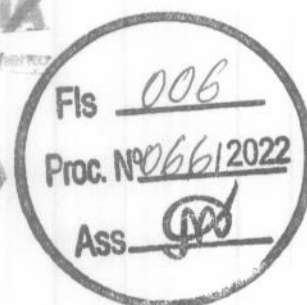
Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 1.300,00

Avaliador

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

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 111888507-4

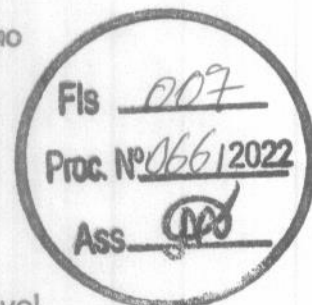


Sumário

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 1058/1999, Livro Nº 054, Fls. 076
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 15 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**

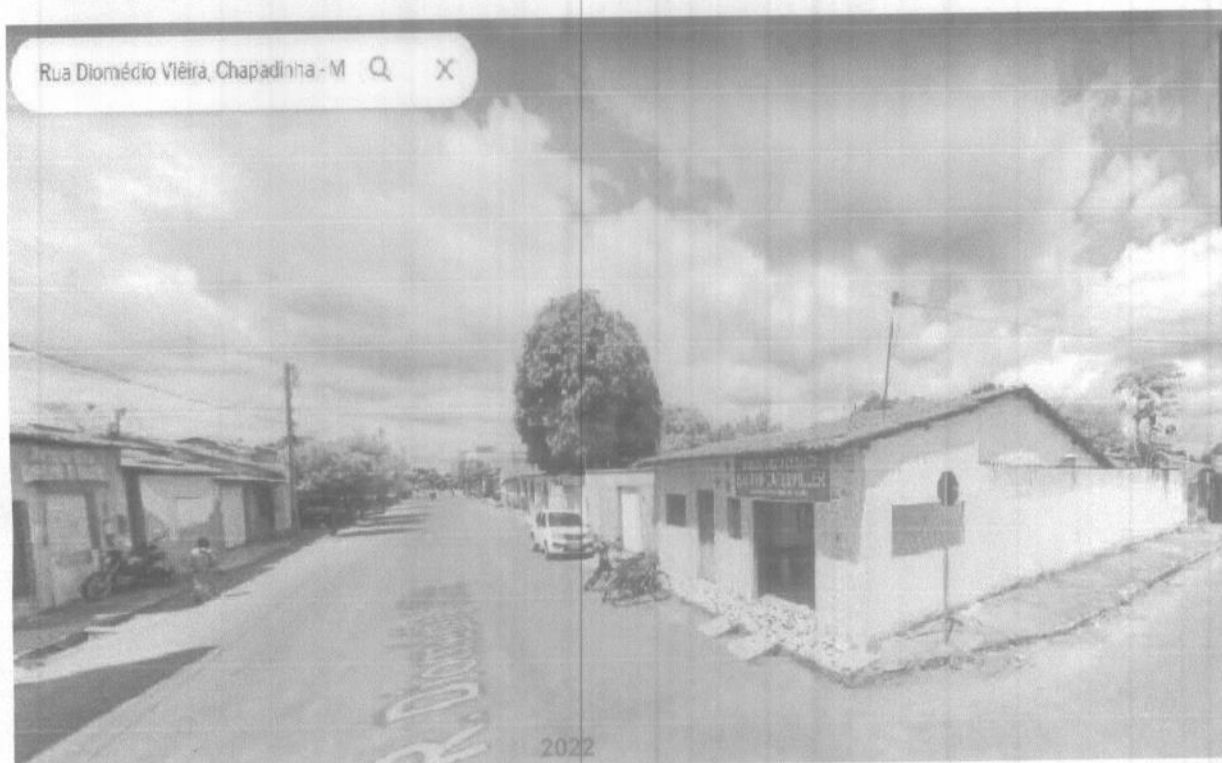
Francisco Costa de Sousa

5. **ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO**

Travessa Diomédio Vieira Passos, Nº 916, Caterpillar,
Chapadinhã – MA.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Latitude: 3°44'34.12"S
Longitude: 43°22'12.37"O

Características da região e entorno
Padrão construtivo do entorno: Médio
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

Características do imóvelÁrea do terreno: 293,22 m²

Medida da frente do terreno: 9,70 m

Medida lateral 1 do terreno: 28,90 m

Medida lateral 2 do terreno: 27,57 m

Medida dos fundos do terreno: 11 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	

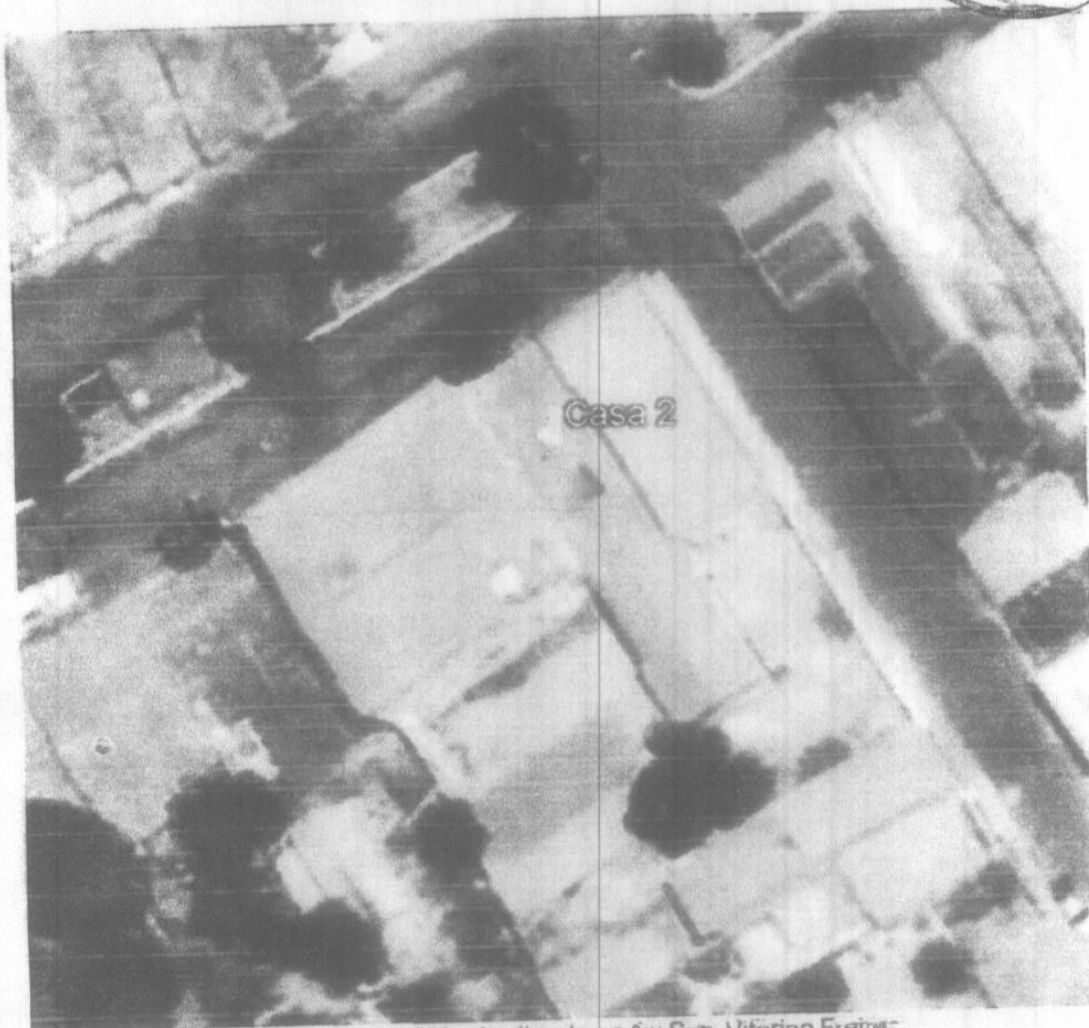
6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 – Residência situada na Av. Sen. Vitorino Freire
Fonte: Google Earth (2022)

Latitude: 3°44'35.78"S
Longitude: 43°21'50.44"O

A amostra 2 trata-se de uma residência estrutura portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 22,50m x 9,95m de área construída, equivalente a uma área total de 223,87 m².



Amostra 3 - Residência situada na Av. Sen. Vitorino Freire
Fonte: Google Earth (2022)

Latitude: 3°44'42.45"S
Longitude: 43°21'58.56"O

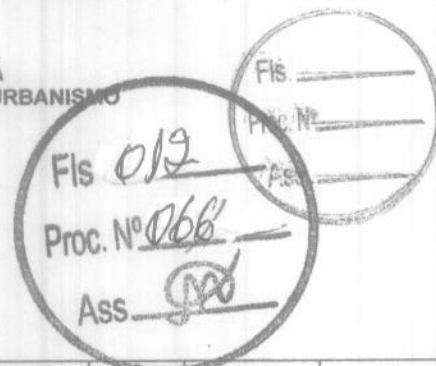
A amostra 3 trata-se de uma residência portante situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 7,00m x 30,00m de área construída, equivalente a uma área total de 210,00 m².

[assinatura]

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

7 ANEXOS

7.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO



AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	X	293,22	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	R\$ 3,00
2	R\$ 1.650,00	223,87	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	0,50	R\$ 5,00
3	R\$ 2.600,00	210,00	1,00	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	R\$ 5,50

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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 4,50$$

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

20% acima	R\$ 5,40
20% abaixo	R\$ 3,60

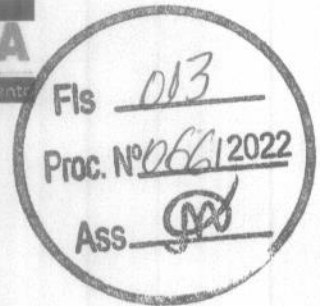
Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 293,22 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 1.319,49.}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 1.300,00 (Um mil e trezentos reais).**

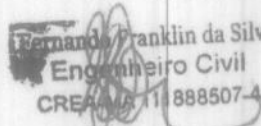




8 CONCLUSÃO

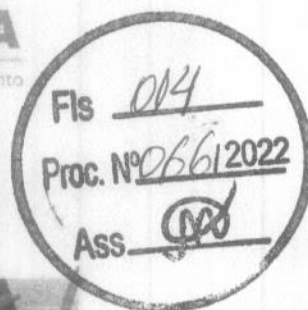
Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para a UBS CATERPILLAR é de R\$ 1.300,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

09 de setembro 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



8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



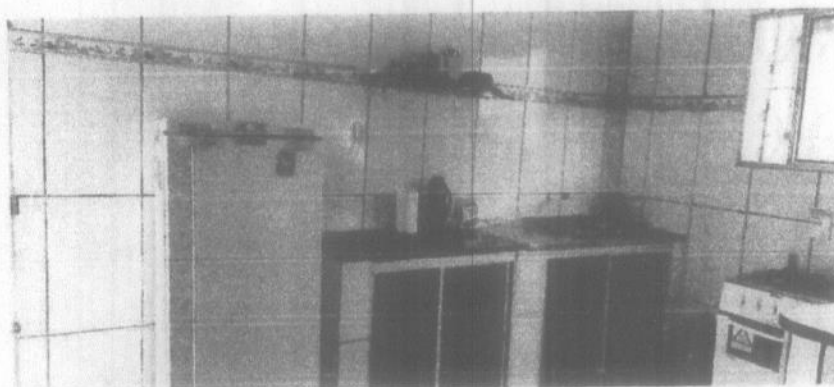
Fachada

Fonte: Acervo Técnico (2022)



Recepção

Fonte: Acervo Técnico (2022)

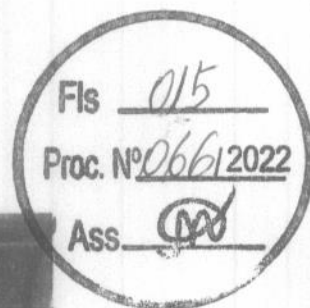


Cozinha

Fonte: Acervo Técnico (2022)



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



Consultório Enfermagem Fonte:
Acervo Técnico (2022)



Consultório Médico
Fonte: Acervo Técnico (2022)



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



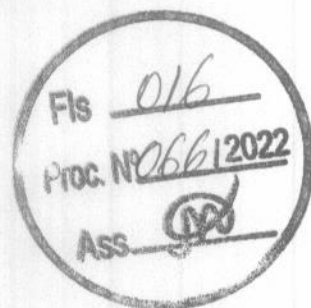
Farmácia

Fonte: Acervo Técnico (2022)



Consultório Odontológico

Fonte: Acervo Técnico (2022)





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



Pátio/Lavanderia
Fonte: Acervo Técnico (2022)

