



SOLICITAÇÃO

Chapadinha, 15 de Dezembro de 2022.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadinha - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Administração de Chapadinha, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da Sec. Municipal de Agricultura, situado na Rua Lucídio Frazão, s/n – Campo Velho – Chapadinha - 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,

Secretária Adjunta de Administração
Vania Duarte Mota Souza

Prefeitura Mun. de Chapadinha
Vania Duarte Mota Souza
Secretaria Adjunta de Administração

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO



SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA E ABASTECIMENTO,
RUA LUCIDIO FRAZÃO, Nº 57A, BAIRRO: CORRENTE

Chapadinho – MA
2022



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

FICHA RESUMO



Solicitante

Secretaria Municipal de Administração

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em terreno urbano, termo de aforamento, inscrição nº 724/1999,
Livro 52, fls. 126

Localização

Rua Lucidio Frazão, Nº 57A, Bairro: Corrente

Área total de terreno

548,93 m²

Área construída do imóvel

114,56 m²

Locador

Maria do Rosário Andrade Santos
CPF: 096.509.703-04

Resultados da avaliação

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

Avaliador

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

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 Administração

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, inscrição nº 724/1999, Livro 52, fls. 126
- 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**

Maria do Rosário Andrade Santos

5. **ENDEREÇO**

AL III, 401 BL B, Bequimão, São Luís - MA



6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Amostra 1 – Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'42"S
Longitude: 43°20'49"O

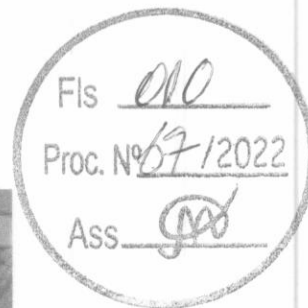
Características da região e entorno
Padrão construtivo do entorno: Médio-Alto
Tráfego de pedestres: Sim
Tráfego de veículos: Sim
Pavimentação do logradouro: Pavimento asfáltico
Pavimentação do passeio: Sim
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☐ Esgoto pluvial, ☐ Esgoto 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 imóvel
Área do imóvel: 548,93 m²
Medida da frente: 18,00 m
Medida lateral esquerda: 27,70 m
Medida lateral direita: 28,60 m
Medida do fundo: 21,00 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

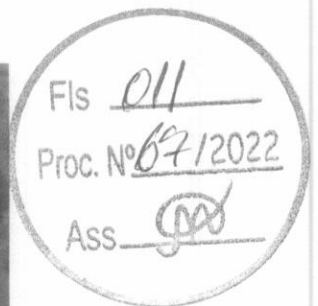


Amostra 2 – Residência situada na Av. Ataliba Vieira de Almeida
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'43.44"S
Longitude: 43°20'50.12"O

A amostra 2 trata-se de uma residência portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 12,00m x 32,00m, equivalente a uma área total de 384 m².

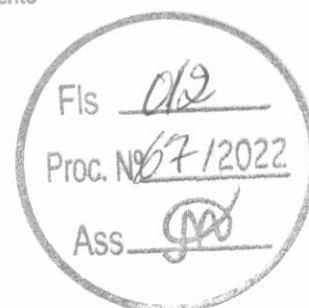
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Amostra 3 – Residência situada na Travessa Boa Ventura
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'35.16"S
Longitude: 43°21'28.51"O

A amostra 3 trata-se de uma residência do tipo portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 11,00m x 25,00m, equivalente a uma área total de 275 m².

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

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	X	548,93	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	0,50	R\$ 6,00
2	R\$ 3.000,00	384,00	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	0,50	R\$ 5,00
3	R\$ 4.000,00	275,00	0,50	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5,00

VA	VALOR DO ALUGUEL
AC	ÁREA DO IMÓVEL
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

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 5,33$$

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

20% acima	R\$ 6,40
20% abaixo	R\$ 4,26

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 548,93 \text{ m}^2 \times 5,33 \text{ R\$ / m}^2 = \text{R\$ 2.925,80}$$

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

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



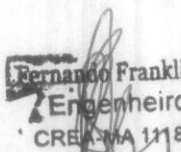
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para a Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento é de R\$ 3.000,00/mês, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "*in loco*" e método descrito na memória de cálculo.

15 de dezembro 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

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



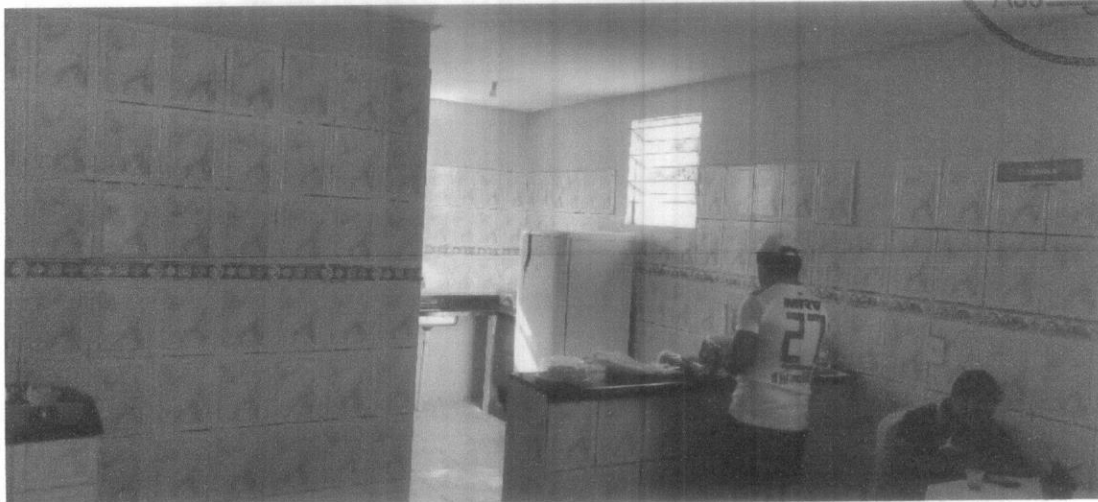
Fachada

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Recepção

Fonte: Acervo Técnico (2021)

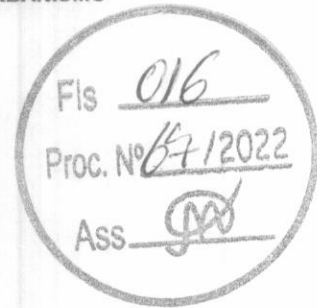


Cozinha
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Banheiro 01
Fonte: Acervo Técnico (2021)

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



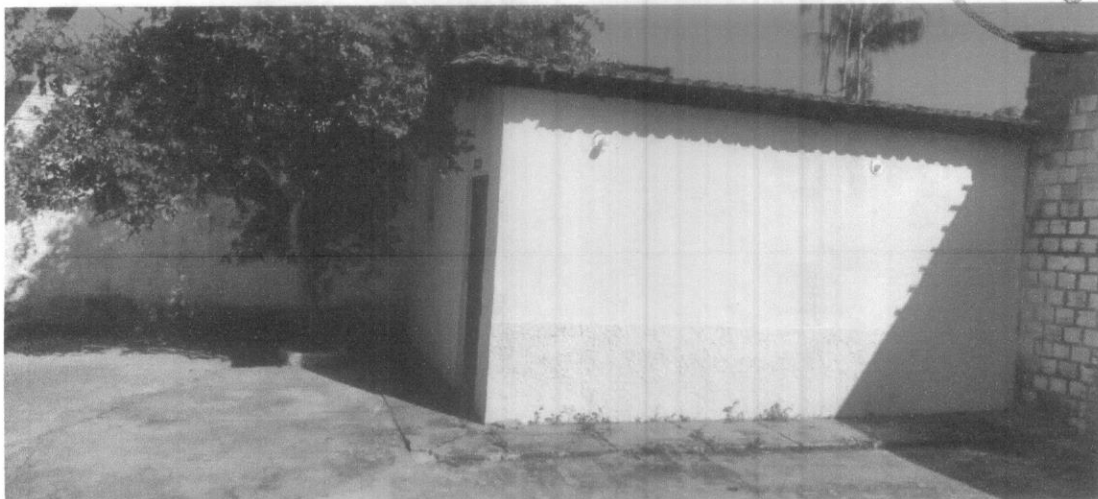
Sala 01
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Sala 02
Fonte: Acervo Técnico (2021)



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



Depósito

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Pátio exerno

Fonte: Acervo Técnico (2021)