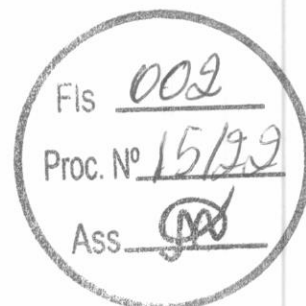




SOLICITAÇÃO

Chapadinho, 10 de Janeiro de 2022.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadinho - MA

Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Educação de Chapadinho, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento das atividades do projeto educação integral de interesse da Secretaria Municipal de Educação, situado na Travessa Oeste, 954 – São José – 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

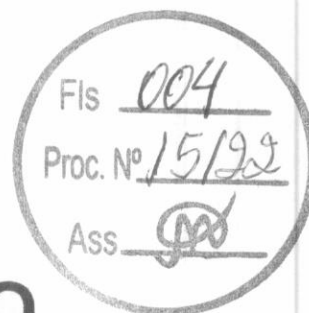
Atenciosamente,

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Nara da Silva Macedo
Nara da Silva Macedo
Secretária Municipal de Educação

Nayra Tacyanna de Araujo Sousa
Nayra Tacyanna de Araujo Sousa
Membro CPL

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO



PROJETO EDUCAÇÃO INTEGRAL, RUA DO OESTE, Nº 954, BAIRRO:
SÃO JOSÉ

Chapadina – MA
2022

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

FICHA RESUMO

Solicitante

Secretaria Municipal de Educação

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em terreno urbano, Matrícula 2.386, Livro Nº 02-H (Registro Geral)

Localização

Rua do Oeste, Nº 954, Bairro: São José

Área total de terreno

1.815,00 m²

Área construída do imóvel

900 m²

Locador

Raimundo Nonato Oliveira
CPF: 100.438.293-68

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 1.500,00/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 Educação

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:

- Imóvel em terreno urbano, Matrícula 2.386, Livro Nº 02-H (Registro Geral)

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 11 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.

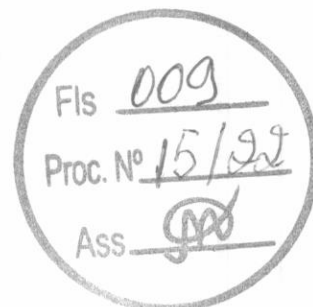
4. **PROPRIETÁRIO**

Raimundo Nonato Oliveira

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**Fls 008
Proc. Nº 15/22
Ass [assinatura]Amostra 1 – Objeto de Estudo
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
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

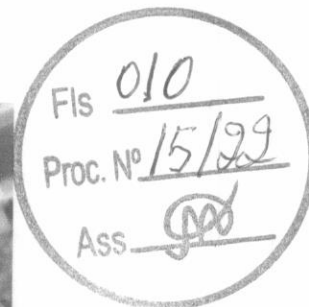
Características do imóvel
Área do imóvel: 900,00 m ²
Medida da frente: 18,00 m
Medida lateral 1: 50,00 m
Medida lateral 2: 18,00 m
Medida do fundo: 50,00 m

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	☐ 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

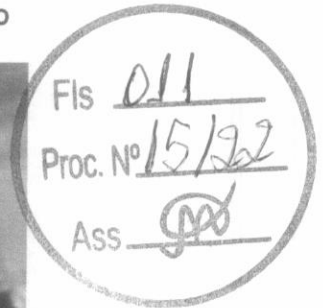


Amostra 2 – Imóvel próximo do objeto de estudo
Fonte: Google Earth (2022)

Latitude: 3°44'5.73"S
Longitude: 43°21'26.20"O

A amostra 2 trata-se de um ponto alugado de estrutura portante e no térreo + 2 pavimentos, situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 630 m² de área construída.

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



Amostra 3 – Imóvel próximo do objeto de estudo
Fonte: Google Earth (2022)

Latitude: 3°44'11.76"S
Longitude: 43°21'24.20"O

A amostra 3 trata-se de um ponto alugado de estrutura portante e no térreo + 2 pavimentos, situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 243 m² de área construída.

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

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	X	900,00	0,20	0,10	0,30	0,20	0,10	0,10	R\$ 1,00
2	R\$ 3.000,00	630,00	0,50	0,10	0,50	0,50	0,50	0,40	R\$ 2,50
3	R\$ 700,00	243,00	0,20	0,10	0,50	0,50	0,10	0,10	R\$ 1,50

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

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

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

20% acima	R\$ 2,00
20% abaixo	R\$ 1,34

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 900,00 \text{ m}^2 \times 1,67 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 1.503,00/mês}$$

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



8 CONCLUSÃO

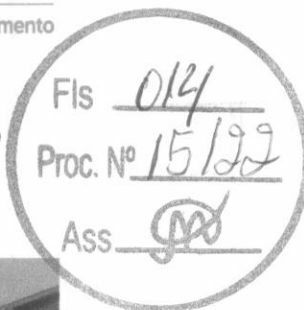
Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para a PROJETO EDUCAÇÃO INTEGRAL é de R\$ 1.500,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento “*in loco*” e método descrito na memória de cálculo.

11 de janeiro 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



Circulação Interna
Fonte: Acervo Técnico (2022)



Secretaria
Fonte: Acervo Técnico (2022)



Sala de Informática
Fonte: Acervo Técnico (2022)