



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – FOLHA RESUMO

SOLICITANTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL
INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
RESPONSÁVEL: SÔNIA LÚCIA LOPES FEITOSA MACHADO
PROPRIETÁRIO: ENOQUE CABRAL DE OLIVEIRA
OBJETO: TRATA-SE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CIDADE: DOM PEDRO	UF: MA	BAIRRO: CEASA
LOGRADOURO: RUA BELA VISTA		Nº. 1098
COORDENADAS(GPS)	LATITUDE: 5° 02' 13.3" S	LONGITUDE: 44° 26' 28.3" O

CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na Rua Bela Vista, nº 1098, com latitude de 5° 02' 13.3" S e longitude 44° 26' 28.3" O. Trata-se de uma edificação residencial, constituída na parte interna por 3 (três) salas, 1 (um) quarto, 1 (uma) suíte, 2 (dois) banheiros e 1 (uma) copa/refeitório, no fundo é constituída por uma grande área livre para atividades diversas. Caixa D'Água Fortlev 2000 L. Fechamento com divisórias de alvenaria rebocada e pintada com tinta PVA, piso tipo cerâmico, banheiros e copa/refeitório com louças sanitárias e revestimentos cerâmico apenas no banheiro da suíte, cobertura em telha cerâmica, forro tipo PVC na suíte e tipo gesso em duas salas, portão principal de acesso em aço, portas e janelas internas em esquadrias de madeira e gradeado metálico, instalações elétricas e hidráulicas, padrão normal de construção. Área do terreno de 236,53 m² com área construída de 152,98 m². Imóvel localizado em via pavimentada e com boa infraestrutura urbana.

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

MÉTODO UTILIZADO: MÉTODO EVOLUTIVO – NBR 14653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 – IMÓVEIS URBANOS, item 8.2.4.

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

VALOR MERCADOLÓGICO CALCULADO:	RS 170.879,76
VALOR LOCATIVO MENSAL:	RS 854,40
Importa o valor mercadológico de CENTO E SETENTAMIL, OITOCENTOS E SETENTA E NOVE REAIS E SETENTA E SEISCENTAVOS. E valor locativo mensal de OITOCENTOS E CINQUENTA E QUATROREAIS E QUARENTA CENTAVOS.	

- Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central

Dom Pedro – MA, 13 de março de 2023.

Karolaine Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nº. Laudo: 020/2023

Data do Laudo: 13/03/2023

OBJETIVO

<input type="checkbox"/> Determinação do valor de mercado	<input checked="" type="checkbox"/> Determinação do valor locativo
<input type="checkbox"/> Determinação do custo de reedição	<input type="checkbox"/> Reavaliação
<input type="checkbox"/> Outro (especifique):	

FINALIDADE

<input type="checkbox"/> Aquisição	<input type="checkbox"/> Alienação	<input checked="" type="checkbox"/> Locação	<input type="checkbox"/> Garantia
<input type="checkbox"/> Reavaliação Patrimonial	<input type="checkbox"/> Seguro	<input type="checkbox"/> Renovação de Aluguel	
<input type="checkbox"/> Outro (especifique):			
Ocupante do imóvel			
CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS			

TIPO DE IMÓVEL

<input type="checkbox"/> Terreno (lote)	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Escritório (sala)	<input type="checkbox"/> Loja
<input type="checkbox"/> Prédio comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Escritório (andar corrido)	
<input type="checkbox"/> Outro (especifique):			

AGRUPAMENTO NO QUAL O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO

<input type="checkbox"/> Condomínio de casas	<input checked="" type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas)	<input type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas e prédios)
<input type="checkbox"/> Conjunto de unidades comerciais	<input type="checkbox"/> Loteamento	
<input type="checkbox"/> Outro (especifique):		

USO DO IMÓVEL

<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Institucional
<input type="checkbox"/> Misto (especifique):			

IDADE E VIDA ÚTIL DO IMÓVEL

Idade (anos): 20 anos	Vida útil estimada (anos): 50 anos
-----------------------	------------------------------------

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel: Rua Bela Vista		
Complemento: 1098		
Bairro: CENTRO		
Município: Dom Pedro	UF: MA	Telefone:

Karoline Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



ESTADO DO MARANHÃO
 PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
 CNPJ: 06.137.293/0001-30

ÁREAS DO IMÓVEL

Área do terreno: 236,53m ²	Área construída: 152,98m ²	Área real total: 236,53m ²
Frete: 7,92m Fundo: 10,70m	Frete: 7,45m Fundo: 6,30m	

INFRA-ESTRUTURA DISPONÍVEL NO LOGRADOURO E NA REGIÃO ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte público
<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input type="checkbox"/> TV a cabo	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação
<input type="checkbox"/> Outra(s) (especifique):		

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Topografia: <input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Forma: <input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Orientação: <input type="checkbox"/> Norte	<input checked="" type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Solo: <input checked="" type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
<input type="checkbox"/> Outro (especifique):			
Vegetação: <input type="checkbox"/> Mato	<input type="checkbox"/> Pomar	<input type="checkbox"/> Pasto	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhuma
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Proteção: <input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Divisa com prédio	<input type="checkbox"/> Nenhuma
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Situação: <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Padrão construtivo: <input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Muito alto
Estado de conservação: <input type="checkbox"/> Nova		<input type="checkbox"/> Entre nova e regular	
<input type="checkbox"/> Regular		<input checked="" type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	
<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples		<input type="checkbox"/> Entre reparos simples a importantes	
<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes		<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e sem valor	
Edificação no terreno: <input type="checkbox"/> Centro	<input checked="" type="checkbox"/> Frente	<input checked="" type="checkbox"/> Fundos	
<input type="checkbox"/> Lateral esquerda	<input type="checkbox"/> Lateral direita	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):	
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	Latitude: 5° 02' 13.3" S	Longitude: 44° 26' 28.3" O	
Outras características da edificação:			

Karolaine Sousa
 Engenharia Civil
 CREA-MA: 111.838.352-4



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

AMBIENTES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
	ÓTIMO	REGULAR	PÉSSIMO
Parede em alvenaria rebocada		X	
Pintura PVA existente		X	
Revestimento cerâmico em banheiros/cozinha/lavabos		X	
Piso cerâmico		X	
Cobertura em madeira e telha cerâmica	X		
Forro existente (PVC, gesso ou específico)		X	
Portão de entrada principal	X		
Instalações elétricas	X		
Instalações hidros sanitárias		X	
Área livre e coberta	X		

Conclui-se que de acordo com o **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, trata-se de um imóvel urbano em área bem localizada da cidade, com boa infraestrutura, sendo necessário apenas reparos simples. Foi feita uma pesquisa de preços e adotada a média dos valores praticados no mercado de Dom Pedro, interior do Estado do Maranhão. Conclui-se que o mesmo seja avaliado com o valor de **RS 170.879,76 (cento e setenta mil, oitocentos e setenta e nove reais e setenta e seis centavos)**. E valor locativo mensal de **RS 854,40 (oitocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta centavos)**.

Este laudo não anula a livre negociação entre as partes envolvidas, admitindo que o valor encontrado pode ser de 20% para mais ou para menos.

Dom Pedro – MA, 13 de março de 2023.

Responsável Técnico,

Karolayne de Sousa Silva
Engenheira Civil
CREA: 111.838.352-4/MA
Portaria Nº 22/2021

Praça Teixeira de Freitas, nº 72, Centro, CEP: 65.765-000, Dom Pedro - MA.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

MEMORIAL DE CÁLCULO – AVALIAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO

1) Dados técnicos

- a) Área total construída = 152,98 m²
- b) Área do imóvel = 236,53 m²
- c) R\$/m² (CUB pesquisado na região) = R\$ 1000,00/m²
- d) Valor unitário médio do terreno (pesquisado na região) = = R\$ 200,00/m²
- e) Fatores de correção de terreno:

- Fator de localização (uma frente) - 1,0
- Fator de topografia (plana) - 0,9
- Fator de pedologia (normal) - 0,8

f) Depreciação das Benfeitorias:

Método de Heidecke (considerando o estado de conservação ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES):

Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

$$\text{➤ } K_d = 1 - 0,809 = \mathbf{0,92 \text{ (aproximado)}}$$

2) Valor do Terreno: (Área total x Valor Unit. x Ft.Loc. x Ft. Top. x Ft.Ped.)

$$\text{➤ } VT = 236,53 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 30.275,84}$$

3) Valor da Edificação (Benfeitoria):(Área Construída x CUB pesquisado na região)

$$\text{➤ } VB = 152,98 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1000,00/\text{m}^2 = \mathbf{\text{R\$ } 152.980,00}$$

Praça Teixeira de Freitas, nº 72, Centro, CEP: 65.765-000, Dom Pedro - MA.

Karoline Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

4) **Valor Total do Imóvel Novo:** (Valor do Terreno VT + Valor Benfeitoria VB)

$$\text{➤ VI} = \text{R\$ } 30.275,84 + \text{R\$ } 152.980,00 = \text{R\$ } 183.255,84$$

5) **Valor Total do Imóvel Usado:** (VB x Taxa de Depreciação) + VT

$$\text{➤ Vu} = \text{R\$ } (152.980,00 \times 0,92) + \text{R\$ } 30.275,84 = \text{R\$ } 170.879,76$$

6) **Valor Locativo Mensal:**

Para determinação do valor de aluguel, utilizaremos o parâmetro mais utilizado na grande maioria dos laudos de avaliação realizados pelos órgãos públicos do Estado do Maranhão, que é considerar o valor do aluguel em até 1% do valor Total do Imóvel Usado.

$$\text{➤ VL} = \text{R\$ } 170.879,76 \times 0,5\% = \text{R\$ } 854,40$$

OBS: Este laudo não anula a livre negociação entre as partes envolvidas, admitindo que Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.

Karoline Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.858.352-4