



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – FOLHA RESUMO

SOLICITANTE: LETICIA SANTOS TEIXEIRA - ASSESSORA ADMINISTRATIVA
INTERESSADO: SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
RESPONSÁVEL: MAILTON HENRIQUE MOTA DOS SANTOS
PROPRIETÁRIO (A): ALANA VITÓRIA SOUSA GONÇALVES
OBJETO: TRATA-SE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL COMERCIAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CIDADE: DOM PEDRO	UF: MA	BAIRRO: CEASA
LOGRADOURO: RUA ENGENHEIRO RUI MESQUITA	Nº. S/N	
COORDENADAS (GPS)	LATITUDE: 5° 02' 24.8" S	LONGITUDE: 44° 26' 19.9" O

CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea e com pavimento superior, situada na Rua Engenheiro Rui Mesquita, com latitude de 5° 02' 24.8" S e longitude 44° 26' 19.9" O. Trata-se de uma edificação do tipo comercial; térreo constituído de (2) dois grandes salões, (1) uma sala, (1) WC para funcionários e (1) área de serviço; pavimento superior constituído por (1) uma sala, um (1) WC para funcionários e hall de circulação, anexa ao lado é constituída de uma grande área de lazer aberta com WC's para homens/mulheres e refeitório. Fechamento com divisórias de alvenaria rebocada e pintura com tinta PVA, banheiros/refeitório com revestimento cerâmico e louças sanitárias, cobertura em telhas cerâmicas e madeiras serradas, sem forro, porta/portão principal de aço, portas e janelas em esquadrias de madeira e gradeado metálico, instalações elétricas e hidráulicas, padrão normal de construção. Área do terreno de 321,56 m², tendo a área de lazer aberta anexa a edificação uma área construída de aproximadamente 160,00 m² e pavimento superior área construída de 30 m², totalizando área construída de 191,56 m². Imóvel localizado em via pavimentada, com boa infraestrutura e bom estado de conservação.

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:	R\$ 222.367,44
VALOR LOCATIVO MENSAL:	R\$ 1.334,20
Importa o valor mercadológico de DUZENTOS E VINTE E DOIS MIL, TREZENTOS E SESSENTA E SETE REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS. E valor locativo mensal de UM MIL, TREZECENTOS E TRINTA E QUATRO REAIS E VINTE CENTAVOS.	

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

Dom Pedro – MA, 10 de agosto de 2021.

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO

Desenvolvimento com Responsabilidade



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nº. Laudo: 016/2021

Data do Laudo: 10/08/2021

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 CONVIVÊNCIA – ASSISTÊNCIA SOCIAL

TIPO DE IMÓVEL

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

AGRUPAMENTO NO QUAL O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Condomínio de casas | <input type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas) | <input checked="" 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 type="checkbox"/> Residencial | <input checked="" 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 Engenheiro Rui Mesquita

Complemento: S/N

Bairro: CENTRO

Município: Dom Pedro

UF: MA

Telefone:

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO

Desenvolvimento com Responsabilidade



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

ÁREAS DO IMÓVEL

Área do terreno: 321,56 m ²	Área construída: 265 m ²	Área real total: 321,56 m ²
Frete: 18,75 m Fundo: 18,75 m	Frete: 8,75 m Fundo: 8,75 m	

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 checked="" type="checkbox"/> Divisa com prédio	<input type="checkbox"/> Nenhuma
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Situação:	<input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples a importantes
	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples a importantes	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e sem valor
	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes			
Edificação no terreno:	<input type="checkbox"/> Centro	<input checked="" type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):
	<input type="checkbox"/> Lateral esquerda	<input type="checkbox"/> Lateral direita		
Nº de pavimentos:			Andar:	
Possui elevadores?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Quantos?	
Possui estacionamento coberto?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Quantas vagas?	
Possui estacionamento descoberto?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Quantas vagas?	
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	Latitude: 5° 02' 24.8" S	Longitude: 44° 26' 19.9" O		
Outras características da edificação: Grande área de lazer aberta anexa ao lado				

Karolayne Sousa
Engenheira 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 madeiras serradas e telhas cerâmicas	X		
Forro existente (PVC, gesso ou específico)	-	-	-
Portão de entrada principal	X		
Instalações elétricas		X	
Instalações hidro 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 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 **R\$ 222.377,44 (duzentos e vinte e dois mil, trezentos e sessenta e sete reais e quarenta e quatro centavos)**. E valor locativo mensal de **R\$ 1.334,20 (um mil, trezentos e trinta e quatro reais e vinte 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, 10 de agosto de 2021.

Responsável Técnico,

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4
Karolayne de Sousa Silva
Engenheira Civil
CREA: 111.838.352-4/MA

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 = 191,56 m²
- b) Área do imóvel = 321,56 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.

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

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

$$\text{➤ } VT = 321,56 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 46.304,64}$$

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

$$\text{➤ } VB = 191,56 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1000,00/\text{m}^2 = \mathbf{\text{R\$ } 191.560,00}$$

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
C.R.C. - 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)

$$\text{VI} = \text{R\$ } 46.304,64 + \text{R\$ } 191.560,00 = \text{R\$ } 237.864,64$$

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

$$\text{Vu} = \text{R\$ } (191.560,00 \times 0,92) + \text{R\$ } 46.304,64 = \text{R\$ } 222.367,44$$

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.

$$\text{VL} = \text{R\$ } 222.367,44 \times 0,6\% = \text{R\$ } 1.334,20$$

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.

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO

Desenvolvimento com Responsabilidade

PREFEITURA MUNICIPAL
DE DOM PEDRO



ASSUNTO:	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL COMERCIAL - CENTRO DE CONVIVÊNCIA
DATA:	10/08/2021

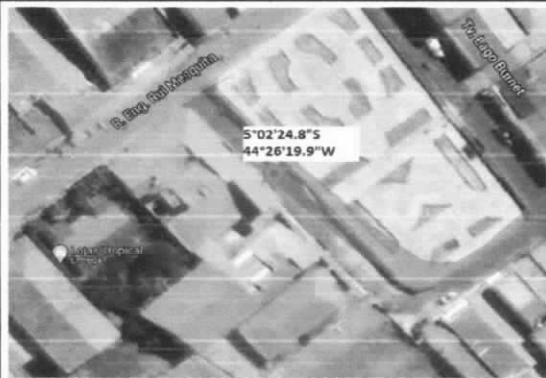


FOTO 01 - LOCALIZAÇÃO (COORDENADAS GEOGRÁFICAS - GPS)



FOTO 02 - FACHADA FRONTAL



FOTO 03 - ENTRADA PRINCIPAL

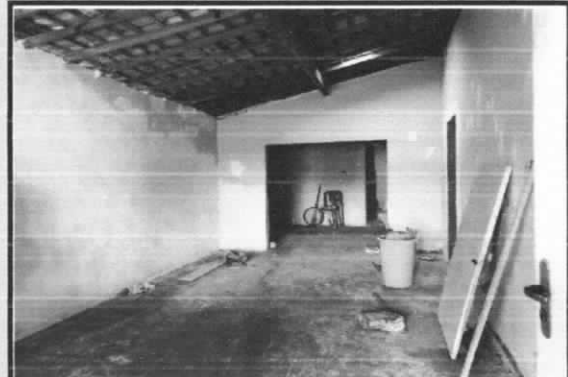


FOTO 04 - SALÃO INTERNO 01 - TÉRREO



FOTO 05 - SALÃO INTERNO 02 (VISTA 01) - TÉRREO

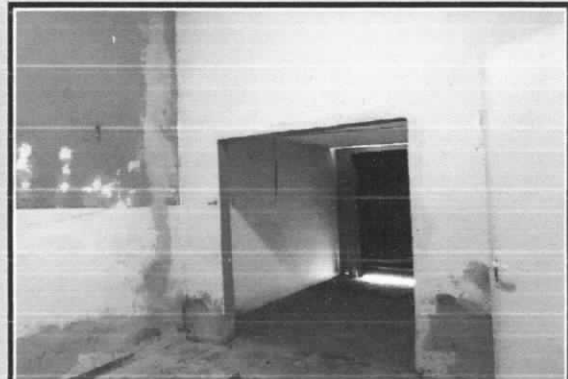


FOTO 06 - SALÃO INTERNO 02 (VISTA 02) - TÉRREO

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA
Engenheira Civil
CREA-MA 111.838.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO
Desenvolvimento com Responsabilidade

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO



ASSUNTO:	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL COMERCIAL - CENTRO DE CONVIVÊNCIA
DATA:	26/08/2021



FOTO 07 - ACESSO PARA ÁREA DE LAZER - TÉRREO



FOTO 08 - CIRCULAÇÃO/ACESSO WC E ÁREA DE SERVIÇOS GERAIS - TÉRREO

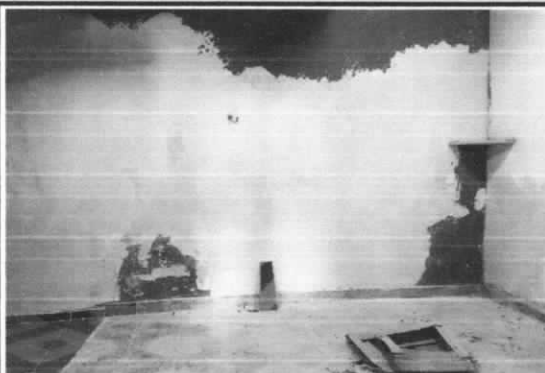


FOTO 09 - SALA - TÉRREO



FOTO 10 - ÁREA DE LAZER ABERTA (VISTA 01) - TÉRREO



FOTO 11 - ÁREA DE LAZER ABERTA (VISTA 02) - TÉRREO



FOTO 12 - ÁREA DE LAZER ABERTA (VISTA 03) - TÉRREO

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA
Engenheira Civil
CREA-MA 111.838.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO

Desenvolvimento com Responsabilidade

PREFEITURA MUNICIPAL
DE DOM PEDRO



ASSUNTO:	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL COMERCIAL - CENTRO DE CONVIVÊNCIA
DATA:	10/08/2021



FOTO 19 - ÁREA DE LAZER ABERTA - WC'S - TÉRREO



FOTO 20 - ÁREA DE LAZER ABERTA - WC'S - TÉRREO



FOTO 21 - ÁREA DE LAZER ABERTA - REFEITÓRIO - TÉRREO

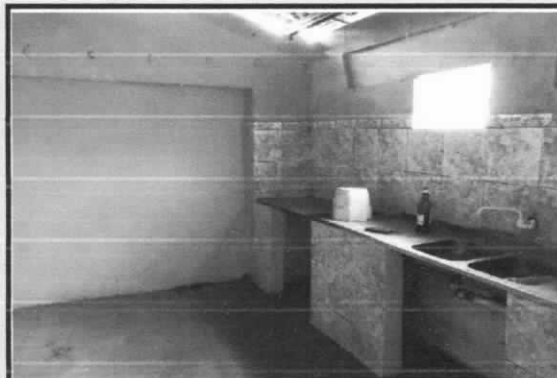


FOTO 22 - ÁREA DE LAZER ABERTA - REFEITÓRIO - TÉRREO

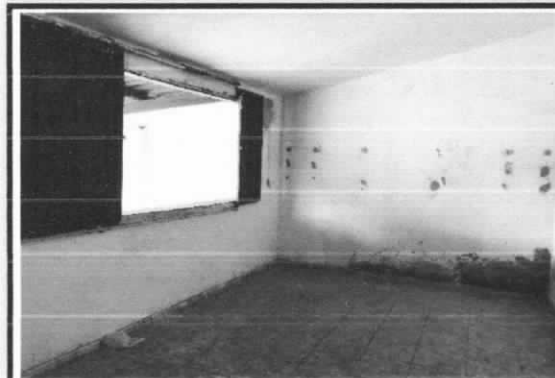


FOTO 23 - ÁREA DE LAZER ABERTA - REFEITÓRIO - TÉRREO

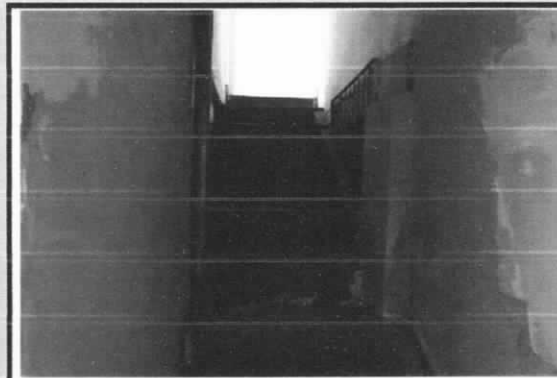


FOTO 24 - ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA
Engenheira Civil
CREA-MA 111.838.352-4

FOTO AÉREA



Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4