



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**DOM PEDRO**

Desenvolvimento com Responsabilidade

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 06.137.293/0001-30



Dom Pedro-MA, 14 de maio de 2021.

**PARA:** COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

**Assunto:** Laudo de avaliação para locação de imóvel

Em atendimento á vossa senhoria, apresenta-se em anexo o laudo técnico de avaliação para fins locativo do imóvel de propriedade do Sr. **Dilhermando Monteiro Lemos**, brasileiro, casado e empresário, situado na **Rua Jorge Fernandes nº 48, bairro Ceasa, no Município Dom Pedro/MA**, para fins de determinação da serventia e do valor da locação do mesmo, que será destinado ao **funcionamento da Secretaria Municipal de Educação do Município de Dom Pedro**.

Atenciosamente,

*Karolayne Sousa*  
Engenheira Civil  
CREA-MA: 111.838.352-4

---

**Karolayne de Sousa Silva**  
CREA: nº 111838352-4



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 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 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 **R\$ 252.562,00 (duzentos e cinquenta e dois mil, quinhentos e sessenta e dois reais)**. E valor locativo mensal de **R\$ 1.262,81 (um mil, duzentos e sessenta e dois reais e oitenta e um 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, 14 de Maio 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 ..... = 180,36 m<sup>2</sup>
- b) Área do imóvel ..... = 602,73 m<sup>2</sup>
- c) R\$/m<sup>2</sup> (CUB pesquisado na região)..... = R\$ 1000,00/m<sup>2</sup>
- d) Valor unitário médio do terreno (pesquisado na região) = ..... = R\$ 200,00/m<sup>2</sup>
- 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.**

➤  $K_d = 1 - 0,809 = 0,92$  (aproximado)

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

➤  $VT = 602,73 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \text{R\$ } 86.793,12$

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

➤  $VB = 180,36 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.000/\text{m}^2 = \text{R\$ } 180.360,00$



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)

➤ 
$$VI = R\$ 86.793,12 + R\$ 180.360,00 = \mathbf{R\$ 267.153,12}$$

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

➤ 
$$Vu = R\$ (180.360,00 \times 0,92) + R\$ 86.793,12 = \mathbf{R\$ 252.562,00}$$

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.

➤ 
$$VL = R\$ 252.562,00 \times 0,5\% = \mathbf{R\$ 1.262,81}$$

**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.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**DOM PEDRO**

Desenvolvimento com Responsabilidade

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DOM PEDRO



ASSUNTO:	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL RESIDENCIAL - DILHERMANDO MONTEIRO
DATA:	14/05/2021



FOTO 07 - REFEITÓRIO



FOTO 08 - WC SOCIAL



FOTO 09 - WC SUÍTE/SALA



FOTO 10 - ÁREA DE SERVIÇO EXTERNA



FOTO 11 - ÁREA EXTERNA



FOTO 12 - ÁREA EXTERNA

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA  
Engenheira Civil CREA-  
MA 111.898.352-4



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

### ÁREAS DO IMÓVEL

Area do terreno: 602,73 m <sup>2</sup>	Area construída: 180,36 m <sup>2</sup>	Area real total: 602,73 m <sup>2</sup>
Frete: 12,05 m    Fundo: 11,75 m	Frete: 8,35 m    Fundo: 8,35 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"/> Acive	<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 type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			

### CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Padrão construtivo: <input 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"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Entre nova e regular	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples
<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples a importantes	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e sem valor
Edificação no terreno: <input type="checkbox"/> Centro	<input type="checkbox"/> Lateral esquerda	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Lateral direita
<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):		
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?	
<b>COORDENADAS GEOGRÁFICAS</b>	<b>Latitude: 5° 02' 18.0" S</b>	<b>Longitude: 44° 26' 12.0" O</b>	

Outras características da edificação:



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: 009/2021

Data do Laudo: 14/05/2021

### 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

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

### 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 Jorge Fernandes

Complemento: Nº 48

Bairro: CEASA

Município: Dom Pedro

UF: MA

Telefone:



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:	<b>RS 252.562,00</b>
VALOR LOCATIVO MENSAL:	<b>RS 1.262,81</b>
Importa o valor mercadológico de DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL, QUINHENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS. E valor locativo mensal de UM MIL, DUZENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS.	

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

Dom Pedro – MA, 14 de Maio de 2021.

*Karolayne 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 – FOLHA RESUMO

**SOLICITANTE:** COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL  
**INTERESSADO:** SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
**RESPONSÁVEL:** FRANCISCO GUTHYERRES LEMOS SAMPAIO  
**PROPRIETÁRIO (A):** DILHERMANDO MONTEIRO LEMOS  
**OBJETO:** TRATA-SE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL

#### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

<b>CIDADE:</b> DOM PEDRO	<b>UF:</b> MA	<b>BAIRRO:</b> CEASA
<b>LOGRADOURO:</b> RUA JORGE FERNANDES		<b>Nº.</b> 48
<b>COORDENADAS (GPS)</b>	<b>LATITUDE:</b> 5° 02' 20.0" S	<b>LONGITUDE:</b> 44° 26' 07.0" O

#### CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na Rua Jorge Fernandes, com latitude de 5° 01' 58.7" S e longitude 44° 26' 11.4" O. Trata-se de uma edificação residencial, constituída na parte interna por 2 (duas) salas, 1 (um) quarto, (2) duas suítes, 3 (três) banheiros, 1 (uma) copa/refeitório e 1 (um) depósito; área livre frontal para uma (1) vaga de garagem; área livre para circulação lateral/corredores; no fundo é constituída por uma grande área livre, um (1) depósito, um (1) quarto e uma área de serviço coberta com lavabos. Fechamento com divisórias de alvenaria rebocada e pintada com tinta PVA, piso tipo cerâmico, banheiros e copa/refeitório com revestimento cerâmico e louças sanitárias, cobertura em telha cerâmica com forro tipo PVC, portão principal de aço, porta e janelas internas em esquadrias de madeira e gradeado metálico, instalações elétricas e hidráulicas, padrão normal de construção. Área do terreno de 602,73 m<sup>2</sup> com área construída de 180,36 m<sup>2</sup>. Imóvel localizado em via pavimentada e com boa infraestrutura.