



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 ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
RESPONSÁVEL: SÔNIA LÚCIA LOPES FEITOSA MACHADO
PROPRIETÁRIO (A): MARIA FERREIRA LIMA
OBJETO: TRATA-SE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM GALPÃO INDUSTRIAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CIDADE: DOM PEDRO	UF: MA	BAIRRO: CEASA
LOGRADOURO: RUA ALUÍZIO DE AZEVEDO		Nº. S/N
COORDENADAS (GPS)	LATITUDE: 5° 02' 34.4" S	LONGITUDE: 44° 26' 33.6" O

CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na Rua Aluizio Azevedo, com latitude de 5° 02' 34.4" S e longitude 44° 26' 33.6" O. Trata-se de um imóvel tipo galpão industrial. Fechamento com divisórias de alvenaria em tijolos de adobe (barro) rebocada e pintada com tinta PVA branca internamente, piso cimentado, cobertura em madeira serrada e telhas cerâmicas, portão principal de aço sem fechamento, sem instalações elétricas e hidráulicas, padrão normal de construção. Galpão com dimensões de 7,70 frente/fundo x 20,00 laterais. Área do terreno de 254,20 m² com área construída de 154,00 m². Imóvel localizado em via pavimentada e com boa infraestrutura.

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 138.698,23
VALOR LOCATIVO MENSAL:	RS 1.248,28
Importa o valor mercadológico de CENTO E TRINTA E OITO MIL, SEISCENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E VINTE E TRÊS CENTAVOS. E valor locativo mensal de UM MIL, DUZENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS.	

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

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Data do Laudo: 17/03/2022

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 ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS - ALMOXARIFADO			

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 type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Escritório (andar corrido)	
<input checked="" type="checkbox"/> Outro (especifique): Galpão			

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 type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" 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 Aluísio de Azevedo		
Complemento: S/N		
Bairro: CENTRO		
Município: Dom Pedro	UF: MA	Telefone:



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

ÁREAS DO IMÓVEL

Area do terreno: 254,10 m ²	Area construída: 154,00 m ²	Area real total: 254,10 m ²
Frete: 7,70 m Fundo: 7,70 m	Frete: 7,70 m Fundo: 7,70 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 checked="" 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"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples a importantes
	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e sem valor	
	<input checked="" type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples			
Edificação no terreno:	<input type="checkbox"/> Centro	<input 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	Quantos vagas?	
Possui estacionamento descoberto?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Quantos vagas?	

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Latitude: 5° 02' 34.4" S

Longitude: 44° 26' 33.6" O

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



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	NÃO	SE	APLICA
Piso cerâmico	NÃO	SE	APLICA
Cobertura em madeira e telha cerâmica		X	
Forro existente (PVC, gesso ou específico)	NÃO	SE	APLICA
Portão de entrada principal			X
Instalações elétricas			X
Instalações hidro sanitárias	NÃO	SE	APLICA
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\$ 138.698,23 (cento e trinta e oito mil, seiscentos e noventa e oito reais e vinte e três centavos)**. E valor locativo mensal de **R\$ 1.248,28 (um mil, duzentos e quarenta e oito reais e vinte e oito 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, 17 de março de 2022.

Responsável Técnico,

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO

Desenvolvimento com Responsabilidade

PREFEITURA MUNICIPAL
DE DOM PEDRO



ASSUNTO:	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO GALPÃO INDUSTRIAL - MARIA FERREIRA LIMA
DATA:	17/03/2022



FOTO 01 - LOCALIZAÇÃO



FOTO 02 - FACHADA FRONTAL



FOTO 03 - AMBIENTE INTERNO



FOTO 04 - ALVENARIA EM TIJOLOS DE ADOBE (BARRO)
SEM REVESTIMENTO EXTERNO

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA
Engenheira Civil, CREA-
MA 111.838/352-4



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 = 154,00 m²
- b) Área do imóvel = 254,10 m²
- c) R\$/m² (CUB Sinduscon jan./2022 G.I) = R\$ 809,57/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 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.

➤ $K_d = 1 - 0,181 = 0,82$ (aproximado)

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

➤ $VT = 254,1 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \text{R\$ } 36.590,40$

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

➤ $VB = 154,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 809,57/\text{m}^2 = \text{R\$ } 124.673,78$



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)

➤ $VI = R\$ 36.590,40 + R\$ 124.673,78 = \mathbf{R\$ 161.264,18}$

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

➤ $Vu = R\$ (124.673,78 \times 0,82) + R\$ 36.590,40 = \mathbf{R\$ 138.698,23}$

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.

➤ $VL = R\$ 138.698,23 \times 0,9\% = \mathbf{R\$ 1.248,28}$

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.