



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 SAÚDE
RESPONSÁVEL: ANDREIA VIEIRA DOS SANTOS ALVES
PROPRIETÁRIO: MAYARA CARTAXO LACERDA
OBJETO: TRATA-SE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CIDADE: DOM PEDRO	UF: MA	BAIRRO: CENTRO
LOGRADOURO: RUA FRANKLIN DE OLIVEIRA	Nº. 53	
COORDENADAS (GPS)	LATITUDE: 5° 02' 41.0" S	LONGITUDE: 44° 26' 28.0" O

CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na Rua Franklin de Oliveira, nº 53, com latitude de 5° 02' 41.0" S e longitude 44° 26' 28.0" O. Trata-se de uma edificação residencial, constituída por (1) uma varanda coberta com espaço para (1) uma vaga de garagem; (4) quatro salas; (1) um corredor; (1) um espaço aberto disponível para espera; (1) um banheiro; no fundo é constituída por uma cozinha coberta com telhas cerâmicas e estruturas de madeira serrada apoiadas em estrutura de concreto com pilares circulares e (1) uma lavanderia com pia em granito. Fechamento com divisórias de alvenaria em tijolos cerâmicos, rebocada e pintada com tinta PVA; piso tipo cerâmico; banheiro e copa/refeitório com louças sanitárias (vaso sanitário e pias) instaladas, em funcionamento normal de uso e com revestimento cerâmico nas paredes internas; cobertura em telhas cerâmicas e estrutura de madeira serrada; forro tipo gesso; portão principal de acesso em aço de deslizar lateral; portas em esquadrias de madeira em bom estado de uso, janelas com vitrô de alumínio e vidro. Consta instalações elétricas e hidráulicas fornecidas por concessionárias locais, padrão normal de construção. Área do terreno de 135,15 m², com área construída de 102,90 m². Imóvel localizado em via pavimentada, com boa infraestrutura urbana e bom estado de conservação.



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\$ 169.770,81
VALOR LOCATIVO MENSAL:	R\$ 1.018,62
Importa o valor mercadológico de CENTO E SESENTA E NOVE MIL, SETECENTOS E SETENTA REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS. E valor locativo mensal de UM MIL, DEZOITO REAIS E SESENTA E DOIS CENTAVOS.	

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

Dom Pedro – MA, 31 de março de 2023.



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: 050/2023

Data do Laudo: 31/03/2023

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 ATENDIMENTO AO AUTISTA – TEA+

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 Franklin de Oliveira

Complemento: nº 53

Bairro: CENTRO

Município: Dom Pedro

UF: MA

Telefone:

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

ÁREAS DO IMÓVEL

Área do terreno: 135,15 m ²	Área construída: 102,90 m ²	Área real total: 135,15 m ²
Frete: 5,00 m Fundo: 5,00 m	Frete: 5,00 m Fundo: 5,00 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 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"/> Regular	<input type="checkbox"/> Entre nova e regular	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):
	<input type="checkbox"/> Lateral esquerda	<input type="checkbox"/> Lateral direita		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	Latitude: 5° 02' 40.0" S	Longitude: 44° 26' 27.0" O		
Outras características da edificação:				



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 urbana e bom estado de conservação. 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\$ 169.770,81 (cento e sessenta e nove mil, setecentos e setenta reais e oitenta e um centavos)**. E valor locativo mensal de **R\$ 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, 31 de março de 2023.

Responsável Técnico,



Documento assinado digitalmente
KAROLAYNE DE SOUSA SILVA
Data: 02/05/2023 21:20:13-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

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 = 102,90 m²
- b) Área do imóvel = 135,15 m²
- c) R\$/m² (CUB Sinduscon – MA Jan.2023) = R\$ 1612,17/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):

Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais.

Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e superficiais e pintura externa e interna.

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

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

$$\text{➤ } VT = 135,15 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,8 \times 0,8 = \text{R\$ } 17.299,20$$

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

$$\text{➤ } VB = 102,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.612,17/\text{m}^2 = \text{R\$ } 165.892,29$$



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)

$$\text{➤ VI} = \text{R\$ } 17.299,20 + \text{R\$ } 165.892,29 = \text{R\$ } 183.191,49$$

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

$$\text{➤ Vu} = \text{R\$ } (165.892,29 \times 0,92) + \text{R\$ } 17.299,20 = \text{R\$ } 169.770,81$$

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.

$$\text{➤ VL} = \text{R\$ } 169.770,81 \times 0,6\% = \text{R\$ } 1.018,62$$

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 - TEA+
DATA:	31/03/2023



FOTO 01 - FACHADA PRINCIPAL



FOTO 02 - RECEPÇÃO

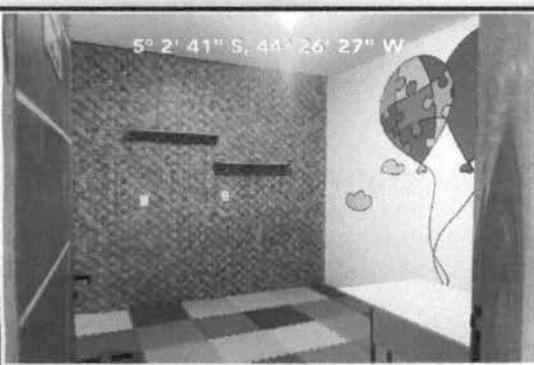


FOTO 03 - SALA 01



FOTO 04 - SALA 02

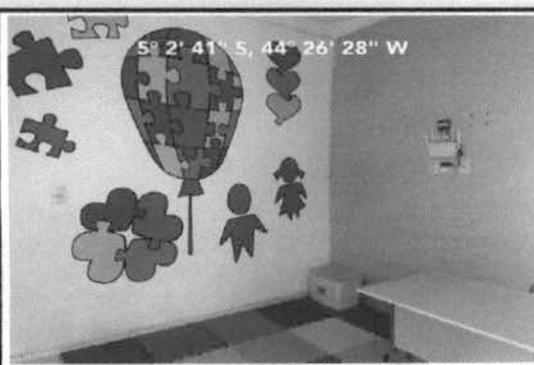


FOTO 05 - SALA 03



FOTO 06 - SALA 04

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 RESIDENCIAL - TEA+

DATA: 31/03/2023



FOTO 07 - ESPERA



FOTO 08 - CORREDOR DE ACESSO

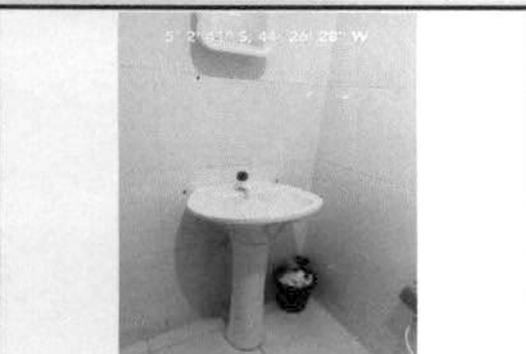


FOTO 09 - BANHEIRO



FOTO 10 - BANHEIRO



FOTO 11 - ACESSO AOS FUNDOS



FOTO 12 - ÁREA MOLHADA (COZINHA)

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