



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 – FOLHA RESUMO

**SOLICITANTE:** COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL  
**INTERESSADO:** SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS  
**RESPONSÁVEL:** SÔNIA LÚCIA LOPES FEITOSA MACHADO  
**PROPRIETÁRIO (A):** ROSIMEIRE VIEIRA DA SILVA FREITAS  
**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 II
<b>LOGRADOURO:</b> RUA PERNAMBUCO		Nº. 10
<b>COORDENADAS (GPS)</b>	<b>LATITUDE:</b> 5° 02' 21.0" S	<b>LONGITUDE:</b> 44° 26' 04.0" O

### CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na Rua Pernambuco, n.º 10, com latitude de 5° 02' 21.0" S e longitude 44° 26' 04.0" O. Trata-se de uma edificação residencial, constituída por (1) uma garagem; (2) duas salas de estar; (4) quatro quartos; (1) cozinha; (1) um banheiro; (1) uma área coberta de lavanderia e aos fundos quintal murado e com vegetação. Fechamento com divisórias de alvenaria em tijolos cerâmicos, rebocada e pintada com tinta PVA; piso tipo cerâmico; banheiro e cozinha interna com revestimento cerâmico nas paredes e louças sanitárias instaladas com funcionamento normal (pia em aço inox na cozinha; pia cerâmica e vaso sanitário no banheiro), lavanderia externa com pia em pedra de granito sem instalação com sistema de esgoto doméstico existente; cobertura com madeira serrada de lei e telhas cerâmicas, sem forro, portão principal da garagem de aço tipo enrolar; portas e janelas internas em esquadrias de madeira. Consta ligação das instalações elétricas e hidráulicas oferecidas pelas concessionárias locais, padrão baixo de construção. Área do terreno de 191,70 m<sup>2</sup> com área construída de 118,97 m<sup>2</sup>. Imóvel localizado em via pavimentada, com boa infraestrutura e regular estado de conservação.

Karolayne Sousa  
Engenheira Civil  
CREA-MA/117.838.352-4



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:	<b>R\$ 177.697,00</b>
VALOR LOCATIVO MENSAL:	<b>R\$ 890,00</b>
Importa o valor mercadológico de CENTO E SETENTA E SETE MIL, SEISCENTOS E NOVENTA E SETE REAIS. E valor locativo mensal de OITOCENTOS E NOVENTA REAIS.	

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

Dom Pedro – MA, 14 de novembro de 2022.

*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

Data do Laudo: 14/11/2022

### 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			
UNIDADE BASICA DE SAUDE – UBS CEASA			

### 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"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		

### 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 Pernambuco		
Complemento: n. 10		
Bairro: CEASA		
Município: Dom Pedro	UF: MA	Telefone:

*Karolayne 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**

Area do terreno: 191,70 m <sup>2</sup>	Area construída: 118,97 m <sup>2</sup>	Area real total: 191,70 m <sup>2</sup>
Frete: 7,10 m    Fundo: 7,10 m	Frete: 7,10 m    Fundo: 7,10 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Arenoso	<input checked="" type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
<input type="checkbox"/> Outro (especifique):			
Vegetação: <input checked="" type="checkbox"/> Mato	<input type="checkbox"/> Pomar	<input type="checkbox"/> Pasto	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhuma
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):	Aos fundos – Quintal murado com vegetação		
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 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 type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		
<input checked="" 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 type="checkbox"/> Fundos	
<input type="checkbox"/> Lateral esquerda	<input type="checkbox"/> Lateral direita	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):	
Outras características da edificação:			

*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 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		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\$ 177.697,00 (cento e setenta e sete mil, seiscentos e noventa e sete reais)**. E valor locativo mensal de **R\$ 890,00 (oitocentos e noventa reais)**.

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 novembro de 2022.

Responsável Técnico,

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

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..... = 118,97 m<sup>2</sup>
- b) Área do imóvel ..... = 191,70 m<sup>2</sup>
- c) R\$/m<sup>2</sup> (CUB/m<sup>2</sup> out.2022 Sinduscon MA R-1 )..... = R\$ 1611,24/m<sup>2</sup>
- d) Valor unitário médio do terreno (pesquisado na região) = ..... = R\$ 150,00/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 REGULAR):

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.**

$$\text{➤ } K_d = 1 - 0,181 = 0,82 \text{ (aproximado)}$$

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

$$\text{➤ } VT = 191,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 150,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \text{R\$ } 20.703,60$$

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

$$\text{➤ } VB = 118,97 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.611,24/\text{m}^2 = \text{R\$ } 191.689,22$$

Karolayne 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)

➤ 
$$VI = R\$ 20.703,60 + R\$ 191.689,22 = \mathbf{R\$ 212.392,82}$$

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

➤ 
$$Vu = R\$ (191.697,07 \times 0,82) + R\$ 20.703,60 = \mathbf{R\$ 177.697,07}$$

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.

➤ 
$$VL = R\$ 177.697,07 \times 0,5\% = \mathbf{R\$ 890,00}$$

**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 RESIDENCIAL - ROSIMEIRE VIEIRA DA SILVA FREITAS  
DATA: 14/11/2022



FOTO 01 - FACHADA FRONTAL

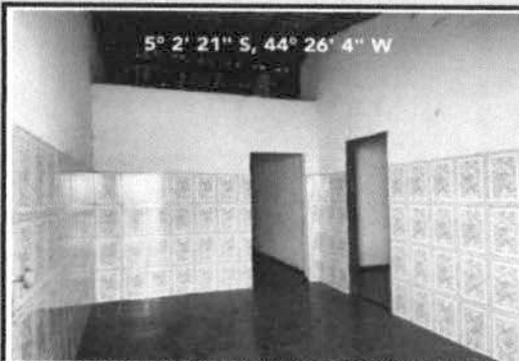


FOTO 02 - SALA DE ESTAR



FOTO 03 - SALA DE ESTAR



FOTO 04 - GARAGEM



FOTO 05 - QUARTO 1



FOTO 06 - QUARTO 2

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA  
Engenheira Civil CREA-  
MA 111.868.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**DOM PEDRO**  
Desenvolvimento com Responsabilidade

**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DOM PEDRO**

ASSUNTO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL RESIDENCIAL - ROSIMEIRA VIEIRA DA SILVA FREITAS  
DATA: 14/11/2022



FOTO 07 - QUARTO 3



FOTO 08 - QUARTO 4



FOTO 09 - COZINHA



FOTO 10 - ÁREA DE SERVIÇO EXTERNA

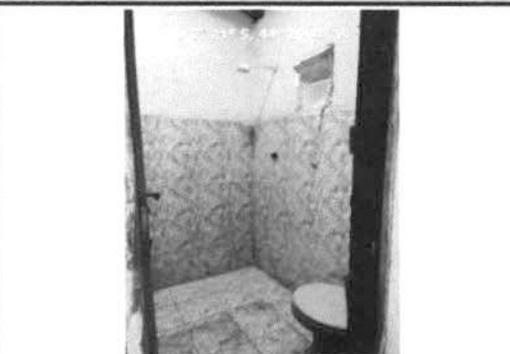


FOTO 11 - BANHEIRO SOCIAL



FOTO 12 - QUINTAL MURADO COM VEGETAÇÃO

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA  
Engenheira Civil CREA-  
MA 112838.352-4