



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, 08 de fevereiro de 2021.

Para: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Assunto: Laudo de avaliação para locação de imóvel

Em atendimento á vossa senhoria, apresenta-se em anexo o laudo técnico de avaliação para fins locativos do imóvel de propriedade do Sr(o) **Charles Antonio Ramos de Lima**, situada na Av: Gonçalves Dias, s/n°, Bairro: Centro, na cidade de Dom Pedro/MA, para locação do imóvel de uso destinado para o **funcionamento da Secretária Municipal de Saúde**.

Atenciosamente,

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4

Karolayne de Sousa Silva
CREA: nº 111838352-4/MA



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: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
RESPONSÁVEL: ANDRÉIA VIEIRA DOS SANTOS
PROPRIETÁRIO: CHARLES ANTONIO RAMOS DE LIMA
OBJETO: AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL COMERCIAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CIDADE: DOM PEDRO	UF: MA	BAIRRO: CENTRO
LOGRADOURO: AVENIDA GONÇALVES DIAS		Nº. S/N
COORDENADAS (GPS)	LATITUDE: 5° 01' 58.4" S	LONGITUDE: 44° 26' 08.3" O

CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na Avenida Gonçalves Dias, com latitude de 5° 01' 58.4" S e longitude 44° 26' 08.3" O. Trata-se de uma edificação comercial, constituída por (2) dois grandes salões com área livre e (2) dois banheiros.

Fechamento com divisórias de alvenaria rebocada e pintada com tinta PVA, piso tipo cerâmico, banheiros com revestimento cerâmico e louças sanitárias, cobertura em telha cerâmica com forro tipo PVC, portão de entrada em esquadria de alumínio e vidro, instalações elétricas e hidráulicas, padrão normal de construção. Área do terreno de 298,86 m² e área construída de 298,86 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\$ 485.465,13
VALOR LOCATIVO MENSAL:	R\$ 4.854,65
Importa o valor mercadológico de QUATROCENTOS E OITENTA E CINCO MIL, QUATROCENTOS E SESENTA E CINCO REAIS E TREZE CENTAVOS. E valor locativo mensal de QUATRO MIL REAIS, OITOCENTOS E CINQUENTA E QUATRO REAIS E SESENTA E CINCO CENTAVOS.	

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

Dom Pedro – MA, 08 de fevereiro 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

Nº. Laudo: 004/2021

Data do Laudo: 08/02/2021

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 SAÚDE

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 type="checkbox"/> Outro (especifique): | | | |

AGRUPAMENTO NO QUAL O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Condomínio de casas | <input type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas) | <input type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas e prédios) |
| <input checked="" 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: Avenida Gonçalves Dias

Complemento: Nº 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.



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

ÁREAS DO IMÓVEL

Área do terreno: 298,86 m ²	Área construída: 298,86 m ²	Área real total: 298,86 m ²
Frete: 14,65 m Fundo: 14,65 m	Frete: 14,65 m Fundo: 14,65 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"/> Active	<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 checked="" type="checkbox"/> Regular	<input 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 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: 1		Andar:		
Possui elevadores?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	Quantos?	
Possui estacionamento coberto?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	Quantos vagas?	
Possui estacionamento descoberto?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	Quantos vagas?	
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	Latitude: 5° 01' 58.4" S	Longitude: 44° 26' 08.3" O		
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/área de serviço	X		
Piso cerâmico	X		
Cobertura em madeira e telha cerâmica	X		
Forro existente (PVC, gesso ou específico)	X		
Porta/Portão de entrada principal de ferro	X		
Instalações elétricas	X		
Instalações hidrossanitários	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 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\$ 485.465,13 (quatrocentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e treze centavos)**. E valor locativo mensal de **R\$ 4.854,65 (quatro mil reais, oitocentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e cinco 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, 08 de fevereiro de 2021.

Responsável Técnico,

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4

Karolayne Sousa Silva
Engenheira Civil
CREA: 111.838.352-4/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 = 298,86 m²
- b) Área do imóvel = 298,86 m²
- c) R\$/m² (CUB/Sinduscon - MA dez.2020 – Comercial CAL – 8) = R\$ 1518,66/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 REGULAR):

Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo. **Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.**

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

$$\text{➤ } K_d = 1 - 0,0252 = \mathbf{0,97 \text{ (aproximado)}}$$

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

$$\text{➤ } V_T = 298,86 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 43.035,84}$$

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

$$\text{➤ } V_B = 298,86 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1518,66/\text{m}^2 = \mathbf{\text{R\$ } 453.866,73}$$

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)

$$\text{➤ VI} = \text{R\$ } 43.035,84 + \text{R\$ } 453.866,73 = \text{R\$ } 496.902,57$$

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

$$\text{➤ Vu} = \text{R\$ } (453.866,73 \times 0,97) + \text{R\$ } 43.035,84 = \text{R\$ } 485.465,13$$

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.

$$\text{➤ VL} = \text{R\$ } 485.465,13 \times 1,0\% = \text{R\$ } 4.854,65$$

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

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



Carolayne Sousa
Engenheira Civil
R.M.A.: 111.838.352-4

ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Fachada Principal

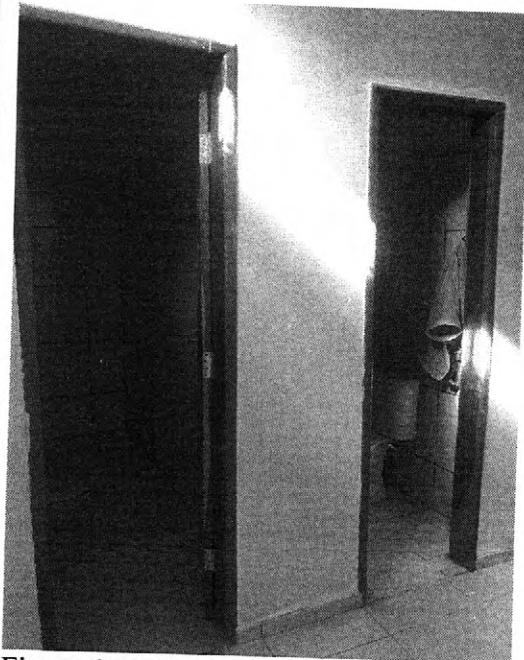


Figura 02 – Banheiros Sociais

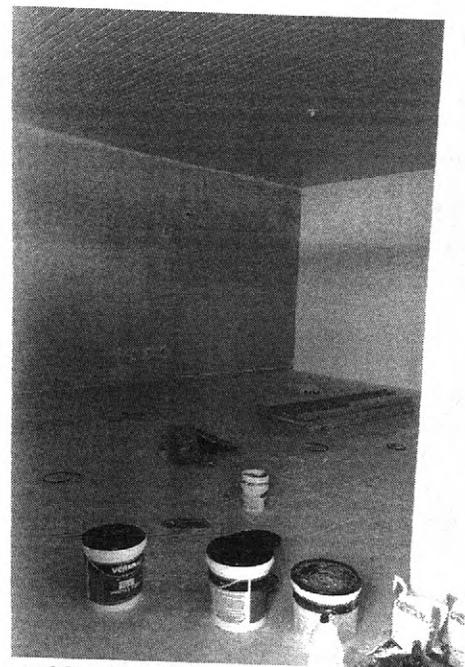


Figura 03 – Salão Interno

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