



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: LUIS CARTAXO
OBJETO: AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CIDADE: DOM PEDRO	UF: MA	BAIRRO: CENTRO
LOGRADOURO: AVENIDA GONÇALVES DIAS		Nº. 1782
COORDENADAS (GPS)	LATITUDE: 5° 01' 34.5" S	LONGITUDE: 44° 26' 08.8" O

CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na Avenida Gonçalves Dias, com latitude de 5° 01' 34.5" S e longitude 44° 26' 08.8" O. Trata-se de uma edificação residencial, constituída por (1) uma varanda com área livre frontal para (1) uma vaga de garagem; área livre para circulação lateral/corredores; parte interna constituída por (1) uma sala de estar/jantar, (1) uma cozinha, (1) uma despensa, (3) três quartos e (3) três banheiros; no fundo é constituída por uma área livre coberta, (1) área de serviço coberta com lavanderia, (1) um banheiro e (1) uma despensa. Residência com Caixa D'Água Fortlev 2000 L. Fechamento com divisórias de alvenaria rebocada e pintada com tinta PVA, piso tipo cerâmico, banheiros, cozinhas e área de serviço externa com revestimento cerâmico e louças sanitárias, cobertura em telha cerâmica com forro tipo gesso, porta/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 323,79 m² e área construída de 163,54 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\$ 237.928,31
VALOR LOCATIVO MENSAL:	R\$ 1.903,43
Importa o valor mercadológico de DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL, NOVECENTOS E VINTE E OITO REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS. E valor locativo mensal de UM MIL E NOVECENTOS E TRÊS REAIS E QUARENTA E TRÊS CENTAVOS.	

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

Dom Pedro – MA, 29 de Janeiro 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: 003/2021

Data do Laudo: 29/01/2021

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			
CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS			

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: Avenida Gonçalves Dias		
Complemento: Nº 1782		
Bairro: Centro		
Município: Dom Pedro	UF: MA	Telefone:

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

ÁREAS DO IMÓVEL

Área do terreno: 323,79 m ²	Área construída: 163,54 m ²	Área real total: 323,79 m ²
Frete: 12,0 m Fundo: 12,0 m	Frete: 9,75 m Fundo: 8,75 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 checked="" type="checkbox"/> Arenoso	<input 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 type="checkbox"/> Nenhuma
	Observação: Vegetação na área livre descoberta no fundo			
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 type="checkbox"/> Meio de quadra	<input checked="" 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"/> Necessitando de reparos simples	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes
	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> Entre nova e regular	<input checked="" type="checkbox"/> Entre regular e 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"/> Lateral esquerda	<input type="checkbox"/> Lateral direita	<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	Quantos vagas?	
Possui estacionamento descoberto?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Quantos vagas?	
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	Latitude: 5° 01' 34.5" S	Longitude: 44° 26' 8.08" O		
Outras características da edificação:				

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

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 boa 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\$ 237.928,31 (duzentos e trinta e sete mil, novecentos e vinte e oito reais e trinta e um centavos)**. E valor locativo mensal de **R\$ 1.903,43 (um mil e novecentos e três reais e quarenta e três 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, 29 de janeiro 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

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 = 163,54 m²
- b) Área do imóvel = 323,79 m²
- c) R\$/m² (CUB pesquisado na região) = R\$ 1200,00/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.

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

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

$$\text{➤ } V_T = 323,79 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \text{R\$ } 46.625,76$$

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

$$\text{➤ } V_B = 163,54 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.200/\text{m}^2 = \text{R\$ } 196.248,00$$

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)

$$\text{VI} = \text{R\$ } 46.625,76 + \text{R\$ } 196.248,00 = \text{R\$ } 242.873,76$$

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

$$\text{Vu} = \text{R\$ } (196.248,00 \times 0,97) + \text{R\$ } 46.625,76 = \text{R\$ } 237.928,31$$

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.

$$\text{VL} = \text{R\$ } 203.840,91 \times 0,8\% = \text{R\$ } 1.903,43$$

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

ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4

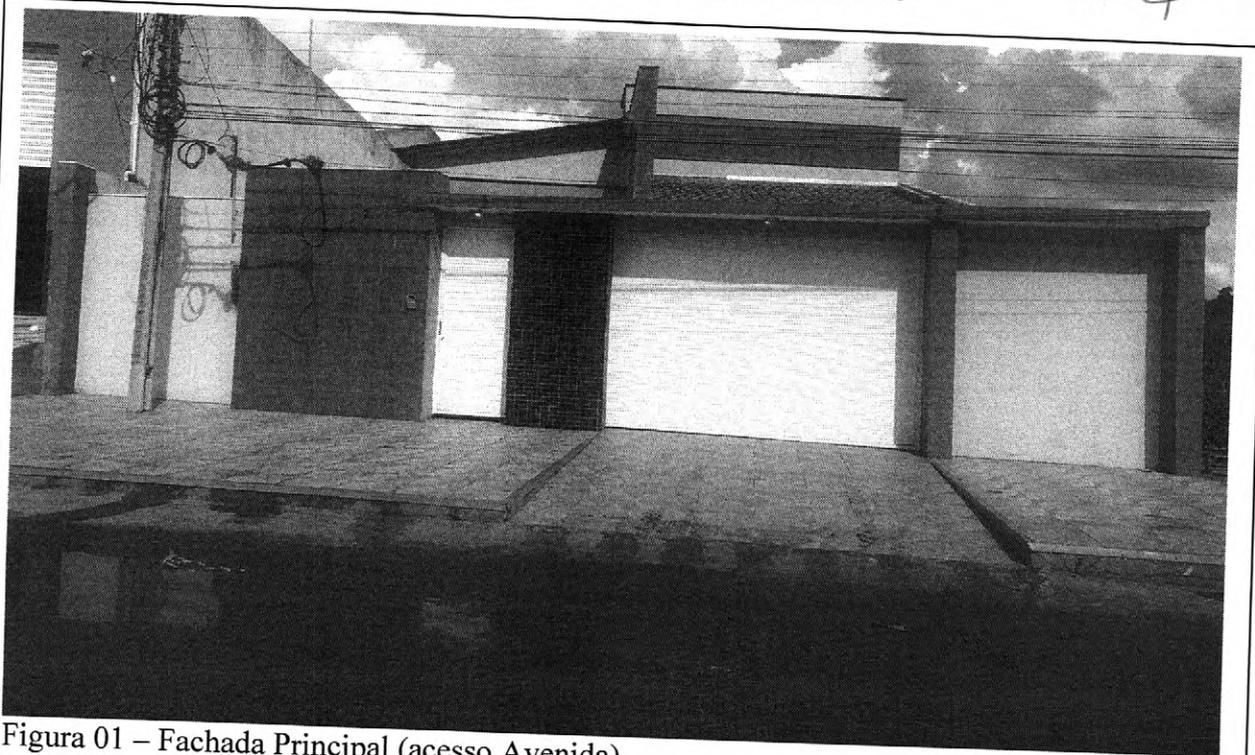


Figura 01 – Fachada Principal (acesso Avenida)

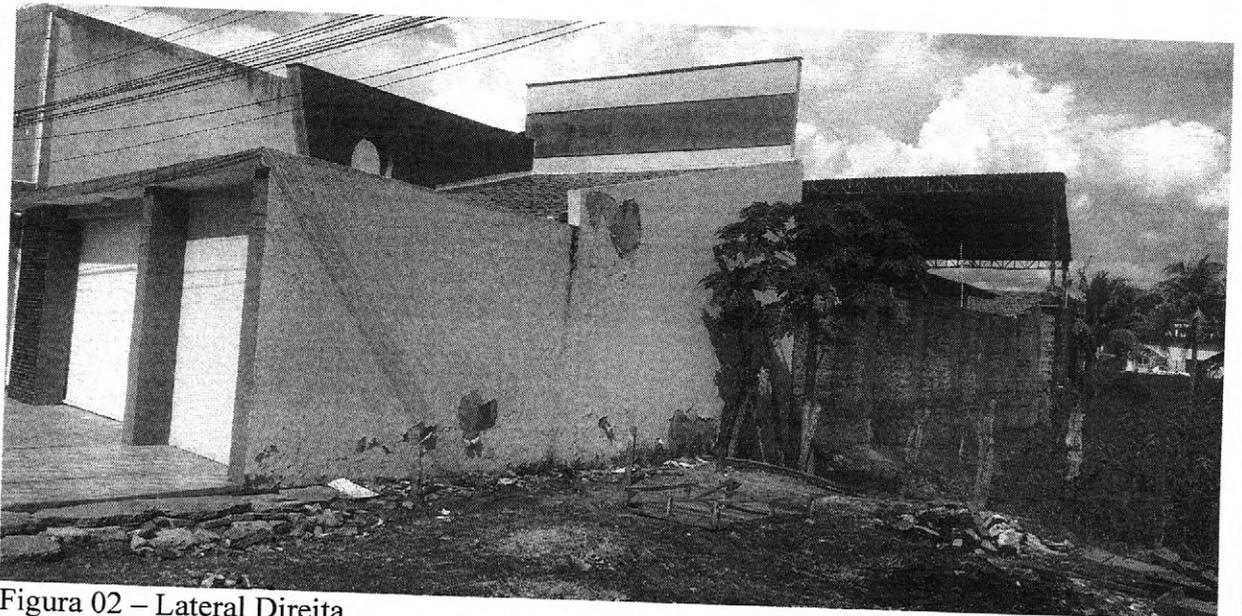


Figura 02 – Lateral Direita

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO
Desenvolvimento com Responsabilidade



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

ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

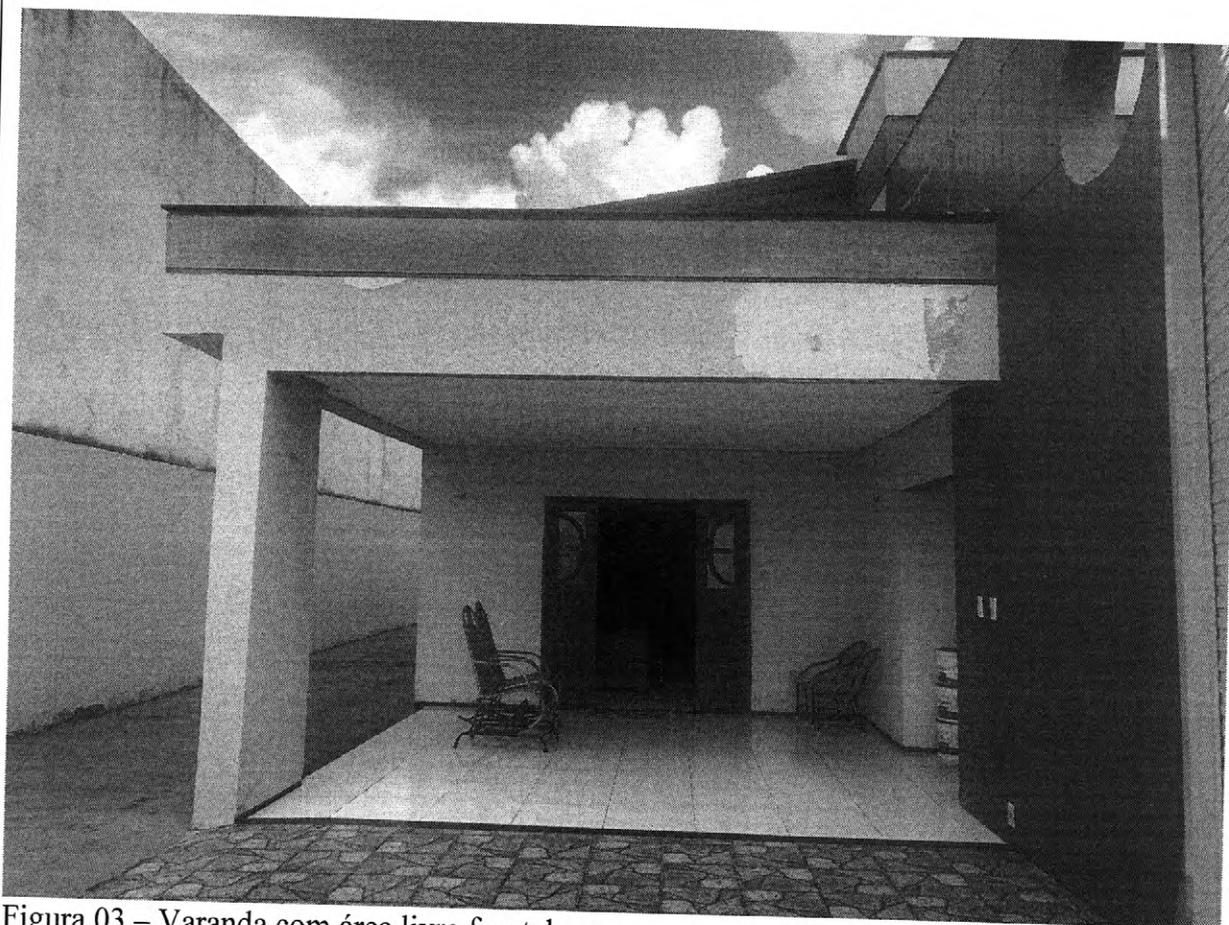


Figura 03 – Varanda com área livre frontal

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 141.838.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO
Desenvolvimento com Responsabilidade



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

ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFIC

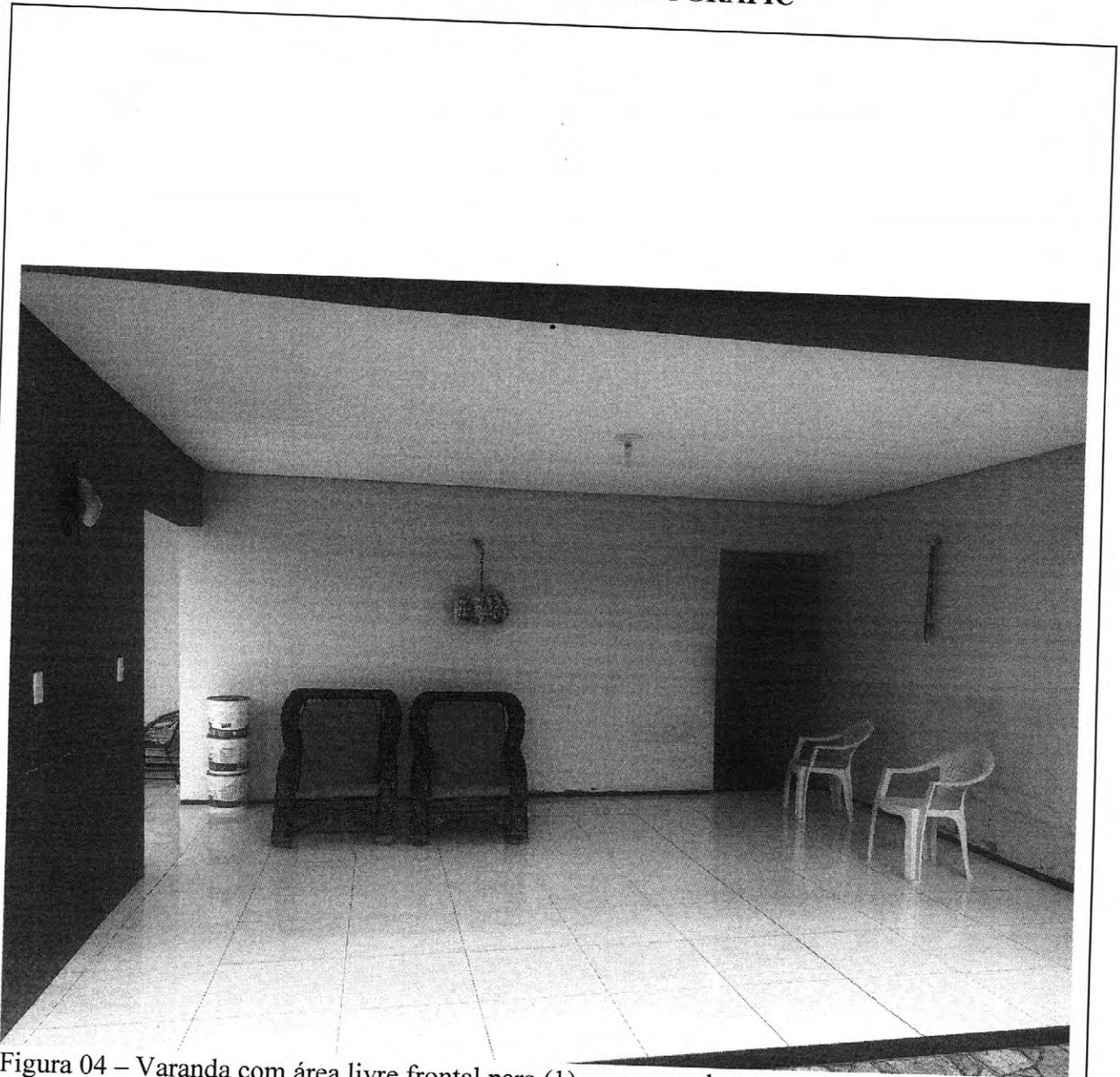


Figura 04 – Varanda com área livre frontal para (1) uma vaga de garagem

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

ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 05 – Sala de Estar/Jantar

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

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4

ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

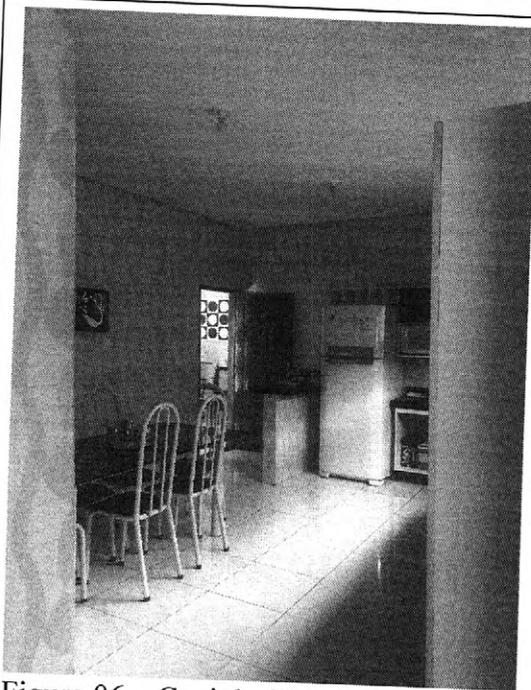


Figura 06 – Cozinha/Copa

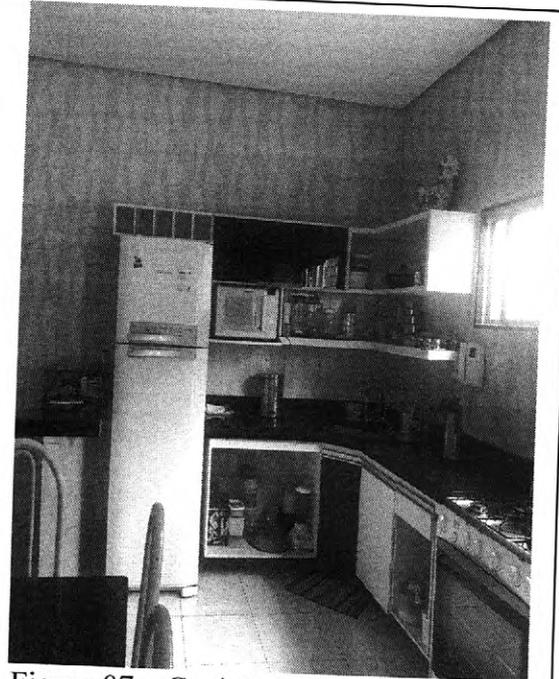


Figura 07 – Cozinha/Copa

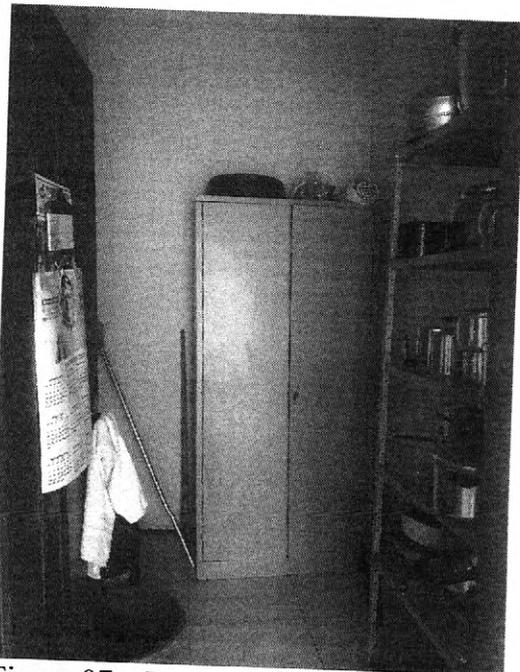


Figura 07 – Despensa Interna

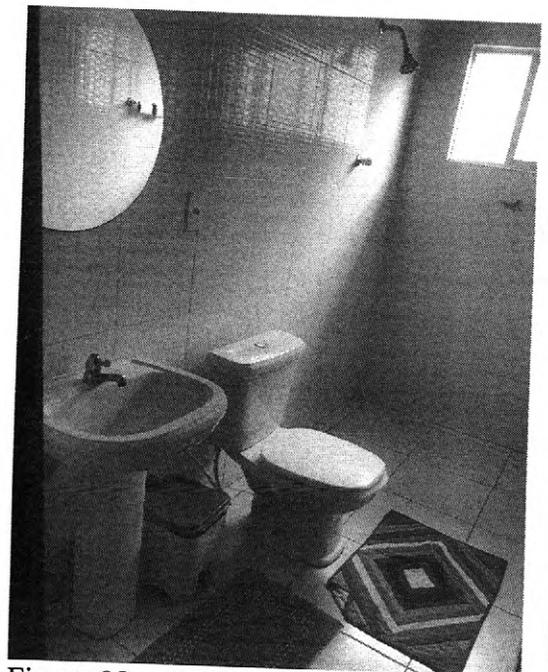


Figura 08 – Banheiro Social

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO
Desenvolvimento com Responsabilidade



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

ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

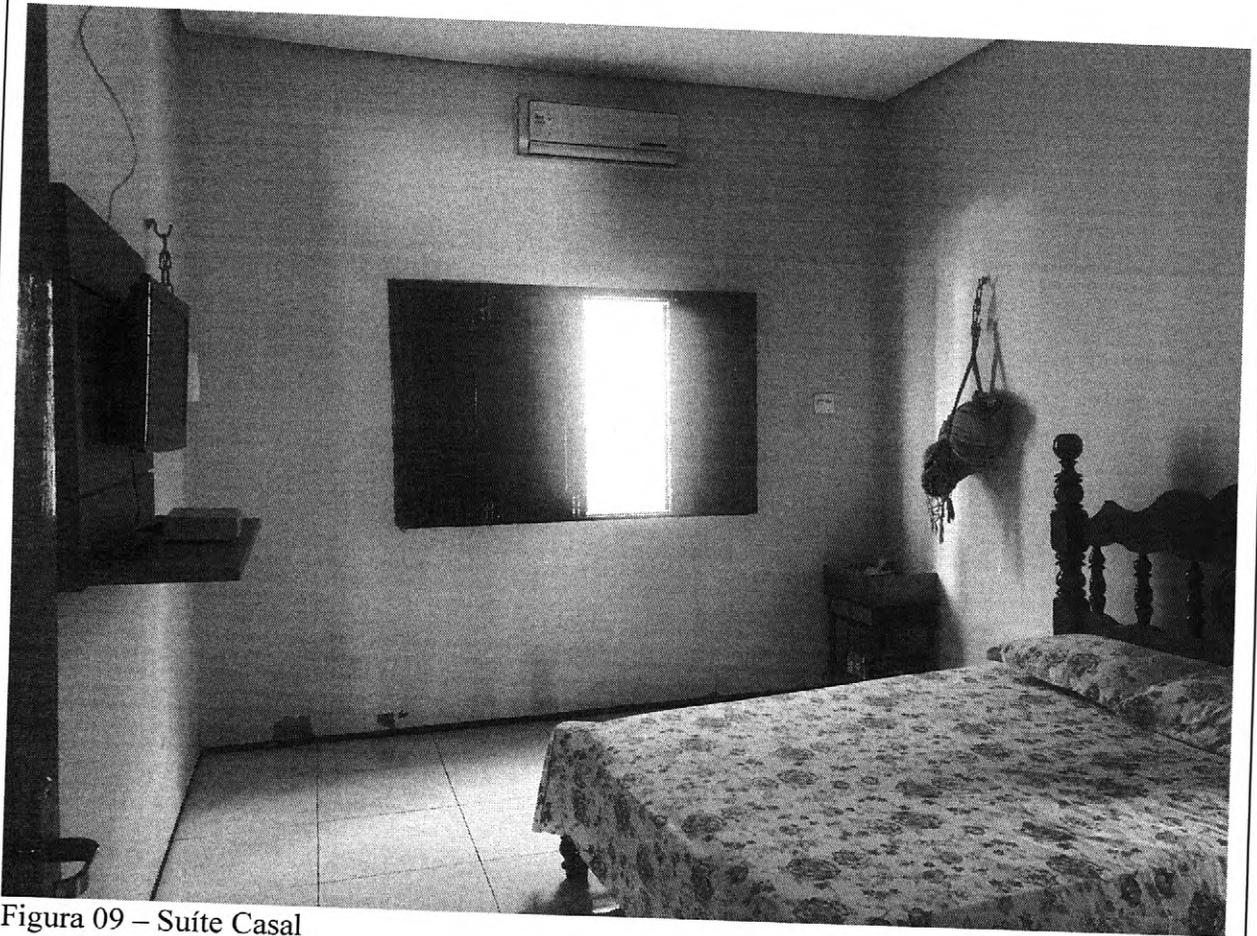


Figura 09 – Suíte Casal

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

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4

ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 10 – Banheiro Suíte Casal

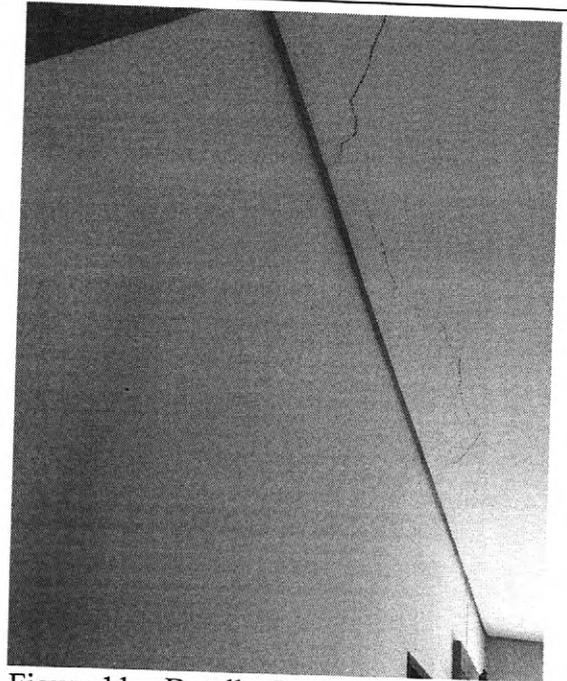


Figura 11 – Detalhe Forro Sala

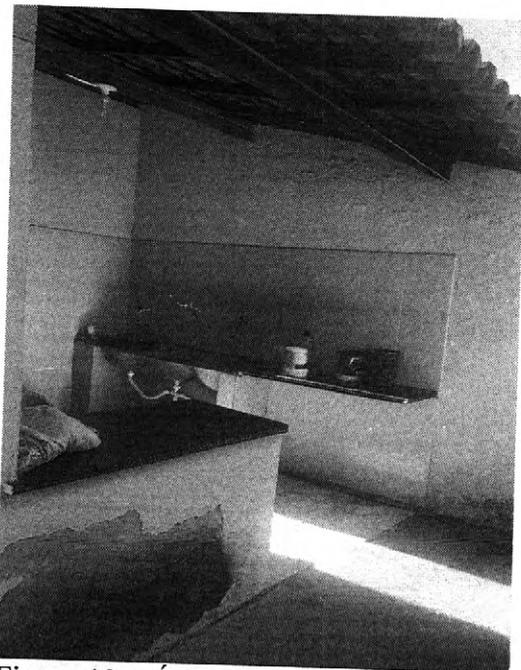


Figura 12 – Área de Serviço Externa
Com Lavanderia

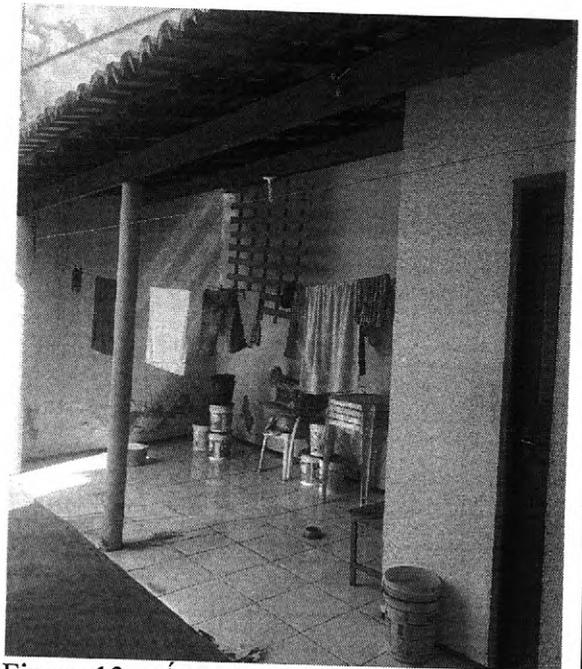


Figura 13 – Área de Serviço Externa

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