



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 06.137.293/0001-30



Dom Pedro-MA, 19 de abril de 2021.

Para: SECRETÁRIA 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(a) **Lucileide Fonseca Valverde**, situada na Rua: Afonso Pena, nº 96, Bairro: Centro, na cidade de Dom Pedro/MA, para locação do imóvel de uso destinado para o **funcionamento do NASF – Núcleo Ampliado da Saúde da Família**.

Atenciosamente,

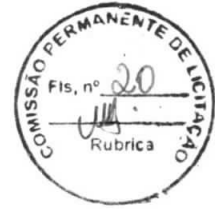
Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4

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



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: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
RESPONSÁVEL: SÔNIA LÚCIA LOPES FEITOSA MACHADO
PROPRIETÁRIO: LUCILEIDE FONSECA VALVERDE
OBJETO: AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

| | | |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| CIDADE: DOM PEDRO | UF: MA | BAIRRO: CENTRO |
| LOGRADOURO: RUA AFONSO PENA | | Nº. 96 |
| COORDENADAS (GPS) | LATITUDE: 5° 02' 06.8" S | LONGITUDE: 44° 26' 12.3" O |

CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na Rua Afonso Pena, com latitude de 5° 02' 06.8" S e longitude 44° 26' 12.3" O. Trata-se de uma edificação residencial, constituída por (2) duas salas, (3) quartos, (1) um corredor para circulação interna, (1) uma copa/cozinha, (1) um banheiro, (1) uma despensa e no fundo é constituída por (1) uma área de serviço coberta com lavanderia. Fechamento com divisórias de alvenaria rebocada e pintada com tinta PVA, piso tipo cerâmico, banheiro/copa/cozinha com revestimento cerâmico e louças sanitárias, cobertura em telha cerâmica com forro tipo PVC, porta de entrada de madeira com gradeado de ferro, portas internas em esquadrias de madeira e gradeado metálico no fundo, instalações elétricas e hidráulicas, padrão normal de construção. Área do terreno de 130,64 m² e área construída de 113,49 m². Imóvel localizado em via pavimentada, com boa infraestrutura e bom estado de conservação.

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

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\$ 123.120,82 |
| VALOR LOCATIVO MENSAL: | R\$ 738,72 |
| Importa o valor mercadológico de CENTO E VINTE TRÊS MIL, CENTO E VINTE REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS. E valor locativo mensal de SETECENTOS E TRINTA E OITO REAIS E SETENTA E DOIS CENTAVOS. | |

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

Dom Pedro – MA, 19 de abril de 2021.

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

Nº. Laudo: 002/2021

Data do Laudo: 19/04/2021

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

NÚCLEO DE APOIO Á SAÚDE DA FAMÍLIA

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 Afonso Pena

Complemento: Nº 96

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: 130,64 m ² | Área construída: 113,49 m ² | Área real total: 130,64 m ² |
| Frete: 5,94 m Fundo: 6,05 m | Frete: 5,94 m Fundo: 6,05 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 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 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 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"/> Regular | <input type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples | <input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes |
| <input type="checkbox"/> Entre nova e regular | <input checked="" type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples | <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: | 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' 06,8" S | Longitude: 44° 26' 12,3" O | |
| Outras características da edificação: | | | |

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

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 de entrada principal com gradeado | 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\$ 123.120,82 (cento e vinte três mil, cento e vinte reais e oitenta e dois centavos)**. E valor locativo mensal de **R\$ 738,72 (setecentos e trinta e oito reais e setenta e dois 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, 19 de abril 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 = 113,49 m²
b) Área do imóvel = 130,64 m²
c) R\$/m² (CUB pesquisado na região) = R\$ 1000,00/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 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. Pode requerer mão de obra especializada com o uso de instrumentos especiais.**

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

$$\text{➤ } K_d = 1 - 0,0809 = \mathbf{0,92 \text{ (aproximado)}}$$

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

$$\text{➤ } VT = 130,64 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 18.812,16}$$

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

$$\text{➤ } VB = 113,49 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1000/\text{m}^2 = \mathbf{\text{R\$ } 113.490,00}$$

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



4) Valor Total do Imóvel Novo: (Valor do Terreno VT + Valor Benfeitoria VB)

$$\text{➤ VI} = \text{R\$ } 18.812,16 + \text{R\$ } 113.490,00 = \text{R\$ } 132.302,16$$

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

$$\text{➤ Vu} = \text{R\$ } (113.490,00 \times 0,92) + \text{R\$ } 18.812,16 = \text{R\$ } 123.120,82$$

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.

$$\text{➤ VL} = \text{R\$ } 123.120,82 \times 0,6\% = \text{R\$ } 738,72$$

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/117.838.352-4



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 01 – Corredor para Circulação Interna



Figura 02 – Cozinha/Copa



Figura 03 – Banheiro Social



Figura 04 – Despensa Externa



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 05 – Quarto 01

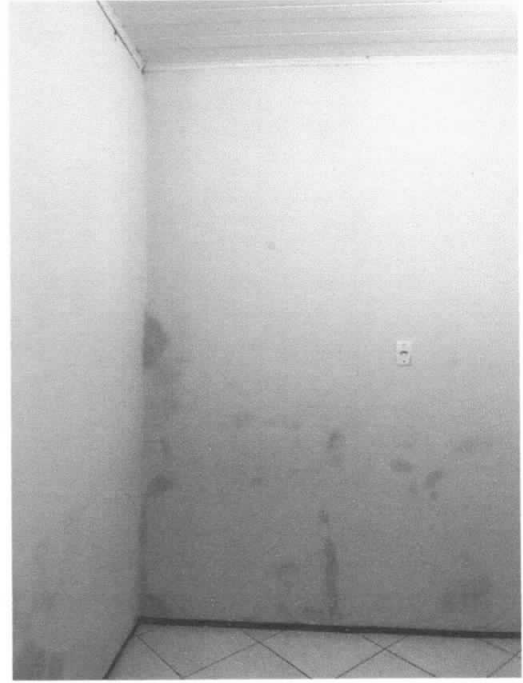


Figura 06 – Quarto 02



Figura 07 – Área de Serviço Externa



Figura 08 – Área de Serviço Externa



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 – Fachada Principal

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4