



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



Dom Pedro-MA, 14 de maio de 2021.

PARA: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Assunto: Laudo de avaliação para locação de imóvel

Em atendimento á vossa senhoria, apresenta-se em anexo o laudo técnico de avaliação para fins locativo do imóvel de propriedade do Sr. **Rosimeire Vieira da Silva Freitas**, brasileira, casada, situada na **Tv. Pernambuco s/nº, bairro Ceasa, no Município Dom Pedro/MA**, para fins de determinação da serventia e do valor da locação do mesmo, que será destinado ao **funcionamento do Almojarifado pertencentes a Secretaria Municipal de Administração e Finanças do Município de Dom Pedro.**

Atenciosamente,

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4

Karolayne de Sousa Silva
CREA: nº 111838352-4



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 – FOLHA RESUMO

SOLICITANTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL
INTERESSADO: SECRETARIA 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 TIPO GALPÃO INDUSTRIAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CIDADE: DOM PEDRO	UF: MA	BAIRRO: CEASA
LOGRADOURO: TRAVESSA PERNAMBUCO		Nº. S/N
COORDENADAS (GPS)	LATITUDE: 5° 02' 20.8" S	LONGITUDE: 44° 26' 01.5" O

CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na Travessa Pernambuco, com latitude de 5° 02' 20.8" S e longitude 44° 26' 01.5" O. Trata-se de uma edificação tipo galpão industrial, constituída por um grande salão livre, ideal para utilização como almoxarifado. Fechamento com divisórias de alvenaria sem acabamento e sem pintura, estrutura portante de pilares circulares, vigas de concreto armado e laje pré-moldada treliçada, arrançadas com vigotas de concreto e enchimento de EPS (isopor). Cobertura em telhas de chapas galvanizadas, portão principal de aço, sem instalações elétricas e hidráulicas, padrão normal de construção. Área do terreno de 265 m² com área construída de 265 m². Imóvel localizado em via pavimentada e com boa infraestrutura.

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\$ 197.625,19
VALOR LOCATIVO MENSAL:	R\$ 1.185,75
Importa o valor mercadológico de CENTO E NOVENTA E SETE MIL, SEISSENTOS E VINTE E CINCO REAIS E DEZENOVE CENTAVOS. E valor locativo mensal de UM MIL, CENTO E OITENTA E CINCO REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS.	

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

Dom Pedro – MA, 14 de Maio 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: 013/2021

Data do Laudo: 14/05/2021

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 EDUCAÇÃO

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 type="checkbox"/> Casa | <input type="checkbox"/> Escritório (andar corrido) | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Outro (especifique): Galpão Industrial | | | |

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 type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input checked="" 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: Travessa Pernambuco		
Complemento: S/N		
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

Área do terreno: 265 m ²	Área construída: 265 m ²	Área real total: 265 m ²
Frete: 9,60 m Fundo: 9,60 m	Frete: 9,60 m Fundo: 9,60 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 checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input 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"/> Entre nova e regular	
<input type="checkbox"/> Regular		<input checked="" type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	
<input 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):	
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' 20.8" S	Longitude: 44° 26' 01.5" O	
Outras características da edificação: Grande salão livre			

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 sem acabamento		X	
Pintura PVA existente	-	-	-
Revestimento cerâmico em banheiros/cozinha/lavabos	-	-	-
Piso industrial de concreto		X	
Cobertura em telhas de aço galvanizadas	X		
Laje existente treliçada com EPS	X		
Portão de entrada principal	X		
Instalações elétricas	-	-	-
Instalações hidro sanitárias	-	-	-
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 apenas 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\$ 197.625,19 (cento e noventa e sete mil, seiscentos e vinte e cinco reais e dezenove reais)**. E valor locativo mensal de **R\$ 1.185,75 (um mil, cento e oitenta e cinco reais e setenta 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, 14 de Maio de 2021.

Responsável Técnico,

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4

Karolayne de 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 = 265 m²
- b) Área do imóvel = 265 m²
- c) R\$/m² (CUB pesquisado na região) = R\$ 733,06/m²
- d) Valor unitário médio do terreno (pesquisado na região) = = R\$ 100,00/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):

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.

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

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

$$\text{➤ } VT = 265 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 100,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 19.080,00}$$

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

$$\text{➤ } VB = 265 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 733,06/\text{m}^2 = \mathbf{\text{R\$ } 194.260,90}$$

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)

$$\text{➤ VI} = \text{R\$ } 19.080,00 + \text{R\$ } 194.260,90 = \text{R\$ } 213.340,90$$

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

$$\text{➤ Vu} = \text{R\$ } (194.080,00 \times 0,92) + \text{R\$ } 19.080,00 = \text{R\$ } 197.625,19$$

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.

$$\text{➤ VL} = \text{R\$ } 197.625,19 \times 0,6\% = \text{R\$ } 1.185,75$$

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.

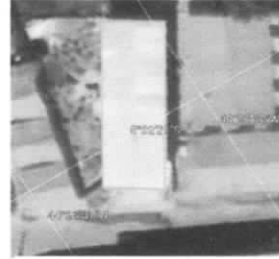
Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



ASSUNTO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL TIPO GALPÃO INDUSTRIAL
DATA: 14/05/2021



FOTO 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
(COORDENADAS GPS)



Perímetro
74,4 m -
Área
265 m² -

FOTO 02 - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL



FOTO 03 - FACHADA FRONTAL



FOTO 04 - ÁREA INTERNA DO GALPÃO