



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Urbano
Avenida Brasil, 264 - Centro
Feira Nova do Maranhão/MA

AGOSTO DE 2021

AVENIDA BRASIL, S/Nº, CENTRO CEP: 65995-000



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Objeto

Imóvel Urbano Comercial

Objetivo

Determinação do atual valor de locação do imóvel

Finalidade

Locação de imóvel para funcionamento da casa da cidadania no Município de Feira Nova do Maranhão/MA

Localização

Avenida Brasil, 264, Centro, município de Feira Nova do Maranhão/MA.

Área Terreno

300,00 m²

Área Benfeitoria(s)

125,00 m²

Proprietário

Félix Taveira Neto

Resultados da avaliação

Valor de mercado de locação do imóvel R\$ 1.372,50

Avaliador

Eng. Laíse Vargas

Feira Nova do Maranhão/MA, agosto de 2021



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Feira Nova do Maranhão

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de locação do imóvel comercial situado a Avenida Brasil, 264, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania em Feira Nova do Maranhão/MA.

3. PRESSUPOSTOS

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se: Em informações constatadas “*in loco*” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **31/08/2021**.

Não foram efetuadas investigações específicas referente a defeito de títulos, invasões, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

4. PROPRIETÁRIO

Félix Taveira Neto

5. ENDEREÇO

Avenida Brasil, 264, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Latitude: 6°57'46.50"S Longitude: 46°40'56.15"O

Fonte: Google Earth (2021)

Handwritten signature



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

Identificação

O terreno está situado na Avenida Brasil, s/n, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA e possui área total de 300 m². Muro em alvenaria. Apresenta topografia predominantemente plana, meio de quadra, formato regular.

Características da região e entorno

Atividade predominante: Comercial e residencial

Pavimentação do logradouro: Blocos de concreto sextavado

Pavimentação do passeio: Piso cimentado

Infraestrutura e serviços públicos: Água potável, Energia elétrica, Iluminação pública, Pavimentação, Coleta de lixo

Condição de ocupação*


Ocupado

Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

6.2 BENFEITORIAS

6.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria	Idade aparente: 15 anos	Área = 125 m ²	Nº de Pav: 01		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
 <p>Imóvel em alvenaria, rebocada e pintada com tinta PVA, Teto em Madeira de lei coberta com telhas cerâmicas e telhas fibrocimento.</p>	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input checked="" type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input checked="" type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. Identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- Desempenho do mercado desaquecido normal aquecido
- Número de ofertas baixo médio alto
- Liquidez baixa média alta
- Absorção pelo mercado demorada normal rápida

8. METODOLOGIA

O método utilizado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a norma 14.653- 1 da ABNT, ou seja, a média aritmética ponderada de preços praticados no mercado de venda de imóveis semelhantes na localidade, nos dias atuais.

- Tratamento dos dados:

() metodologia científica – inferência estatística

(x) metodologia clássica – fatores de homogeneização

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em função das particularidades do imóvel avalizando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14653-2:2011, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação I.

10. AVALIAÇÃO

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços obteve-se a média do valor do m² das amostras R\$ 609,80.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do Imóvel avaliando.

Valor do Imóvel = Área do Imóvel X Média do valor do m² das amostras

Valor do imóvel = 300,00 m² X R\$ 609,80 m² = **R\$ 182.940,00**

Valor arredondado (até 1%) = **R\$ 183.000,00**

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor de mercado de locação, considerando o valor de aluguel entre 0,5% e 1% do valor do imóvel (foi aplicada taxa de 0,75%).

VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL DE ATÉ

R\$ 1.372,50

(Um Mil, trezentos e setenta e dois Reais e cinquenta centavos)

data de referência da avaliação AGOSTO/2021

E nada mais tendo a acrescentar encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada.

Feira Nova do Maranhão, 31 de agosto de 2021

Laíse Vargas

Engenheira Civil - CREA/MA 1118701925



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

ANEXOS

[Handwritten signature]



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

ANEXO 1- LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

DATA BASE: 08/2021

A pesquisa refere-se à amostras com características similares ao imóvel avaliando em relação ao bairro, localização e aos aspectos físicos.

AMOSTRA 1

SITUAÇÃO: **EM OFERTA**

ÁREA: **300 M²**

VALOR: **R\$ 180.000,00**

ENDEREÇO: **AVENIDA BRASIL, S/N**

CIDADE: **FEIRA NOVA DO MARANHÃO**

CONTATO:/INFORMANTE: **SONÁRIA COELHO**

TELEFONE: **9 8189 4813**

AMOSTRA 2

SITUAÇÃO: **EM OFERTA**

ÁREA: **300 M²**

VALOR: **R\$ 210.000,00**

ENDEREÇO: **AVENIDA BRASIL, S/N**

CIDADE: **FEIRA NOVA DO MARANHÃO**

CONTATO:/INFORMANTE: **SONÁRIA COELHO**

TELEFONE: **9 8189 4813**

AMOSTRA 3

SITUAÇÃO: **EM OFERTA**

ÁREA: **170 M²**

VALOR: **R\$ 90.00,00**

ENDEREÇO: **AVENIDA BRASIL, S/N**

CIDADE: **FEIRA NOVA DO MARANHÃO**

CONTATO:/INFORMANTE: **ANDRÉ SANTO**

TELEFONE: **9 8103 8522**



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

ANEXO 2- MEMÓRIA DE CÁLCULO

HOMOGENEIZAÇÃO: Neste caso não há necessidade de realizarmos homogeneização porque não existe uma riqueza de critérios. Tratamos as amostras somente por meio de critérios matemáticos.

TRATAMENTO MATEMÁTICO: Determina-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras dividindo-se o valor do imóvel por sua área.

QUADRO AMOSTRAL

AMOSTRA	ENDEREÇO	VALOR	AREA(M ²)	VALOR M ²
1	Av. Brasil	210.000,00	300	700
2	Av. Brasil	180.000,00	300	600
3	Av. Brasil	90.000,00	170	529,41
			TOTAL	1829,41

MÉDIA ARITMÉTICA

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$MA = \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 3 Amostras}}{3} = \frac{R\$ 1.829,41}{3} = R\$ 609,80 / m^2$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do Imóvel avaliando.

$$\begin{aligned} \text{Valor do Imóvel} &= \text{Área do Imóvel} \times MA \\ \text{Valor do imóvel} &= 300,00 m^2 \times R\$ 609,80 m^2 = R\$ 182.940,00 \end{aligned}$$

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda do imóvel, objeto deste Laudo de Avaliação é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 183.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)