



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Urbano
Rodovia MA-334, S/N
Feira Nova do Maranhão/MA

AGOSTO DE 2021

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a vertical line.



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

Objetivo

Determinação do atual valor de mercado

Finalidade

Implantação da Beira Rio no Município de Feira Nova do Maranhão/MA

Localização

Rodovia MA-334, município de Feira Nova do Maranhão/MA.

Área Terreno

1200,00 m²

Área Benfeitoria(s)

Não há

Proprietário

José Almeida Pereira de Sá

Resultados da avaliação

Valor de mercado de venda do imóvel R\$ 42.000,00

Avaliador

Eng. Laise Vargas



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

Feira Nova do Maranhão/MA, agosto de 2021

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Feira Nova do Maranhão

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel situado a Rodovia MA-334, s/n, Feira Nova do Maranhão/MA, destinado à implantação do projeto de urbanização da Beira Rio.

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 **05/08/2021**.

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

José Almeida Pereira de Sá

5. ENDEREÇO

Faz. Canto do Barro, acesso pela Rodovia MA-334, município de Feira Nova do Maranhão/MA.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Latitude: -6.968986° Longitude: -46.679890° Fonte: Google Earth (2021)



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

Identificação

O terreno está situado na Rodovia MA-334, s/n, Feira Nova do Maranhão/MA e possui área total de 1200,00 m². Apresenta topografia acidentada, formato irregular. Confrontações do imóvel: Paulo Barbosa; Manoel Dias de Matos; José Almeida; José Almeida. O imóvel avaliando corresponde ao desmembramento uma área total de 1500,00 m², sendo a área remanescente de 300,00 m².

Características da região e entorno

Atividade predominante: Comercial e residencial

Pavimentação do logradouro: Asfalto

Pavimentação do passeio: não há

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

Não há.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- | | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|--|--|
| - Desempenho do mercado | <input type="checkbox"/> desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> aquecido |
| - Número de ofertas | <input type="checkbox"/> baixo | <input type="checkbox"/> médio | <input type="checkbox"/> alto |
| - Liquidez | <input type="checkbox"/> baixa | <input type="checkbox"/> média | <input checked="" type="checkbox"/> alta |
| - Absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> demorada | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> 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



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

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em função das particularidades do imóvel avaliando 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\$ 34,77.

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 = 1200,00 m² X R\$ 34,77 m² = **R\$ 41.724,00**

Valor arredondado (até 1%) = **R\$ 42.000,00**

Limite Inferior = R\$37,800.00 (Variação Até O Máximo De 10% - Inferior)

Limite Superior = R\$46,200.00 (Variação Até O Máximo De 10% - Superior)

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, e adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se o seguinte valor:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE ATÉ

R\$ 42.000,00

(QUARENTA E DOIS MIL REIAS)

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, 09 agosto de 2021


Laise Vargas

Engenheira Civil - CREA/MA 1118701925



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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1. Imóvel avaliando



Foto 2. Imóvel avaliando

Laise V.
Laise Vargas
Engenheira Civil
CREA-MA 1118701925