



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Urbano
Avenida Brasil, nº 164 - Centro
Feira Nova do Maranhão/MA

SETEMBRO DE 2021

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

U



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 de depósito para atender a Secretaria Municipal de Infraestrutura no Município de Feira Nova do Maranhão/MA

Localização

Avenida Brasil, nº 164, Centro, município de Feira Nova do Maranhão/MA.

Área Terreno

300,00 m²

Área Benfeitoria(s)

90,00 m²

Proprietário

Almir Alves de Barros

Resultados da avaliação

Valor de mercado de locação do imóvel R\$ 1.296,69

Avaliador

Eng. Laíse Vargas

Feira Nova do Maranhão/MA, setembro 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, n° 164, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA, destinado ao funcionamento de depósito para atender a Secretaria Municipal de Infraestrutura no Município de 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 **15/09/2021**.

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

Almir Alves de Barros

CPF: 402.198.363-53

5. ENDEREÇO

Avenida Brasil, n° 164, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Latitude: 6°57'43.33"S Longitude: 46°41'14.76"O 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 Avenida Brasil, nº 164, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA e possui área total de 300 m². Sem muro. 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: 12 anos	Área = 90,00 m ²	Nº de Pav: 01		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
Imóvel em alvenaria, paredes internas e externas rebocadas e sem pintura. Teto em Madeira de lei coberta com telhas cerâmicas.	<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 checked="" type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input checked="" type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input 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
<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



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

<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro ondulado	cim.	<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 estrutural	cim.	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input 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 checked="" 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 | <input type="checkbox"/> desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> aquecido |
| - Número de ofertas | <input checked="" type="checkbox"/> baixo | <input type="checkbox"/> médio | <input type="checkbox"/> alto |
| - Liquidez | <input type="checkbox"/> baixa | <input checked="" type="checkbox"/> média | <input type="checkbox"/> alta |
| - Absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> demorada | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> rápida |

8. METODOLOGIA

Será utilizado o método evolutivo onde o valor total do imóvel avaliando, pode ser obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno pelo custo comparativo direto de dados de mercado utilizando lote paradigma e valor das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI – Valor do imóvel

VT – Valor do Terreno: por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

CB – Custo das Benfeitorias: por meio do Método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias

FC – Fator de Comercialização: () calculado () justificado (x) arbitrado



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

10.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do terreno utilizou-se o lote paradigma. No qual foi encontrado o valor Unitário de R\$ 40,00/m² para o terreno.

Área do terreno= 300,00 m²

Valor do terreno= valor unitário * área

Valor do terreno = R\$ 40/m² * 300,00 m²

Valor do terreno= R\$ 12.000,00

10.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Valor da construção= CUB (R\$/m²) * área construída *Fator depreciação

Área construída= 90,00 m²

Fator depreciação= 0,86 (Tabela de Ross-Heideck)

Valor unitário (Tabela CUB/SINDUSCON – Padrão Residencial baixo - R1) = R\$ 1.520,27 (valor usado como referência visto que a edificação em questão tem características de Residência Unifamiliar)

Valor da construção= R\$ 1.520,27 * 90,00 m² * 0,86=R\$ 117.668,90

11. VALOR DO IMÓVEL

VI = (VT+CB).FC:

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
12.000,00	117.668,90	1,00	129.668,90

12. 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 (adotou-se a taxa de 1%).



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

VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL DE ATÉ

R\$ 1.296,69

(Mil, duzentos e noventa e seis Reais e sessenta e nove centavos)

data de referência da avaliação SETEMBRO/2021

O Presente laudo foi escrito em sete (07) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada.

Feira Nova do Maranhão, 17 de setembro de 2021

Laíse Vargas

Engenheira Civil - CREA/MA 1118701925