



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Rural
Rodovia MA-334
Feira Nova do Maranhão/MA

(Handwritten mark)

JULHO/2021



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Objeto

Imóvel Rural

Objetivo

Determinação do Valor de mercado de venda

Finalidade

Implantação da Construção do Matadouro Municipal.

Localização

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

Área Terreno

10,00 hectares

Área Benfeitoria(s)

Não há.

Proprietário

Deodoro da Mota e Silva

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 25.000,00

Avaliador

Eng. Laíse Vargas

Feira Nova do Maranhão/MA, julho de 2021



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

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Feira Nova do Maranhão/MA

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado de venda de imóvel rural.

3. FINALIDADE

Implantação da Construção do Matadouro Municipal e jazida de materiais.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo segue as orientações das Normas Técnicas da ABNT: Avaliação de Bens, NBR 14653-1:2019 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-3:2019 - Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais), e baseia-se: Em informações constatadas “*in loco*” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **08/07/2021**.

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.

5. PROPRIETÁRIO

Deodoro da Mota e Silva

CPF:275.407.663-87

6. ENDEREÇO

Rodovia MA-334, Próximo ao km 51, Zona Rural, Feira Nova do Maranhão-MA

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 VISTORIA

Data: 08/07/2021

() Ocupado (autorizado): _____

() Ocupado (não autorizado): _____

(x) Desocupado: o terreno encontra-se desocupado e sem benfeitorias.

() Outros: _____

7.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel rural medindo 10,00ha (área a ser desmembrada), situado no lugar denominado Fazenda São Paulo, nas imediações da rodovia MA-334, no município de Feira Nova do



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

Maranhão – MA. Tendo como coordenadas geográficas para referência a entrada da propriedade: Latitude 07°00'53.00"S e Longitude 46°37'37.00"W.

Possui topografia predominantemente plana a levemente ondulada.

A rodovia possui pavimentação asfáltica e boa condição de trafegabilidade. O Terreno é cortado pela rodovia MA-334.

7.3 ROTEIRO DE ACESSO E PLANTA ESQUEMÁTICA DE LOCALIZAÇÃO



- Roteiro de Acesso: Saindo do Município de Feira Nova do Maranhão/MA, com sentido ao Município de Riachão /MA, Pela Rodovia MA-334, percorra aproximadamente 11 km até chegar ao imóvel avaliando, localizado à esquerda e à direita da via.

8. 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 |

9. METODOLOGIA

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel que se alicerça em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando. Considerou-se o Valor da Terra Nua (VTN).

[Handwritten signature]



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

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado Imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-3:2004, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação I.**

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural (considerando o valor da terra nua, quando não houver benfeitorias averbadas) a razão de R\$ 2.500,00 por hectare, desta forma, de acordo com a área de 10,00 ha apresentada, podemos definir:

Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

$$\text{VALOR TERRENO} = \text{VALOR UNITÁRIO} * \text{ÁREA}$$

$$\text{VALOR TERRENO} = \text{R\$ 2.500,00/ha} * 10,00 \text{ ha}$$

$$\text{VALOR TERRENO} = \text{R\$ 25.000,00}$$

12. 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, ARREDONDADO:

R\$ 25.000,00

(VINTE E CINCO MIL REAIS)

Data de referência: JULHO/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, 13 de julho de 2021

Laise Vargas

Engenheira Civil – CREA 1118701925



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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1. Vista do imóvel avaliando



Foto 2. Vista do imóvel avaliando

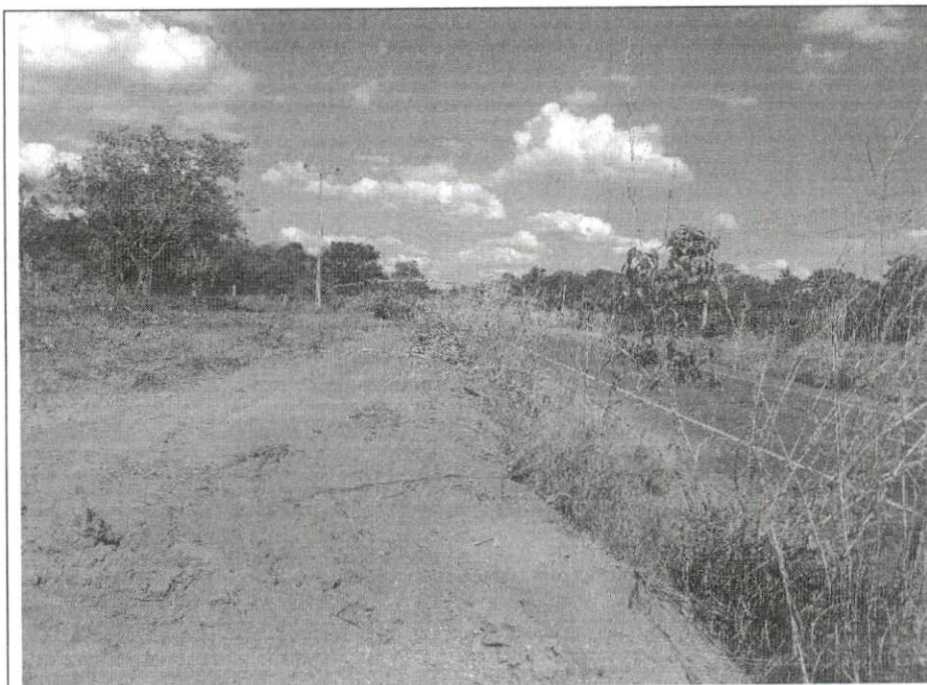


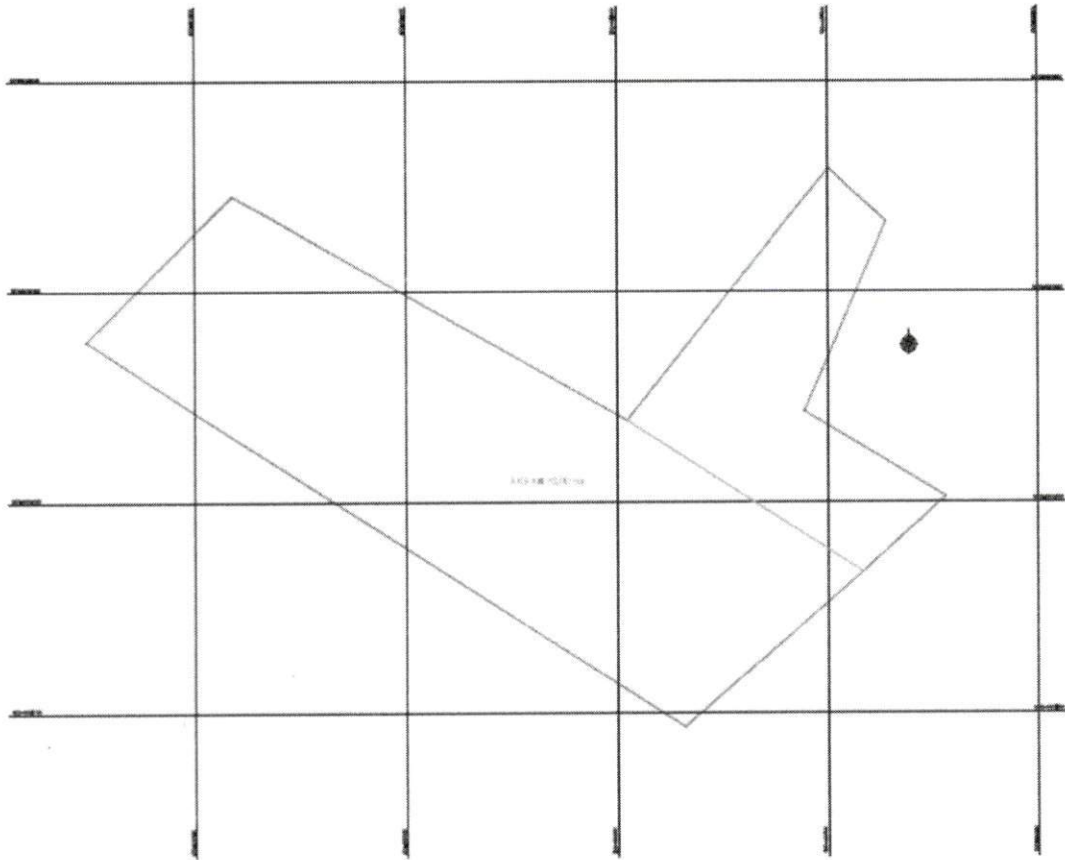
Foto 3. Vista do acesso ao imóvel. Rodovia MA-334. Imóvel à esquerda

Handwritten signature in blue ink.



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

CROQUI DO TERRENO



Handwritten signature in blue ink.