



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

NOVEMBRO DE 2021

*W*



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**

1249,68 m<sup>2</sup>

**Área Benfeitoria(s)**

Não há

**Proprietário**

Camila Mota da Silva Coelho

**Resultados da avaliação**

Valor de mercado de venda do imóvel R\$ 37.000,00

**Avaliador**

Eng. Laíse Vargas

Feira Nova do Maranhão/MA, 22 de novembro 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 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 **20/11/2021**.

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

Camila Mota da Silva Coelho

CPF:079.248.003-10

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°58'9.60"S Longitude: 46°40'46.93"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 Rodovia MA-334, s/n, Feira Nova do Maranhão/MA e possui área total de 1249,68 m<sup>2</sup>. Apresenta topografia acidentada, formato irregular. Confrontações do imóvel: Rodovia MA-334; Rio Imbiruçu; José Almeida; João Oliveira Sá, Rua S/d.

### 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 m<sup>2</sup> das amostras R\$ 31,25.

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 m<sup>2</sup> das amostras

Valor do imóvel = 1249,68 m<sup>2</sup> X R\$ 31,25 m<sup>2</sup> = **R\$39.052,50**

Valor arredondado (até 1%) = **R\$ 39.000,00**

Limite Inferior = R\$35.100,00 (Variação Até O Máximo De 10% - Inferior)

Limite Superior = R\$42.900,00 (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**

**R\$ 37.000,00**

(TRINTA E SETE MIL REAIS)

data de referência da avaliação NOVEMBRO/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, 22 de novembro de 2021

  
Laíse Vargas

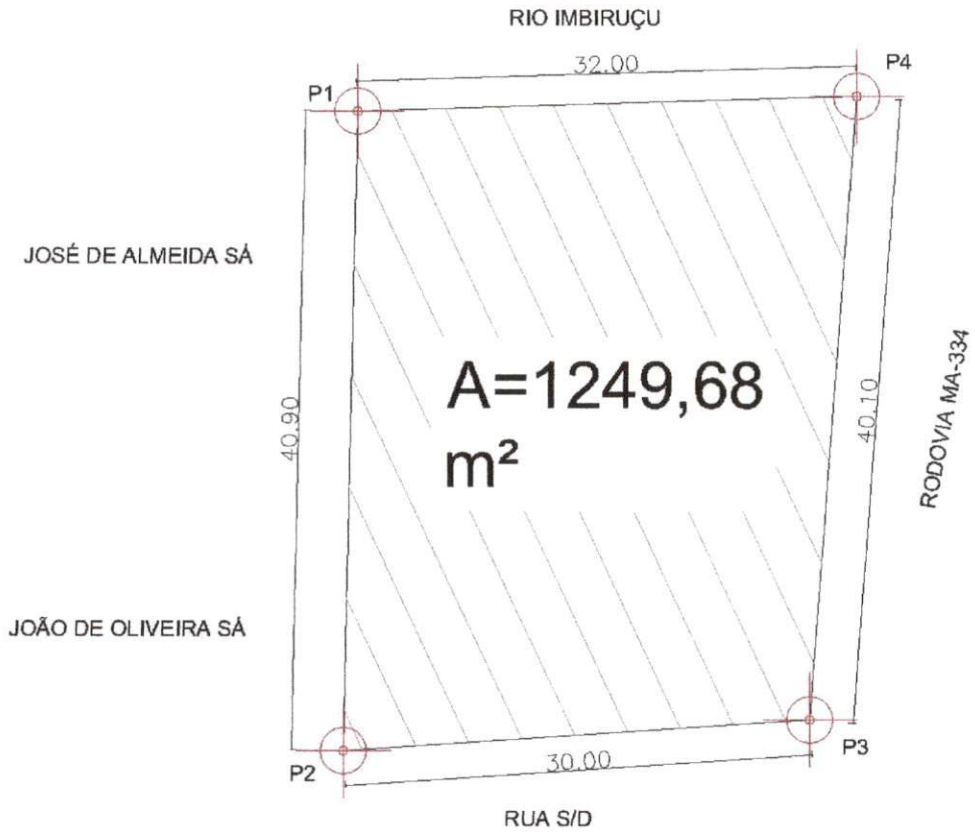
Engenheira Civil - CREA/MA 1118701925



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



CROQUI DO TERRENO AVALIANDO



*[Handwritten signature]*