



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Urbano
Avenida Brasil, 100 - Centro
Feira Nova do Maranhão/MA

JANEIRO 2022

AVENIDA BRASIL, 100, 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 do Centro Administrativo de Feira Nova do Maranhão/MA

Localização

Avenida Brasil, 243, Centro, município de Feira Nova do Maranhão/MA.

Área Terreno

400,00 m²

Área Benfeitoria(s)

304,37m²

Proprietário

Maria Sousa Batista

Resultados da avaliação

Valor de mercado de locação do imóvel R\$ 3.000,00

Avaliador

Eng. Laíse Vargas

Feira Nova do Maranhão/MA, janeiro de 2022



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, 100, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA, destinado ao funcionamento do Centro Administrativo do Município.

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 **03/01/2022**.

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

Maria Sousa Batista

5. ENDEREÇO

Avenida Brasil, 100, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Latitude: 6°57'45.28"S
Longitude: 46°40'59.03"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, 100, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA e possui área total de 400 m ² . Muro em alvenaria. Apresenta topografia com pequeno declive para o fundo, 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: <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo

Condição de ocupação*
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

6.2 BENFEITORIAS

6.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria	Idade aparente: 15 anos	Área = 304,37 m ²	Nº de Pav: 01		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
Trata-se de uma construção normal em paredes de alvenaria rebocada, pintada na área externa com tinta acrílica e na área interna com tinta PVA, estrutura da cobertura em madeira de lei, cobertura de telha cerâmica tipo plan, forro de pvc e com instalações elétricas e hidráulicas completas. Nas suas dependências encontramos doze salas, três banheiros, uma cantina.	<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 checked="" 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 type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante

(Handwritten mark)



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 cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" 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

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 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 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

10.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços obteve-se a média do valor do m². Para a avaliação do terreno utilizou-se o lote paradigma. Obtendo o valor Unitário de R\$ 200,00/m² para o terreno.

Área do terreno= 400,00 m²

Valor do terreno= valor unitário * área

Valor do terreno = R\$ 200/m² * 400,00 m²

Valor do terreno= R\$ 80.000,00

10.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Área construída= 304,37 m²

Fator depreciação= 0,53 (Tabela de Ross-Heideck)

Valor unitário (Tabela CUB/SINDUSCON desonerado – Padrão Residencial baixo - R1) = R\$ 1.448,73 (valor usado como referência visto que a edificação em questão tem características de Residência Unifamiliar)

Valor da construção= R\$ 1.448,73 * 304,37 m² *0,53 = R\$ 233.703,47

11. VALOR DO IMÓVEL

VI = (VT+CB).FC:

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
80.000,00	233.703,47	1,00	313.707,47



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



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 em torno de 1% do valor do imóvel.

Valor de locação do imóvel = = **R\$3.137,07**

Valor arredondado (até 1%) = **R\$ 3.130,00**

Limite Inferior = R\$2.817,00 (Variação Até O Máximo De 10% - Inferior)

Limite Superior = R\$3.443,00 (Variação Até O Máximo De 10% - Superior)

VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 3.000,00

(Três mil reais)

data de referência da avaliação JANEIRO/2022

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, 05 de janeiro de 2022


Laise Vargas
Engenheira Civil
CREA/MA 1118701925

Engenheira Civil
CREA/MA 1118701925