

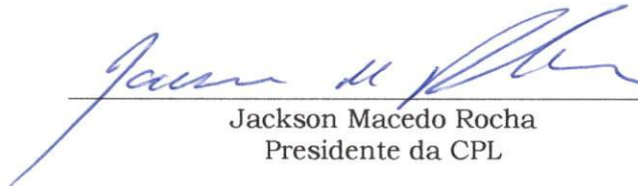


ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO/CPL

TERMO DE JUNTADA DE DOCUMENTOS

JUNTAMOS, Laudo de Avaliação, que determina o atual valor de mercado do imóvel pretendido, realizado em 09 de agosto do corrente ano pela Engenheira do Executivo Municipal a Sr^a. Laise Vargas.

Feira Nova do Maranhão – MA, 30 de agosto de 2021.



Jackson Macedo Rocha
Presidente da CPL



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, appearing to be the initials 'JL'.



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

2863,00 m²

Área Benfeitoria(s)

Construção não finalizada- sem valor comercial

Proprietário

Manoel Dias de Matos

Resultados da avaliação

Valor de mercado de venda do imóvel R\$ 99.600,00

Avaliador

Eng. Laíse 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

Manoel Dias de Matos

5. ENDEREÇO

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

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Latitude: -6.968754° Longitude: -46.679495° 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 2863,00 m². Apresenta topografia acidentada, formato irregular. Confrontações do imóvel: MA-334; Manoel Dias de Matos; José Almeida; José Almeida. O imóvel avaliando corresponde ao desmembramento e remembramento de duas áreas do mesmo proprietário.

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*

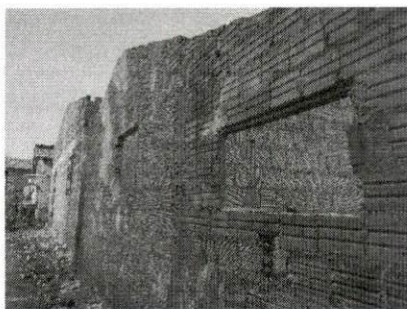
Ocupado

Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

6.2 BENFEITORIAS

6.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria	Idade aparente: 15 anos	Área = 140 m ²	Nº de Pav: 01
	Padrão	Conservação	Tipologia
 Imóvel em alvenaria, sem reboco e sem cobertura	<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	x 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 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 checked="" type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros



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

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

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 = 2863,00 m² X R\$ 34,77 m² = **R\$ 99.546,51**

Valor arredondado (até 1%) = **R\$ 99.600,00**

Limite inferior = R\$ 89.640,00 (variação até o máximo de 10% - inferior)

Limite superior = R\$109.560,00 (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:



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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE ATÉ

R\$ 99.600,00

(NOVENTA E NOVE MIL E SEISCENTOS REAIS)

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 de agosto 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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1. Imóvel avaliando

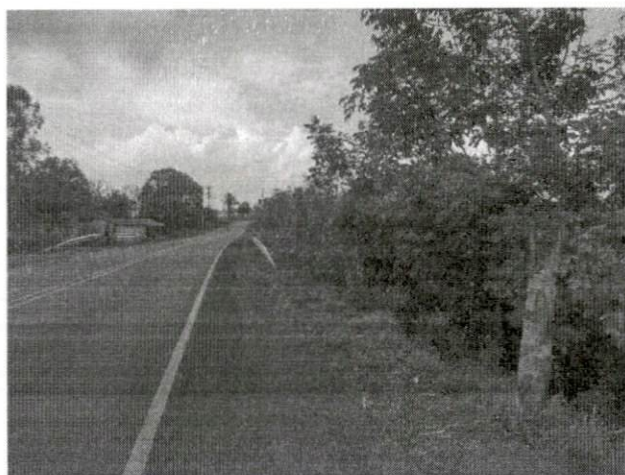


Foto 1. MA-334 com imóvel à direita

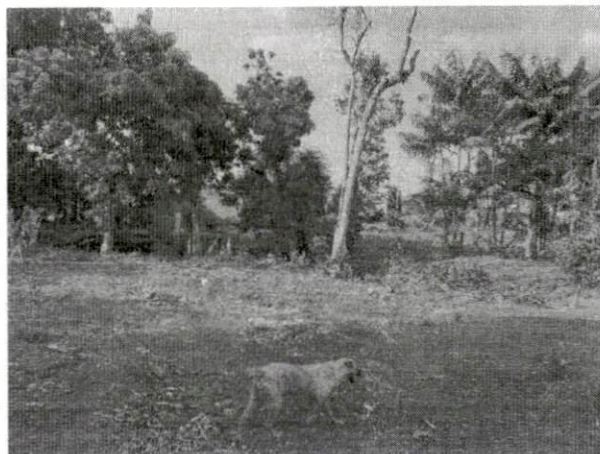


Foto 2. Imóvel avaliando.

Laise Vargas
Laise Vargas
Engenheira Civil
CREA-MA 1118701925