



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – FOLHA RESUMO

SOLICITANTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL
INTERESSADO: SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
RESPONSÁVEL: SÔNIA LÚCIA LOPES FEITOSA MACHADO
PROPRIETÁRIO (A): MARIA DE NAZARÉ TASAKA DA SILVA
OBJETO: TRATA-SE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CIDADE: DOM PEDRO	UF: MA	BAIRRO: CEASA
LOGRADOURO: TRAVESSA APRIGIO MAGALHÃES	Nº. S/N	
COORDENADAS (GPS)	LATITUDE: 5° 02' 28.0" S	LONGITUDE: 44° 26' 09.0" O

CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na Travessa Aprígio Magalhães, com latitude de 5° 02' 28.0" S e longitude 44° 26' 09.0" O. Trata-se de uma edificação residencial, constituída na parte interna por 2 (duas) salas, 4 (quatro) quartos suítes, (quatro) banheiros, 1 (uma) copa/refeitório, 1 (um) depósito e uma área livre para circulação com jardim de inverno; área livre frontal disponível para vagas de garagem; área livre para circulação lateral/corredores; no fundo é constituída por uma grande área livre, um (1) depósito, uma (1) área de serviço coberta com churrasqueira. Fechamento com divisórias de alvenaria rebocada e pintada com tinta PVA, piso tipo cerâmico, banheiros e copa/refeitório com revestimento cerâmico e louças sanitárias, cobertura com madeira serrada de lei e telhas cerâmicas, forro tipo PVC, portão principal de aço acionamento automático, porta e janelas internas em esquadrias de madeira de lei, instalações elétricas e hidráulicas, padrão normal de construção. Área do terreno de aproximadamente 1438,00 m² com área construída de 270,00 m². Imóvel localizado em via pavimentada e com boa infraestrutura.

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO

Desenvolvimento com Responsabilidade

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30



MÉTODO UTILIZADO: MÉTODO EVOLUTIVO – NBR 14653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 – IMÓVEIS URBANOS, item 8.2.4.

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

VALOR MERCADOLÓGICO CALCULADO:	RS 428.202,00
VALOR LOCATIVO MENSAL:	RS 2.141,00
Importa o valor mercadológico de QUATROCENTOS E VINTE E OITO MIL, DUZENTOS E DOIS REAIS. E valor locativo mensal de DOIS MIL, CENTO E QUARENTA E UM REAIS.	

- Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central

Dom Pedro – MA, 15 de outubro de 2021.

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nº. Laudo: 022/2021

Data do Laudo: 15/10/2021

OBJETIVO

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Determinação do valor de mercado | <input checked="" type="checkbox"/> Determinação do valor locativo |
| <input type="checkbox"/> Determinação do custo de reedição | <input type="checkbox"/> Reavaliação |
| <input type="checkbox"/> Outro (especifique): | |

FINALIDADE

- | | | | |
|--|------------------------------------|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aquisição | <input type="checkbox"/> Alienação | <input checked="" type="checkbox"/> Locação | <input type="checkbox"/> Garantia |
| <input type="checkbox"/> Reavaliação Patrimonial | <input type="checkbox"/> Seguro | <input type="checkbox"/> Renovação de Aluguel | |
| <input type="checkbox"/> Outro (especifique): | | | |

Ocupante do imóvel

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL

- | | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Terreno (lote) | <input type="checkbox"/> Apartamento | <input type="checkbox"/> Escritório (sala) | <input type="checkbox"/> Loja |
| <input type="checkbox"/> Prédio comercial | <input checked="" type="checkbox"/> Casa | <input type="checkbox"/> Escritório (andar corrido) | |
| <input type="checkbox"/> Outro (especifique): | | | |

AGRUPAMENTO NO QUAL O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Condomínio de casas | <input checked="" type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas) | <input type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas e prédios) |
| <input type="checkbox"/> Conjunto de unidades comerciais | <input type="checkbox"/> Loteamento | |
| <input type="checkbox"/> Outro (especifique): | | |

USO DO IMÓVEL

- | | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Industrial | <input type="checkbox"/> Institucional |
| <input type="checkbox"/> Misto (especifique): | | | |

IDADE E VIDA ÚTIL DO IMÓVEL

Idade (anos): 20 anos Vida útil estimada (anos): 50 anos

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel: Travessa Aprígio Magalhães		
Complemento: S/N		
Bairro: CEASA		
Município: Dom Pedro	UF: MA	Telefone:

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4

Praça Teixeira de Freitas, nº 72, Centro, CEP: 65.765-000, Dom Pedro - MA.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

ÁREAS DO IMÓVEL

Área do terreno: 1438,00 m ²	Área construída: 270,00 m ²	Área real total: 270,00 m ²
Frete: 37,30 m Fundo: 24,30 m	Frete: 8,35 m Fundo: 8,35 m	

INFRA-ESTRUTURA DISPONÍVEL NO LOGRADOURO E NA REGIÃO ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte público
<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input type="checkbox"/> TV a cabo	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação
<input type="checkbox"/> Outra (s) (especifique):		

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Topografia: <input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Forma: <input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Orientação: <input type="checkbox"/> Norte	<input checked="" type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Solo: <input checked="" type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Vegetação: <input type="checkbox"/> Mato	<input type="checkbox"/> Pomar	<input type="checkbox"/> Pasto	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhuma
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Proteção: <input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Divisa com prédio	<input type="checkbox"/> Nenhuma
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Situação: <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Padrão construtivo: <input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Muito alto		
Estado de conservação: <input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes		
<input type="checkbox"/> Entre nova e regular	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples a importantes	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e sem valor		
Edificação no terreno: <input type="checkbox"/> Centro	<input checked="" type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral esquerda	<input type="checkbox"/> Lateral direita	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):
Nº de pavimentos:	Andar:				
Possui elevadores?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Quantos?		
Possui estacionamento coberto?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Quantas vagas?		
Possui estacionamento descoberto?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Quantas vagas?		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	Latitude: 5° 02' 28.0" S	Longitude: 44° 26' 09.0" O			
Outras características da edificação: Imóvel com grande área livre frontal, lateral e aos fundos, ideal para vagas de estacionamentos.					

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4

Praça Teixeira de Freitas, nº 72, Centro, CEP: 65.765-000, Dom Pedro - MA.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

AMBIENTES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
	ÓTIMO	REGULAR	PÉSSIMO
Parede em alvenaria rebocada		X	
Pintura PVA existente		X	
Revestimento cerâmico em banheiros/cozinha/lavabos		X	
Piso cerâmico		X	
Cobertura em madeira e telha cerâmica	X		
Forro existente (PVC, gesso ou específico)	X		
Portão de entrada principal	X		
Instalações elétricas	X		
Instalações hidro sanitárias	X		
Área livre e coberta	X		

Conclui-se que de acordo com o LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, trata-se de um imóvel URBNA em área bem localizada da cidade, com boa infraestrutura, sendo necessário apenas REPAROS SIMPLES. Foi feita uma pesquisa de preços e adotada a média dos valores praticados no mercado de Dom Pedro, interior do Estado do Maranhão. Conclui-se que o mesmo seja avaliado com o valor de **R\$ 428.202,00 (quatrocentos e vinte e oito mil, duzentos e dois reais)**. E valor locativo mensal de **R\$ 2.141,00 (dois mil, cento e quarenta e um reais)**.

Este laudo não anula a livre negociação entre as partes envolvidas, admitindo que o valor encontrado pode ser de 20% para mais ou para menos.

Dom Pedro – MA, 15 de outubro de 2021.

Responsável Técnico,

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA 111.838.352-4

Karolayne de Sousa Silva
Engenheira Civil
CREA: 111.838.352-4/MA

Praça Teixeira de Freitas, nº 72, Centro, CEP: 65.765-000, Dom Pedro - MA.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

MEMORIAL DE CÁLCULO – AVALIAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO

1) Dados técnicos

- a) Área total construída = 270,00 m²
- b) Área do imóvel = 1438,00 m²
- c) R\$/m² (CUB pesquisado na região) = R\$ 1000,00/m²
- d) Valor unitário médio do terreno (pesquisado na região) = = R\$ 200,00/m²
- e) Fatores de correção de terreno:

- Fator de localização (uma frente) - 1,0
- Fator de topografia (plana) - 0,9
- Fator de pedologia (normal) - 0,8

f) Depreciação das Benfeitorias:

Método de Heidecke (considerando o estado de conservação ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES):

Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.


➤ $Kd = 1 - 0,181 = 0,82$ (aproximado)

2) Valor do Terreno: (Área total x Valor Unit. x Ft. Loc. x Ft. Top. x Ft. Ped.)

➤ $VT = 1438,00 \text{ m}^2 \times R\$ 200,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = R\$ 207.072,00$

3) Valor da Edificação (Benfeitoria): (Área Construída x CUB pesquisado na região)

➤ $VB = 270,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.000/\text{m}^2 = R\$ 270.000,00$


Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 113.838.352-4



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

4) **Valor Total do Imóvel Novo:** (Valor do Terreno VT + Valor Benfeitoria VB)

$$\text{VI} = \text{R\$ } 207.072,00 + \text{R\$ } 270.000,00 = \text{R\$ } 477.072,00$$

5) **Valor Total do Imóvel Usado:** (VB x Taxa de Depreciação) + VT

$$\text{Vu} = \text{R\$ } (270.000,00 \times 0,82) + \text{R\$ } 207.072,00 = \text{R\$ } 428.202,00$$

6) **Valor Locativo Mensal:**

Para determinação do valor de aluguel, utilizaremos o parâmetro mais utilizado na grande maioria dos laudos de avaliação realizados pelos órgãos públicos do Estado do Maranhão, que é considerar o valor do aluguel em até 1% do valor Total do Imóvel Usado.

$$\text{VL} = \text{R\$ } 428.202,00 \times 0,5\% = \text{R\$ } 2.141,00$$

OBS: Este laudo não anula a livre negociação entre as partes envolvidas, admitindo que Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO
Desenvolvimento com Responsabilidade

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO

ASSUNTO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL RESIDENCIAL - SEMED

DATA: 15/10/2021



FOTO 01 - DETERMINAÇÃO DA ÁREA



FOTO 02 - ÁREA LIVRE FRONTAL



FOTO 03 - COPA/REFEITÓRIO



FOTO 04 - SALA 01



FOTO 05 - CIRCULAÇÃO INTERNA ENTRE SALAS



FOTO 06 - SALA COM WC

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA
Engenheira Civil
CREA-MA 111.838.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO
Desenvolvimento com Responsabilidade

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE DOM PEDRO**

ASSUNTO:	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL RESIDENCIAL - SEMED
DATA:	15/10/2021



FOTO 07 - SALA 02



FOTO 08 - SALA 03



FOTO 09 - BANHEIRO 01



FOTO 10 - BANHEIRO 02

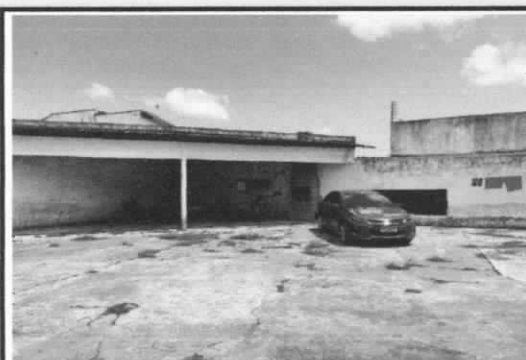


FOTO 11 - ÁREA LIVRE AOS FUNDOS COM VAGAS
PARA ESTACIONAMENTO



FOTO 12 - ÁREA LIVRE NAS LATERAIS COM VAGAS
PARA ESTACIONAMENTO

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA
Engenheira Civil
CREA-MA 111.838.352-4