



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): AGNOILTON SILVA TEIXEIRA
OBJETO: TRATA-SE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL COMERCIAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CIDADE: DOM PEDRO	UF: MA	BAIRRO: CENTRO
LOGRADOURO: AVENIDA GONÇALVES DIAS		N.º. S/N
COORDENADAS (GPS)	LATITUDE: 5° 01' 34.0" S	LONGITUDE: 44° 26' 10.0" O

CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na Avenida Gonçalves Dias, s/nº com latitude de 5° 01' 34.0" S e longitude 44° 26' 10.0" O. Trata-se de um imóvel comercial, constituído por (1) uma farmácia; (1) um depósito; (1) um banheiro; (1) uma recepção com hall de circulação; (4) quatro consultórios odontológicos; (2) dois banheiros PNE's masculino e feminino; (1) uma copa/refeitório; (1) uma sala de esterilização; (1) quarto para descanso médico; (1) uma área de vivência; (1) um almoxarifado e (1) sala de administração. Fechamento com divisórias de alvenaria em tijolos cerâmicos rebocada, pintada com tinta PVA e emassada, piso tipo industrial de alta resistência, cobertura em estruturas metálicas com telhas de fibrocimento e em madeira serrada com telhas cerâmicas, porta principal em esquadria de alumínio e vidro. Consta instalações elétricas e hidráulicas oferecidas pelas concessionárias locais, ar-condicionado tipo Split instalados nos consultórios e salas, padrão normal de construção. Galpão com dimensões de 6,20 frente/fundo x 20,00 laterais. Área do terreno de 502,29 m² com área construída de 250,00 m². Imóvel localizado em via pavimentada, com boa infraestrutura urbana e bom estado de conservação.

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



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:	R\$ 545.403,56
VALOR LOCATIVO MENSAL:	R\$ 4.350,00
Importa o valor mercadológico de QUINHENTOS E QUARENTA E CINCO MIL, QUATROCENTOS E TRÊS REAIS E CINQUENTA E SEIS CENTAVOS. E valor locativo mensal de QUATRO MIL, TREZENTOS E CINQUENTA REAIS.	

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

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

Data do Laudo: 11/05/2023

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			
CEO – CENTRO DE ESPECIALIDADES ODONTOLÓGICAS			

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 type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Escritório (andar corrido)	
<input checked="" type="checkbox"/> Outro (especifique): Galpão			

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 type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" 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: Avenida Gonçalves Dias		
Complemento: S/N		
Bairro: CENTRO		
Município: Dom Pedro	UF: MA	Telefone:

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



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

ÁREAS DO IMÓVEL

Área do terreno: 502,29 m ²	Área construída: 250,00 m ²	Área real total: 502,29 m ²
Frente: 6,20 m Fundo: 9,60 m	Frente: 6,20 m Fundo: 7,20 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"/> Acive	<input type="checkbox"/> Declive
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Forma:	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" 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"/> Outro (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 type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Entre nova e regular		
	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		
	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples a importantes		
	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos 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):	

COORDENADAS GEOGRÁFICAS	Latitude: 5° 01' 34.0" S	Longitude: 44° 26' 10.0" O
--------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Outras características da edificação: Possui grande área livre aos fundos; possui instalação de ar-condicionado Split em todas as salas de atendimento.

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



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 industrial de alta resistência	X		
Cobertura em estrutura metálica/madeira e telhas em fibrocimento/cerâmicas	X		
Forro existente (PVC, gesso ou específico)	X		
Porta de entrada principal	X		
Instalações elétricas	X		
Instalações hidrossanitárias	X		
Área livre e coberta	X		

Conclui-se que de acordo com o **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, trata-se de um imóvel urbano em área bem localizada da cidade, com boa infraestrutura urbana e ótimo estado de conservação. 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\$ 545.403,56 (quinhentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e três reais e cinquenta e seis centavos)**. E valor locativo mensal de **R\$ 4.350,00 (quatro mil e trezentos e cinquenta 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, 11 de maio de 2023.

Responsável Técnico,

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

Karolayne de Sousa Silva
Engenheira Civil
CREA: 111.838.352-4/MA
Portaria N° 22/2021

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 = R\$ 250,00 m²
- b) Área do imóvel = R\$ 502,29 m²
- c) R\$/m² (CUB Sinduscon abril. /2023 CAL – 8) = R\$ 1.898,37,57/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 NOVO E REGULAR):

Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos.

Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.

$$\text{➤ } K_d = 1 - 0,0032 = \mathbf{0,997 \text{ (aproximado)}}$$

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

$$\text{➤ } VT = 502,29 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 72.329,76}$$

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

$$\text{➤ } VB = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.898,37/\text{m}^2 = \mathbf{\text{R\$ } 474.592,50}$$

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

$$\text{➤ } VI = \text{R\$ } 72.329,76 + \text{R\$ } 474.592,50 = \mathbf{\text{R\$ } 546.592,50}$$

Karoline de Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



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

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

$$\text{Vu} = \text{R\$ } (474.592,50 \times 0,997) + \text{R\$ } 72.329,76 = \text{R\$ } 545.403,56$$

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.

$$\text{VL} = \text{R\$ } 545.403,56 \times 0,8\% = \text{R\$ } 4.350,00$$

OBS (1): 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.

OBS (2): O resultado da avaliação foi arredondado em até 1%, de acordo com o item 6.8.1 da NBR 14.653 – 1: 2019 – Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais.

Karolaine 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 COMERCIAL - CEO
DATA:	11/05/2023



FOTO 01 - FACHADA PRINCIPAL



FOTO 02 - FARMÁCIA BÁSICA

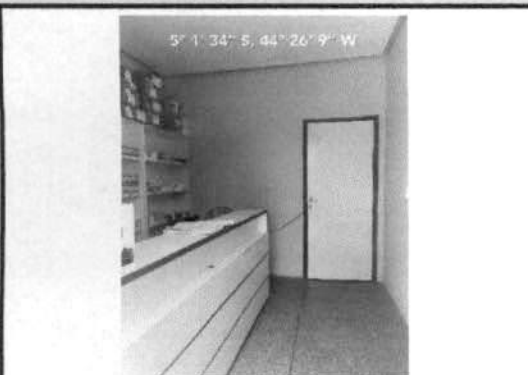


FOTO 03 - FARMÁCIA BÁSICA



FOTO 04 - DEPÓSITO FARMÁCIA BÁSICA



FOTO 05 - WC - FARMÁCIA BÁSICA

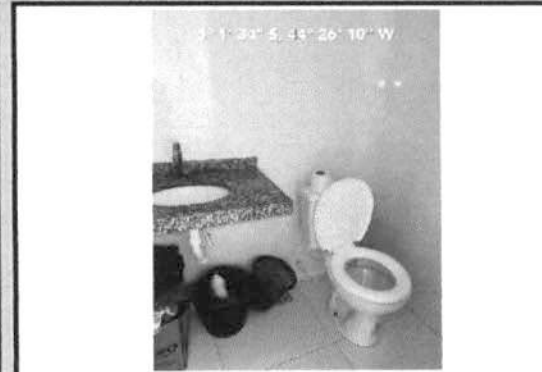


FOTO 06 - WC - FARMÁCIA BÁSICA

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 COMERCIAL - CEO
DATA: 11/05/2023



FOTO 07 - RECEPÇÃO



FOTO 08 - RECEPÇÃO



FOTO 09 - CORREDOR DE ACESSO



FOTO 10 - BANHEIROS PNE'S



FOTO 11 - BANHEIROS



FOTO 12 - CONSULTÓRIO ODONTOLÓGICO 01

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA
Engenheira Civil
CREA-MA 117.838.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO
Desenvolvimento com Responsabilidade

PREFEITURA MUNICIPAL
DE DOM PEDRO



ASSUNTO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL COMERCIAL - CEO
DATA: 11/05/2023



FOTO 13 - CONSULTÓRIO ODONTOLÓGICO 02



FOTO 14 - CONSULTÓRIO ODONTOLÓGICO 03



FOTO 15 - HALL DE ACESSO



FOTO 16 - SALA



FOTO 17 - ÁREA TÉCNICA



FOTO 18 - ÁREA TÉCNICA

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA
Engenheira Civil
CREA-MA 111.888.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO
Desenvolvimento com Responsabilidade

PREFEITURA MUNICIPAL
DE DOM PEDRO



ASSUNTO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL COMERCIAL - CEO
DATA: 11/05/2023

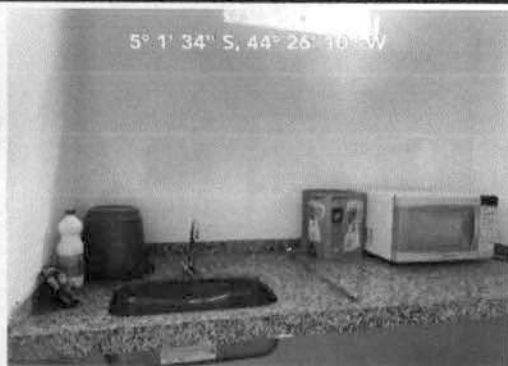


FOTO 19 - CUPA



FOTO 20 - CUPA



FOTO 21 - CUPA



FOTO 22 - SALA

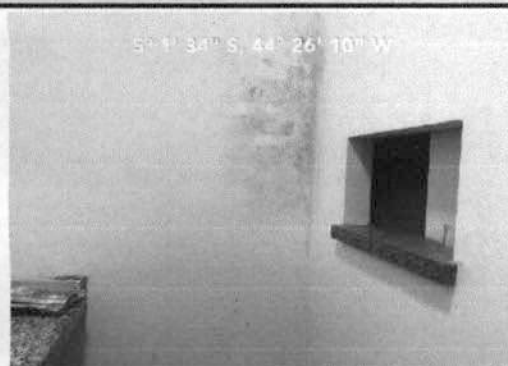


FOTO 23 - SALA

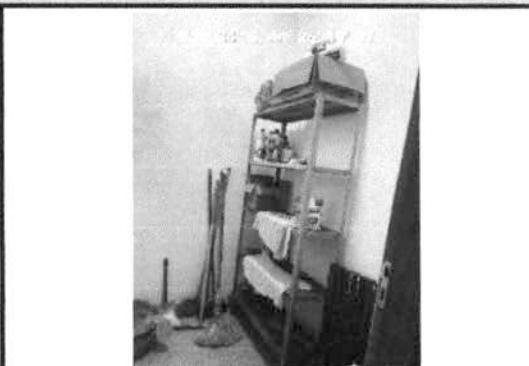


FOTO 24 - DESPENSA

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA
Engenheira Civil
CREA-MA 111.838.392-4