



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):** CARLOS KLEBER RODRIGUES DA SILVA BATISTA  
**OBJETO:** TRATA-SE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL COMERCIAL

### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

<b>CIDADE:</b> DOM PEDRO	<b>UF:</b> MA	<b>BAIRRO:</b> CENTRO
<b>LOGRADOURO:</b> RUA JORGE FERNANDES		<b>Nº.</b> 125
<b>COORDENADAS (GPS)</b>	<b>LATITUDE:</b> 5° 02' 21.4" S	<b>LONGITUDE:</b> 44° 26' 04.6" O

### CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na esquina, com interseção da Rua Jorge Fernandes e Rua Pernambuco, nº 125, com latitude de 5° 02' 21.4" S e longitude 44° 26' 04.6" O. Trata-se de uma edificação comercial, constituída por (1) um grande salão, (1) um escritório e (1) um banheiro social. Fechamento com divisórias de alvenaria rebocada e pintada com tinta PVA, piso tipo cerâmico, banheiro com revestimento cerâmico e louças sanitárias, laje em concreto armado, portões principais enrolar de aço, porta e janelas internas em esquadrias de madeira, instalações elétricas e hidráulicas, padrão normal de construção. Área do terreno de 86,58 m<sup>2</sup> e área construída de 86,58 m<sup>2</sup>. Imóvel localizado em via pavimentada, com boa infraestrutura e bom estado de conservação.

*Karolayne 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:	<b>R\$ 99.019,81</b>
VALOR LOCATIVO MENSAL:	<b>R\$ 990,20</b>
Importa o valor mercadológico de NOVENTA E NOVE MIL, DEZENOVE REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS. E valor locativo mensal de NOVECENTOS E NOVENTA REAIS E VINTE CENTAVOS.	

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

Dom Pedro – MA, 23 de Agosto de 2021.

*Karolayne Sousa*  
Engenheira Civil  
CREA-MA: 011.838.352-4



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

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nº. Laudo: 015/2021

Data do Laudo: 23/08/2021

#### 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 AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE			

#### TIPO DE IMÓVEL

<input type="checkbox"/> Terreno (lote)	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Escritório (sala)	<input checked="" type="checkbox"/> Loja
<input type="checkbox"/> Prédio comercial	<input 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 type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas)	<input type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas e prédios)
<input checked="" 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: Rua Jorge Fernandes		
Complemento: 125		
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: 86,58 m <sup>2</sup>	Área construída: 86,58 m <sup>2</sup>	Área real total: 86,58 m <sup>2</sup>
Frete: 8,00 m    Fundo: 8,00 m	Frete: 8,00 m    Fundo: 8,00 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"/> Active	<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"/> 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 type="checkbox"/> Divisa com prédio	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhuma
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Situação:	<input type="checkbox"/> Meio de quadra	<input checked="" 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"/> Regular	<input type="checkbox"/> Entre nova e regular	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples
	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes	<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"/> Outra (especifique):
	<input checked="" type="checkbox"/> Lateral esquerda	<input type="checkbox"/> Lateral direita		
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	Quantos vagas?	
Possui estacionamento descoberto?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Quantos vagas?	
<b>COORDENADAS GEOGRÁFICAS</b>	<b>Latitude: 5° 02' 21.4" S</b>	<b>Longitude: 44° 26' 04.6" O</b>		
Outras características da edificação:	<p><i>Karolayne Sousa</i> Engenheira Civil CREA-MA: 141.838.352-4</p>			



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 hidros sanitárias	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, com bom 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\$ 99.019,81 (novecentos e nove mil, dezenove reais e oitenta e um centavos)**. E valor locativo mensal de **R\$ 990,20 (novecentos e noventa reais e vinte centavos)**.

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, 23 de Agosto 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 ..... = 86,58 m<sup>2</sup>
- b) Área do imóvel ..... = 86,58 m<sup>2</sup>
- c) R\$/m<sup>2</sup> (CUB pesquisado na região) ..... = R\$ 1000,00/m<sup>2</sup>
- d) Valor unitário médio do terreno (pesquisado na região) = ..... = R\$ 200,00/m<sup>2</sup>
- 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**

$$\text{➤ } K_d = 1 - 0,032 = \mathbf{0,99 \text{ (aproximado)}}$$

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

$$\text{➤ } VT = 86,58 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 12.467,52}$$

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

$$\text{➤ } VB = 86,58 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1000,00/\text{m}^2 = \mathbf{\text{R\$ } 86.580,00}$$

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

$$\text{➤ } VI = \text{R\$ } 12.467,52 + \text{R\$ } 86.580,00 = \mathbf{\text{R\$ } 99.047,52}$$

*Karolayne 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

➤  $V_u = R\$ (86.580,00 \times 0,99) + R\$ 12.467,52 = \mathbf{R\$ 99.019,81}$

**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.

➤  $VL = R\$ 99.019,81 \times 1,0\% = \mathbf{R\$ 990,20}$

**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 COMERCIAL - AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE  
**DATA:** 23/08/2021



**FOTO 01 - LOCALIZAÇÃO (COORDENADAS  
GEOGRÁFICAS - GPS)**



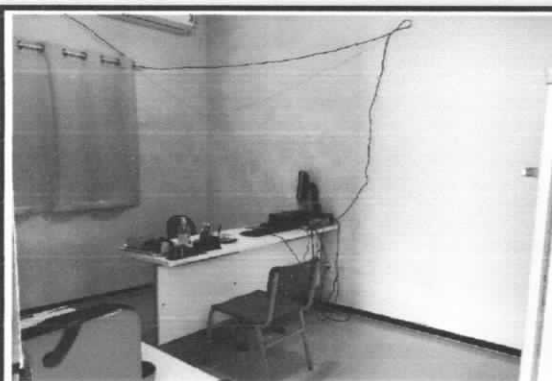
**FOTO 02 - FACHADA FRONTAL**



**FOTO 03 - ENTRADA SECUNDÁRIA - ESQUINA**



**FOTO 04 - SALÃO INTERNO**



**FOTO 05 - ESCRITÓRIO**



**FOTO 06 - BANHEIRO SOCIAL**

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





# FOTO AÉREA



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