



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): WAGNO LEAL BORGES MOURA
OBJETO: TRATA-SE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CIDADE: DOM PEDRO	UF: MA	BAIRRO: CENTRO
LOGRADOURO: AVENIDA GONÇALVES DIAS		Nº. S/N
COORDENADAS (GPS)	LATITUDE: 5° 02' 10.0" S	LONGITUDE: 44° 26' 11.0" O

CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea e com pavimento superior, situada na Avenida Gonçalves Dias, com latitude de 5° 02' 10.0" S e longitude 44° 26' 11.0" O. Trata-se de uma edificação residencial, constituída no pavimento térreo por um grande salão/garagem. Pavimento superior constituído por 1 (uma) varanda, uma (1) sala, uma (1) cozinha, dois (2) quartos, 1 (um) banheiro e hall de circulação. 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 em telha cerâmica com forro tipo gesso, portão principal de aço, porta e janelas internas em esquadrias de madeira, instalações elétricas e hidráulicas, padrão normal de construção. Pavimento térreo com área construída de 86,40 m², pavimento superior com área construída de 86,40 m². Imóvel localizado em via pavimentada e com boa infraestrutura.

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:	R\$ 215.467,78
VALOR LOCATIVO MENSAL:	R\$ 1.939,21
Importa o valor mercadológico de DUZENTOS E QUINZE MIL, QUATROCENTOS E SESSENTA E SETE REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS. E valor locativo mensal de UM MIL, NOVECENTOS E TRINTA E NOVE REAIS E VINTE E UM CENTAVOS.	

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

Dom Pedro – MA, 16 de abril de 2021.

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nº. Laudo: 012/2021

Data do Laudo: 16/04/2021

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

SAMU

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: Avenida Gonçalves Dias

Complemento: S/N

Bairro: Centro

Município: Dom Pedro

UF: MA

Telefone:

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



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: 172,80 m ²	Área construída: 172,80 m ²	Área real total: 172,80 m ²
Frente: 5,40 m Fundo: 5,40 m	Frente: 5,40 m Fundo: 5,40 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 checked="" 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 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 type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes		
	<input type="checkbox"/> Entre nova e regular	<input checked="" 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	Quantos vagas?			
Possui estacionamento descoberto?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Quantos vagas?			
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	Latitude: 5° 02' 10.0" S		Longitude: 44° 26' 11.0" O			
Outras características da edificação:						

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 urbano 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\$ 215.467,78 (duzentos e quinze mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e setenta e oito centavos)**. E valor locativo mensal de **R\$ 1.939,21 (um mil, novecentos e trinta e nove reais e vinte e um 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, 16 de abril 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 = 172,80 m²
- b) Área do imóvel = 172,80 m²
- c) R\$/m² (CUB pesquisado na região) = R\$ 1200,00/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.

$$\text{➤ } K_d = 1 - 0,809 = \mathbf{0,92 \text{ (aproximado)}}$$

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

$$\text{➤ } VT = 172,8 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 24.883,20}$$

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

$$\text{➤ } VB = 172,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.200/\text{m}^2 = \mathbf{\text{R\$ } 207.360,00}$$

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



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)

$$\text{VI} = \text{R\$ } 24.883,20 + \text{R\$ } 207.360,00 = \text{R\$ } 232.243,20$$

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

$$\text{Vu} = \text{R\$ } (207.360,00 \times 0,92) + \text{R\$ } 24.883,20 = \text{R\$ } 215.467,78$$

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.

$$\text{VL} = \text{R\$ } 215.467,78 \times 0,9\% = \text{R\$ } 1.939,21$$

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.

Karoldyne 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 DA RESIDÊNCIA DO SR. WAGNO LEAL
DATA: 16/04/2021



FOTO 01 - FACHADA FRONTAL



FOTO 02 - SALÃO/GARAGEM NO TÉRREO



FOTO 03 - ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



FOTO 04 - SALA/COZINHA NO PAVIMENTO SUPERIOR



FOTO 05 - BANHEIRO NO PAVIMENTO SUPERIOR



FOTO 06 - QUARTO 01 NO PAVIMENTO SUPERIOR

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