

SOLICITAÇÃO

Chapadinhã, 19 de Janeiro de 2021.

Ao
Setor de Engenharia
Chapadinhã - MA

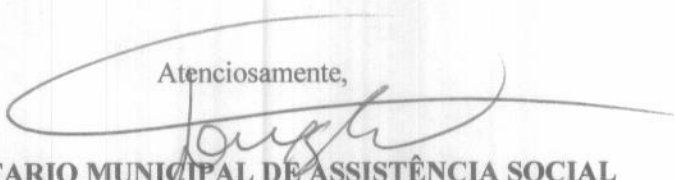
Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Assistência Social de Chapadinhã, tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para funcionamento da Residência Inclusiva, situado na Trav. João Lopes, nº 464 - Aparecida - Chapadinhã - MA. Sendo que no acervo Municipal não há Imóvel disponível para tal locação. Solicito a vossa excelência, que seja providenciado:

- 1) Laudo de Vistoria do imóvel,
- 2) Registro fotográfico.

Estamos a disposição para esclarecimentos necessários

Atenciosamente,


SECRETARIO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Ezequias Douglas dos Santos Silva

Prefeitura Mun. de Chapadinhã
Ezequias Douglas dos Santos Silva
Secretário Mun. de Assistência Social
CPF: 521.838.233.72

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 008/2021



**RESIDÊNCIA INCLUSIVA, TRAVESSA JOÃO LOPES Nº 747, BAIRRO:
APARECIDA**

Chapadinho – MA
2021

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

FICHA RESUMO



Solicitante

Secretaria de Assistência Social, Ofício N° 004/2021

Objetivo

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

Objeto

Imóvel em Terreno urbano, termo de aforamento folha 46 do livro nº 11

Localização

Travessa João Lopes N° 747, Bairro: Aparecida

Área do terreno

413,32 m²

Área construída

175,50 m²

Locador

Eremilton Alves Viana

Resultados da avaliação

Valor de locação do imóvel R\$ 1.250,00

Avaliador

Eng. Civil Fernando Franklin da Silva
CREA MA 111888507-4

 Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA-MA 111888507-4



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Sumário

1. SOLICITANTE	4
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3. RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
4. PROPRIETÁRIO	4
5. ENDEREÇO	4
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ...	5
6.1 TERRENO	5
6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO	7
7 ANEXOS	9
7.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO	9
8 CONCLUSÃO	10
8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	11

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



1. **SOLICITANTE**

Secretaria de Assistência Social.

2. **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Determinação do valor de mercado de locação do imóvel

3. **RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Este laudo se fundamenta no que se estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO COMO NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- No **Termo de Aforamento** folha 46 livro nº11, referência no Livro 01/2014, fls. 174 datada de 20/01/2014.

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada no dia 19/01/2021.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

4. **PROPRIETÁRIO**

Eremilton Alves Viana

5. **ENDEREÇO**

Travessa João Lopes, Bairro: Aparecida, Chapadinho – MA.



6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Amostra 1 – Residência Inclusiva
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'27.19"S
Longitude: 43°21'49.40"O

Características da região e entorno
Padrão construtivo do entorno: Médio-alto
Tráfego de pedestres: Sim
Tráfego de veículos: Sim
Pavimentação do logradouro: Pavimento asfáltico
Pavimentação do passeio: Não
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☐ Esgoto pluvial, ☐ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☐ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☒ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☒ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/prças, ☐ Posto policial, ☒ Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação

Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☒ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes

Características do imóvelÁrea do terreno: 175,50 m²

Medida da frente do imóvel: 6,50m

Medida lateral 1 do imóvel: 27 m

Medida lateral 2 do imóvel: 27 m

Medida dos fundos do terreno: 6,50 m

Condição de Ocupação☒ Ocupado☐ Desocupado**Material utilizado**

Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev.Fachada	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☒ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☒ Portante
☐ Laje	☐ Fibr o ondulado	☐ Ferro	☐ Tijolo à vista	☐ Concreto	
☒ Cerâmica	☒ Gesso	☐ Fib cim estrutural	☒ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ Pvc	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Plac as acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. Identificada
☐ Vinílico	☐ S/ forro	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ Aglomerad o	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboc o chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

6.2 IMÓVEIS EM LOCAÇÃO NO ENTORNO



Amostra 2 – Residência situada na Rua Sebastião Archer
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'20.45"S
Longitude: 43°21'37.12"O

A amostra 2 trata-se de uma residência do tipo portante situada nas proximidades do objeto de estudo. Possui 15,00m x 15,00m, equivalente a uma área total de 225 m².



Amostra 3 - Residência situada na Travessa da Alegria
Fonte: Google Earth (2021)

Latitude: 3°44'21.95"S
Longitude: 43°21'16.90"O

A amostra 3 trata-se de uma residência de alvenaria situado nas proximidades do objeto de estudo. Possui 11,77m x 23,00m, equivalente a uma área total de 270,71 m².

7 ANEXOS**7.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

AMOSTRA	VA	AC	FA	FL	FT	FI	FPC	FH	DH
1	R\$ 1.250,00	175,50	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6,50
2	R\$ 2.000,00	225,00	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6,50
3	R\$ 1.500,00	270,71	1,00	1,50	1,00	1,50	1,50	1,50	R\$ 8,00

VA	VALOR DO ALUGUEL
AC	ÁREA CONSTRUÍDA
FA	FATOR DA ÁREA
FL	FATOR LOCAL
FT	FATOR TOPOGRAFIA
FI	FATOR INFRA-ESTRUTURA
FPC	FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO
FH	FATOR HOMOGENIZAÇÃO
DH	DADO HOMOGENIZADO

MÉDIA ARITMÉTICA DAS AMOSTRAS

$$Média = \frac{DH^1 + DH^2 + DH^3}{3} = 7,00$$

Para maior precisão dos resultado exclui-se as amostras que extrapolam o valor em 20% a mais ou a menos:

20% acima	R\$ 8,40
20% abaixo	R\$ 5,60

Aplicando o parâmetro NÃO exclui-se nenhuma das amostras.

VALOR DO ALUGUEL

$$V = 175,50 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 1.228,50.}$$

Por arredondamento será adotado o valor de **R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais).**

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



8 CONCLUSÃO

Com base em edificações semelhantes vizinhas, o valor de locação para a Residência Inclusiva é de R\$ 1.250,00, levando em consideração fatores determinantes para definição segundo levantamento "in loco" e método descrito na memória de cálculo.

19 de janeiro de 2021, Chapadina – MA.

Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil
CREA MA 11188507-4

Responsável Técnico: _____

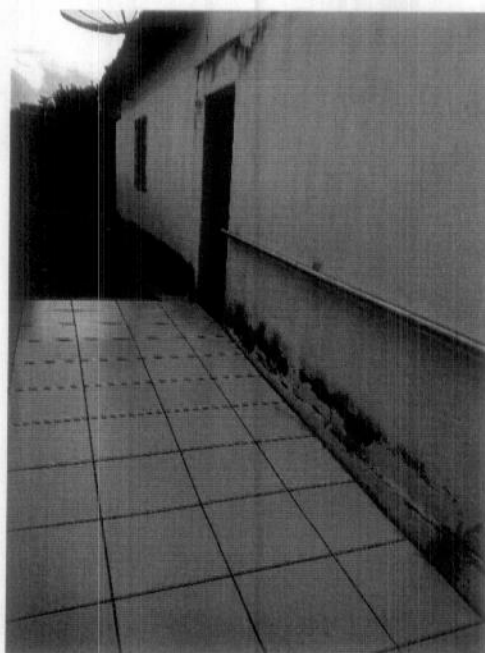
Fernando Franklin da Silva
Engenheiro Civil, CREA MA 11188507-4

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada

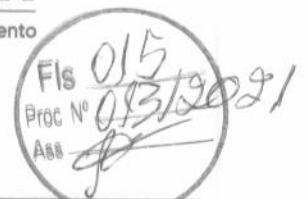
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Corretor Lateral c/ corrimão p/ acessibilidade

Fonte: Acervo Técnico (2021)

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Sala de TV/Espera
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Dormitório Feminino
Fonte: Acervo Técnico (2021)

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Dormitório Masculino
Fonte: Acervo Técnico (2021)



Quarto de residente c/ deficiência motora
Fonte: Acervo Técnico (2021)

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Banheiro 1 (PNE)
Fonte: Acervo Técnico (2021)



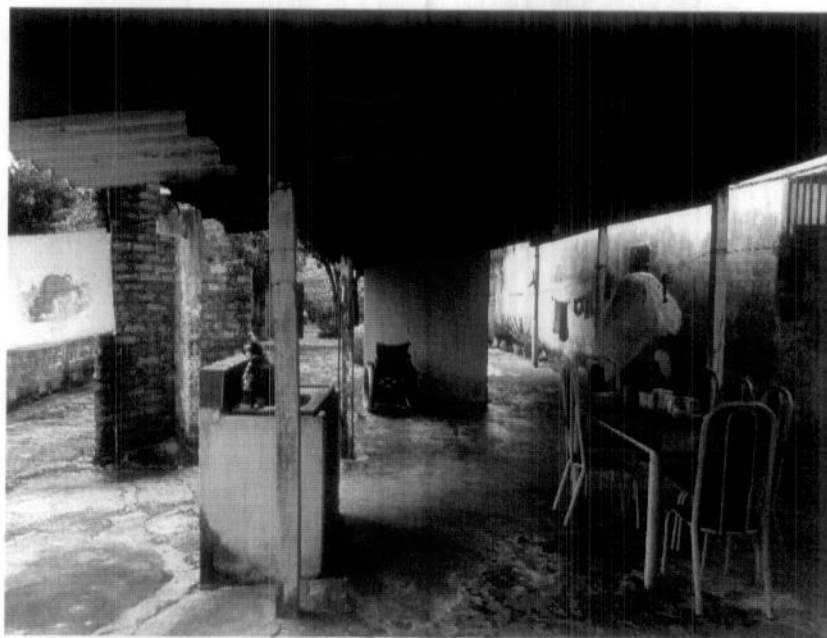
Banheiro 2
Fonte: Acervo Técnico (2021)

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Cozinha

Fonte: Acervo Técnico (2021)



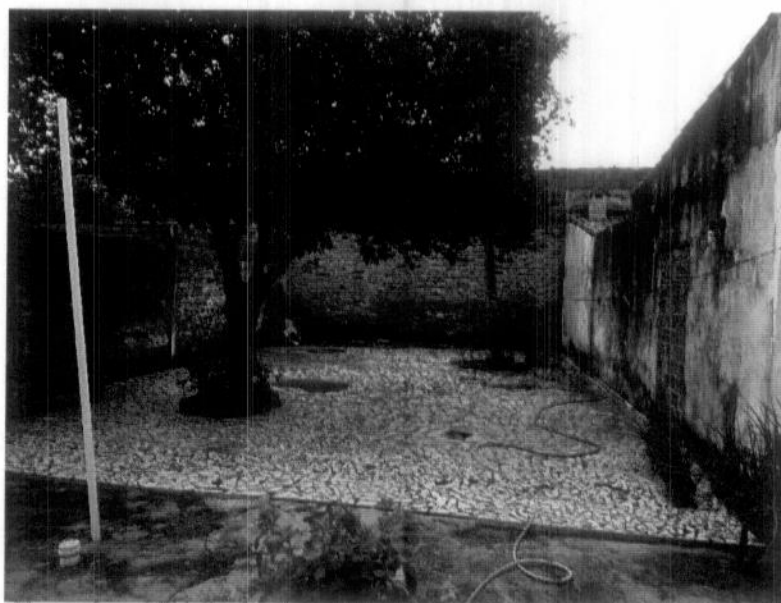
Área de Lazer

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Lavanderia

Fonte: Acervo Técnico (2021)



Quintal

Fonte: Acervo Técnico (2021)