



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Urbano
Avenida Brasil, S/N - Centro
Feira Nova do Maranhão/MA

MAIO DE 2021



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Objeto

Imóvel Urbano Comercial

Objetivo

Determinação do atual valor de locação do imóvel

Finalidade

Locação de imóvel para funcionamento da secretaria de agricultura de Feira Nova do Maranhão/MA

Localização

Avenida Brasil, s/n, Centro, município de Feira Nova do Maranhão/MA.

Área Terreno

150 m²

Área Benfeitoria(s)

94,68 m²

Proprietário

Genésio Francisco Ribeiro Nogueira

Resultados da avaliação

Valor de mercado de locação do imóvel R\$ 1357,65

Avaliador

Eng. Laíse Vargas

Feira Nova do Maranhão/MA, maio de 2021



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Feira Nova do Maranhão

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de locação do imóvel comercial situado a Avenida Brasil, s/n, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA, destinado ao funcionamento da Secretaria de Agricultura do município.

3. PRESSUPOSTOS

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se: Em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **04/05/2021**.

Não foram efetuadas investigações específicas referente a defeito de títulos, invasões, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

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

4. PROPRIETÁRIO

Genésio Francisco Ribeiro Nogueira

5. ENDEREÇO

Avenida Brasil, s/n, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Latitude: 6°57'45.44"S

Fonte: Google Earth (2021)

Longitude: 46°40'57.62"O

[Handwritten signature]



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

Identificação

O terreno está situado na Avenida Brasil, s/n, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA e possui área total de 150 m². Muro em alvenaria. Apresenta topografia predominantemente plana, meio de quadra, formato irregular.

Características da região e entorno

Atividade predominante: Comercial e residencial

Pavimentação do logradouro: Blocos de concreto sextavado

Pavimentação do passeio: Piso cimentado

Infraestrutura e serviços públicos: ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Iluminação pública, ☒ Pavimentação, ☒ Coleta de lixo

Condição de ocupação*

☒ Ocupado

☐ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

6.2 BENFEITORIAS

6.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria	Idade aparente: 10 anos	Área = 94,68 m²	Nº de Pav: 01		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
Imóvel em alvenaria, rebocada e pintada com tinta PVA, Teto em Madeira de lei coberta com telhas cerâmicas. A edificação é concebida por uma (01) sala comercial, um (01) banheiro, uma (01) cozinha e uma (01) sala para depósito.	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento		
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☐ Econômico	☐ Regular	☒ Casa		
	☒ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☐ Médio	☒ Reparos simples	☐ Loja		
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
	☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros		
Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☒ Cerâmica	☒ Alumínio	☒ Pintura	☐ Portante



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

☐ Lajota	☐ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☐ Ferro	☐ Tijolo à vista	☐ Concreto
☒ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☒ Pvc	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☒ N. Identificada
☐ Vinílico	☐ S/ forro	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ Aglomerado	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- | | | | |
|-------------------------|--|---------------------------------|---|
| - Desempenho do mercado | ☐ desaquecido | ☐ normal | ☒ aquecido |
| - Número de ofertas | ☒ baixo | ☐ médio | ☐ alto |
| - Liquidez | ☐ baixa | ☐ média | ☒ alta |
| - Absorção pelo mercado | ☐ demorada | ☐ normal | ☒ rápida |

8. METODOLOGIA

Será utilizado o método evolutivo onde o valor total do imóvel avaliando, pode ser obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno pelo custo comparativo direto de dados de mercado utilizando lote das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI – Valor do imóvel

VT – Valor do Terreno: por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

CB – Custo das Benfeitorias: por meio do Método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias

FC – Fator de Comercialização: () calculado () justificado (**x**) **arbitrado**



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14653-2:2011, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação I.

10. AVALIAÇÃO

10.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do terreno utilizou-se o lote paradigma. Onde se adotou o valor Unitário de R\$ 200,00/m² para o terreno.

Área do terreno= 150,00 m²

Valor do terreno= valor unitário * área

Valor do terreno = R\$ 200/m² * 150,00 m²

Valor do terreno= R\$ 30.000,00

10.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Valor da construção= CUB (R\$/m²) * área construída *Fator depreciação

Area construída= 94,68 m²

Fator depreciação= 0,70 (Tabela de Ross-Heideck)

Valor unitário (Tabela CUB/SINDUSCON – Padrão Residencial normal - R1) = R\$ 1.595,84(valor usado como referência visto que a edificação em questão tem características de Residência Unifamiliar)

Valor da construção= R\$ 1.595,84 * 94,68 m² * 0,70 =R\$ 105.765,89

11. VALOR DO IMÓVEL

VI = (VT+CB).FC:

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
30.000,00	105.765,89	1,00	135.765,89

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor de mercado de locação, considerando o valor de aluguel em torno de 1% do valor do imóvel.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70

VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL DE ATÉ

R\$ 1357,65

(Mil, trezentos e cinquenta e sete Reais e sessenta e cinco centavos)
data de referência da avaliação MAIO/2021

Sendo assim, é sugerido que a Prefeitura Municipal de Feira Nova do Maranhão contrate a locação do imóvel por um valor inferior ou igual ao valor de avaliação do aluguel supracitado.

O Presente laudo foi escrito em sete (07) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada.

Feira Nova do Maranhão, maio de 2021

Laíse Vargas

Engenheira Civil

CREA/MA 1118701925