

OBJETO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: AV. Dr. LUÍS SOUZA GUIMARÃES, 134, CENTRO,
CANTANHEDE - MA.

AVALIADOR: MÁRCIO ARAÚJO COSTA, ENGENHEIRO CIVIL,
CREA: 11320 D-MA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA	
PROC.	0103002/2021
FLS.	05

ÍNDICE

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO
 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 3.1. Localização
 - 3.2. Caracterização da Região
 - 3.3. Descrição do terreno
 - 3.4. Descrição do imóvel edificado
 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
 - 5.1. Cálculo do valor do terreno
 - 5.2. Cálculo do valor da edificação
 - 5.3. Cálculo do valor total
 6. ENCERRAMENTO
- ANEXOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103002/2021
FLS. 00
RUB. *

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

O objeto ora descrito informa que **MARIA CLARA MARQUES VERAS**, inscrito no CPF: 706.616.003-78, instalado na Av. Dr. Luís Souza Guimarães, 134, CENTRO, CANTANHEDE-MA, exerce a propriedade do referido imóvel avaliando.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do laudo de avaliação é determinar o valor de compra/venda do objeto com base em pesquisa do mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, e estimar um valor de LOCAÇÃO para servir de parâmetro para processo de locação de imóvel.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização:

O imóvel avaliado, como objeto de estudo da presente avaliação, localiza-se Avenida Dr. Luís Souza Guimarães, 134, Centro, em Cantanhede, Estado do Maranhão, e está demonstrado conforme representação abaixo:

drenagem (sarjetas, meio fio e passagem molhada).

- Via Principal com pavimentação asfáltica e serviços de micro
- Rede de abastecimento d'água;
- Energia elétrica trifásica com iluminação pública;

elementos urbanos:

O aglomerado possui infraestrutura básica e é servida pelos seguintes

algumas unidades do patrimônio público e privado.

residenciais padronizadas em alvenaria. Nas proximidades, localizam-se

urbano do município de Cantanhede. A via é contemplada de unidades

O imóvel está localizado em área residencial e comercial, no centro

3.2. Caracterização da Região:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103008/2024
FLS. 07

3.3. Descrição do terreno

Trata-se de um imóvel de localização no centro urbano de Cantanhede, composto por um terreno com via de acesso frontal para a Avenida Dr. Luís Souza Guimarães.

O terreno possui área total de 877,34 m² com perímetro de 133,85 m, conforme levantamento executado pelo avaliador.

A área é contínua, topografia plana, apresentando configuração geométrica irregular.

O imóvel encontra-se localizado dentro do limite lindeiro permitido para uma via municipal, possuindo calçada pavimentada em cimento: areia, no qual encontra-se em sua superfície uma edificação conforme descrita no item seguinte.

3.4. Descrição do Imóvel edificado

O imóvel citado possui uma área construída de 271,74 m². Sua localização é na Avenida Dr. Luís Souza Guimarães, 134, Centro, Cantanhede/MA. O terreno encontra-se amurado em toda a sua extensão. Quanto a sua divisão interna, apresenta: Varandas na frente e nas laterais, 01 sala, 01 hall, 01 copa-cozinha, 02 quartos, 01 suíte, 01 banheiro social, conforme fotos em anexo.

A estrutura do prédio foi construída em alvenaria de tijolo cerâmico revestido em argamassa de cimento: areia em toda a sua totalidade. Apresenta cobertura em madeira de lei com telhas cerâmica do tipo canal.

O edifício encontra-se em ótimo estado de conservação, com toda a sua pavimentação interna revestida em piso cerâmico. As paredes de todos os cômodos do edifício estão devidamente pintadas com tinta látex PVA e hidrator. As esquadrias são constituídas de um portão metálico (externos) e madeira (internos). As instalações elétricas e hidráulicas estão de acordo com as normas

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

vigentes de segurança e funcionamento. Há presença de forro de gesso e PVC em alguns de seus cômodos. (VER FOTOS EM ANEXO).

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme comparações das últimas vendas e avaliações de imóveis da região, onde se insere o imóvel avaliado verificou-se a baixa fluidez financeira dos últimos 06 (seis) meses que dificultava a possibilidade de venda. Desta forma o preço médio caiu abruptamente nesse período, assim as avaliações indicavam um mercado de média a baixa valorização. Porém vem ocorrendo uma melhora relativa nesse momento no aspecto do reaquecimento da atual situação econômica. Diante do exposto pode-se concluir que a sua liquidez no momento evolui de baixo para médio grau de poder de venda.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas na área do objeto avaliando no início do mês Dezembro, visando obedecer sempre à dinâmica do mercado para avaliar com a maior destreza e fazer uma melhor composição do preço final do objeto.

O método adotado para o cálculo do valor do imóvel praticado nas áreas dos municípios do território do Vale do Itapecuru teve como base de cálculo a metodologia do TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário (R\$/M²). Nesse tratamento os atributos dos imóveis (Frente,

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

profundidade, topografia, solo, etc.), fatores transposição, oferta, localização e acesso, são homogêneos para representar o imóvel modelo.

Fatores utilizados:

Fator transposição: Utilizado para corrigir o valor em função da localização do objeto avaliado em questão e em relação aos comparativos de mercado aplicado através da equação que segue:

$F_t = I_a / I_c$, onde:

F_t = fator de transposição, I_a = índice local do avaliado e I_c = índice local dos comparativos.

O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. Para o imóvel **EDIFICANT** avaliado foi adotado o índice **900,00**, considerando a mesma região e as particularidades do terreno.

Fator oferta: Para os comparativos ofertados adotamos o fator **0,9** a fim de compensar a super estimativa/ elasticidade da oferta em regiões de cada cidade com características de localização semelhantes à do objeto em questão.

Fator Localização: Foi estabelecido o valor **0,9** devido ao terreno está localizado em uma via pavimentada, porém de baixo movimento comercial.

Fator Acesso: Ficou estabelecido o índice **1,0** devido ao regular acesso à localidade onde se encontra o terreno.

Tais valores foram resultados dos agregados dos atributos do objeto avaliado e sistematizados nas tabelas a seguir:

AMOSTRA	ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)	VALOR UNITÁRIO R\$/M ²
01: CASA RESIDENCIAL, CENTRO, CANTANHEDE/MA	320,65	730,00
02: CASA RESIDENCIAL, CENTRO, CANTANHEDE/MA	532,57	702,00
03: PRÉDIO COMERCIAL, CENTRO, MATÕES DO NORTE/MA	96,00	1250,00
MÉDIA		894,00

ITEM	FATORES UTILIZADOS	VALOR
01	Fator transposição	900,00/894,00 = 1,006
02	Fator oferta	0,9



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA	
PROC.	0103002/2021
FLS.	12
RUB.	1

03	Fator Localização	0,9
04	Fator Acesso	1,0
05	Fator Área do terreno	1,2

Valor Homogeneizado: $894 \times 1,006 \times 0,9 \times 0,9 \times 1,0 \times 1,2 = 874,18,20 \text{ R\$/m}^2$

Valor do imóvel = Valor Unitário x área
Valor do imóvel = $874,18 \times 271,74 \text{ m}^2$

Valor do imóvel = R\$ 237.550,16

VALOR ADOTADO PELO AVALIANDO: R\$ 230.000,00

VALOR DE LOCAÇÃO: APLICA-SE A REGRA DE 0,7 % À 1,0 % DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL. NESSA SITUAÇÃO, FOI ADOTADO O VALOR DE 1,0 % DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

VALOR DE LOCAÇÃO: $230.000,00 \times 0,9\% = 2.070,00$

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 2.000,00

6. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto de 10 páginas, todas impressas em 02 vias, sendo estas datadas para serem assinadas pelo autor do presente trabalho. Todas sem exceção deverão ser rubricadas.

Importa o presente laudo o valor de: **R\$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta Mil Reais).**

VALOR REFERENCIAL DE LOCAÇÃO: R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais)

Obs: Os valores calculados na avaliação não vinculam necessariamente às condições contratuais entre locador e locatário, mas serve de subsídio para que sejam estabelecidos valores compatíveis com a realidade do mercado imobiliário da região geoeconômica na qual o imóvel está inserido.

Cantanhede, 02 de março de 2021.



Márcio Araújo Costa
Engenheiro Civil
CREA: 11320 D-MA



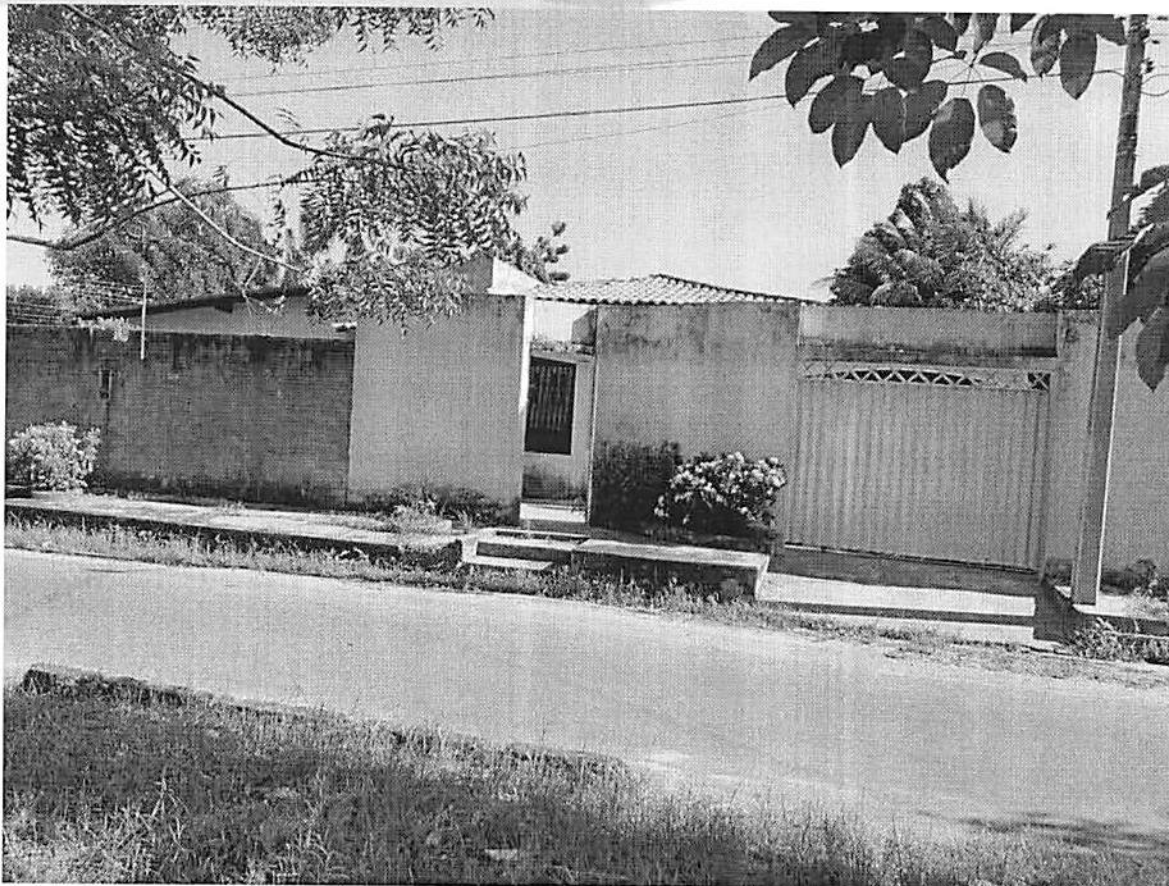
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

PROC. 0193002 /2021
FLS. 14
RUB. ↓

1. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

Fotografia 1- Fachada

CANTANHEDE/MA	
PROC.	<u>0103002 1202</u>
FLS.	<u>15</u>
RUB.	<u>4</u>

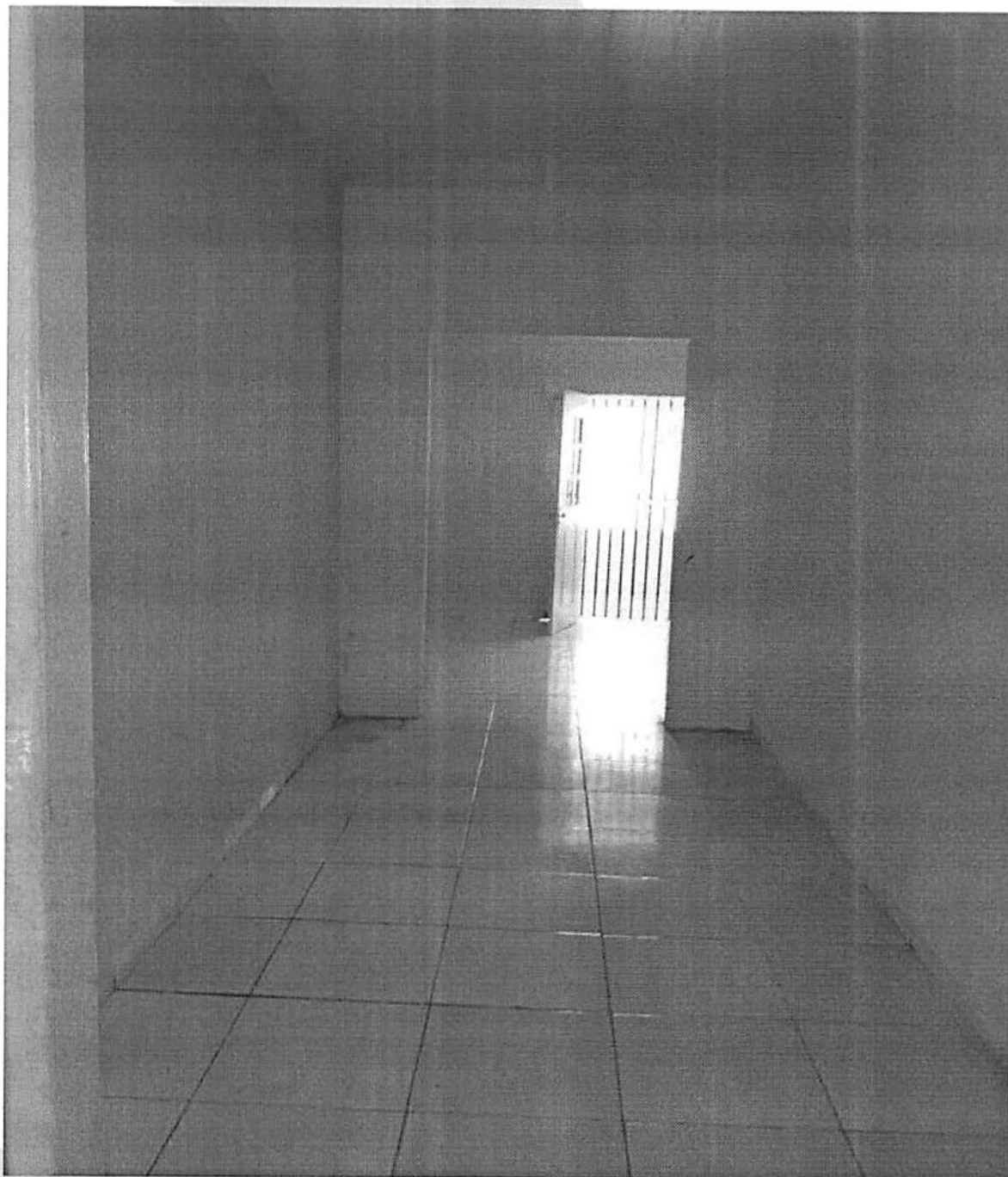


CANTANHEDE/MA	
PROC.	0203002/2021
FLS.	16
RUB.	1

Fotografia 2- Vista em perspectiva



Fotografia 3- Hall

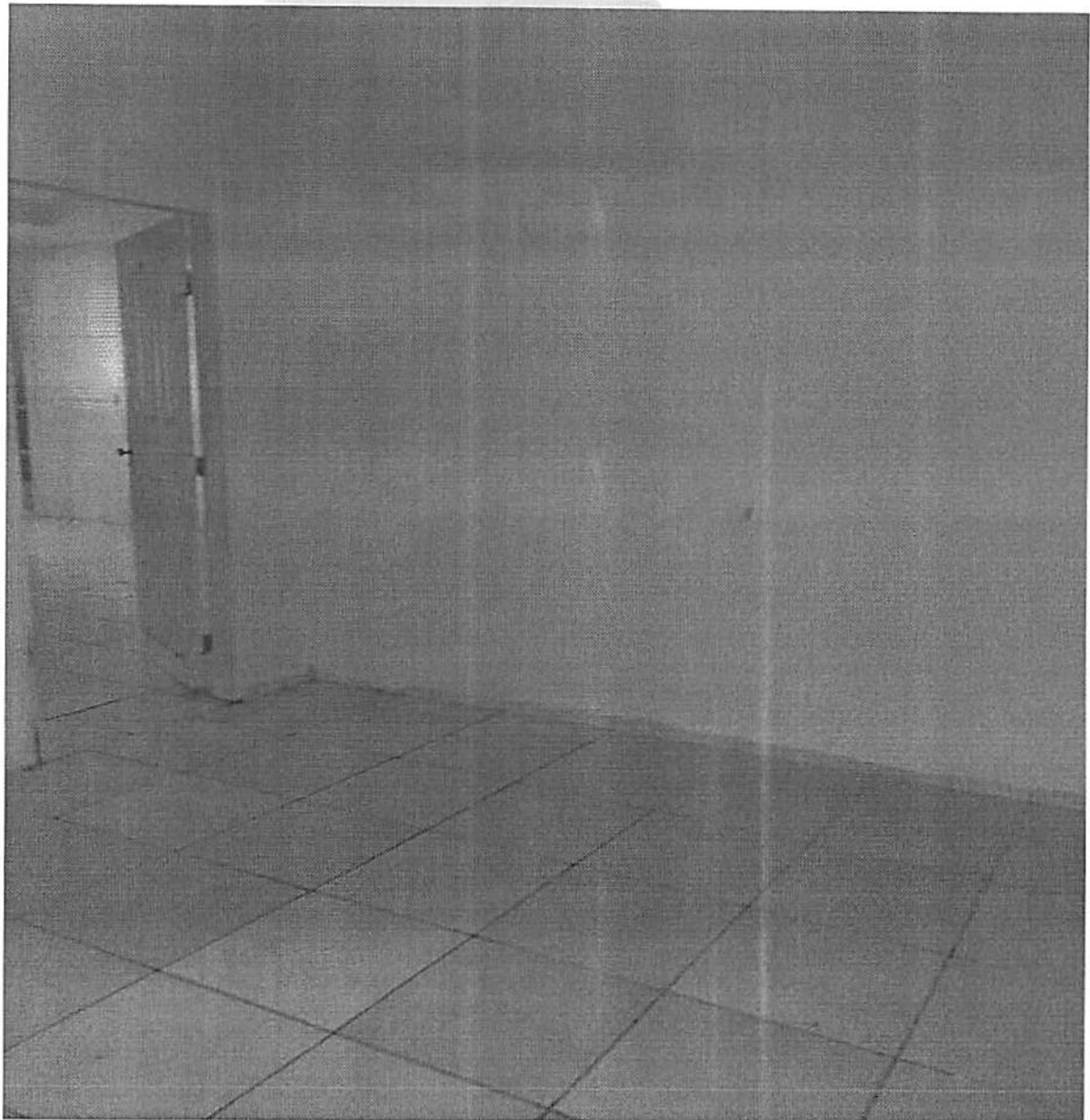




PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA	
PROC.	0103002 /2021
FLS.	18
RUB.	

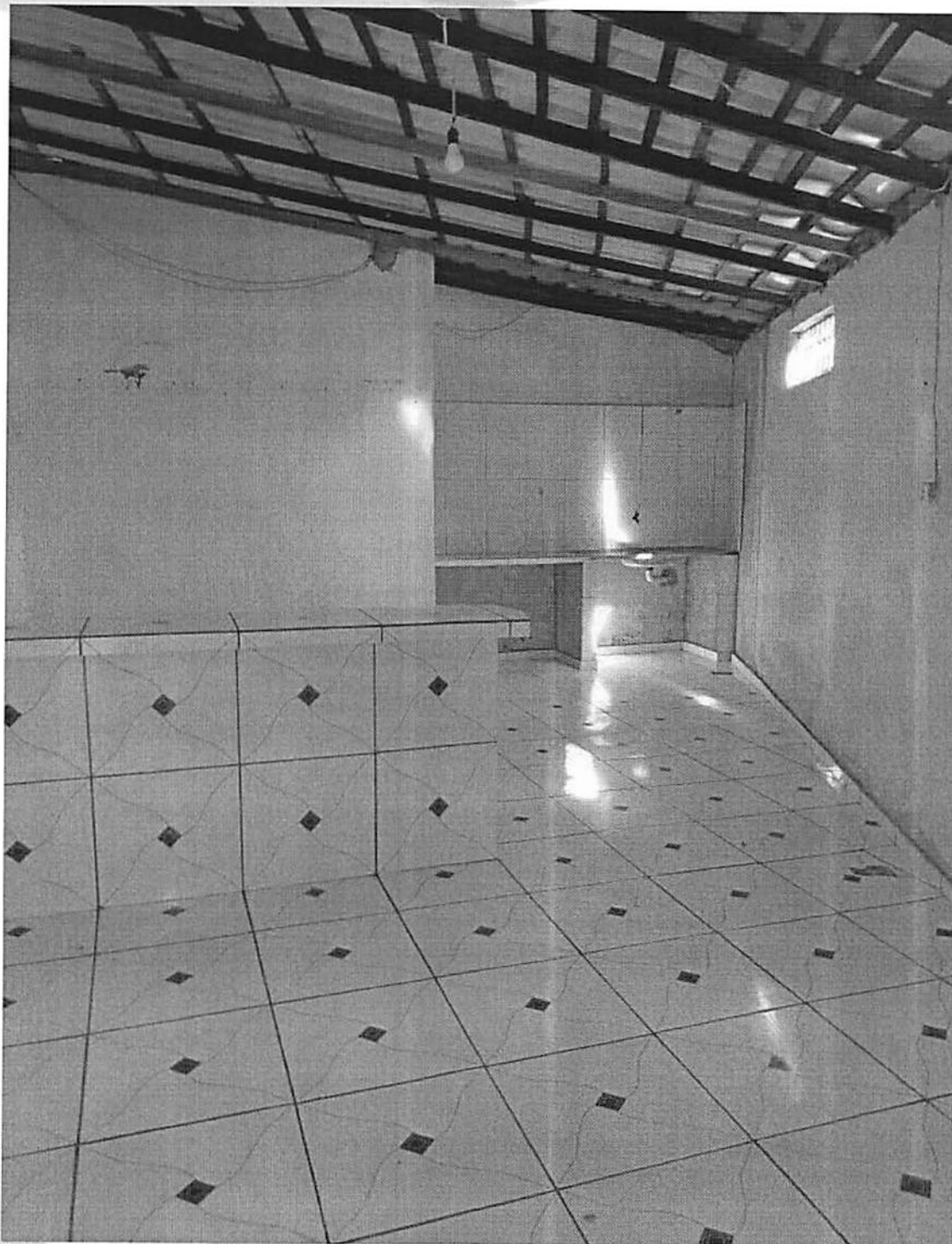
Fotografia 4- Quarto



Fotografia 5- Suíte



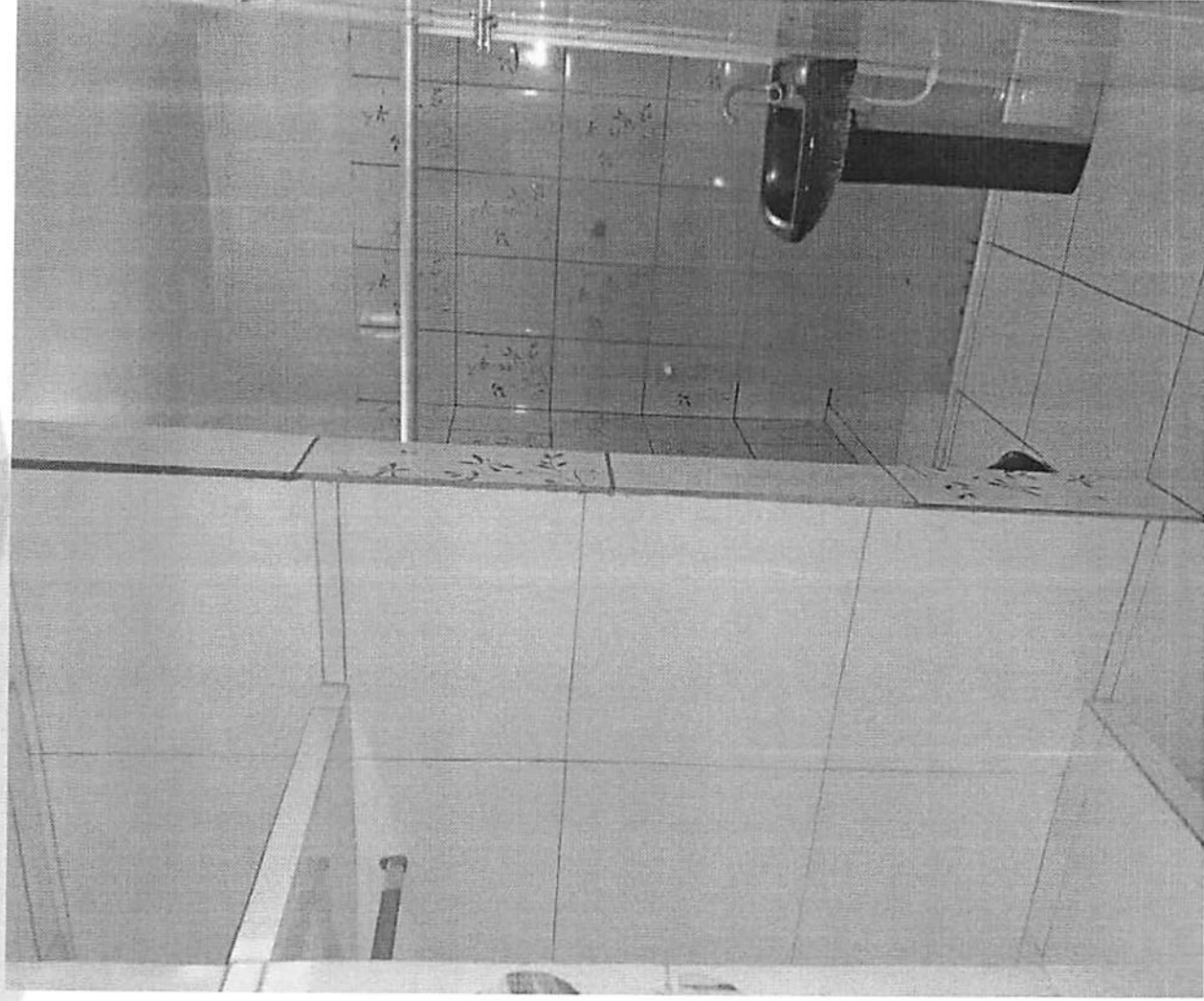
Fotografia 6- Copa-Cozinha





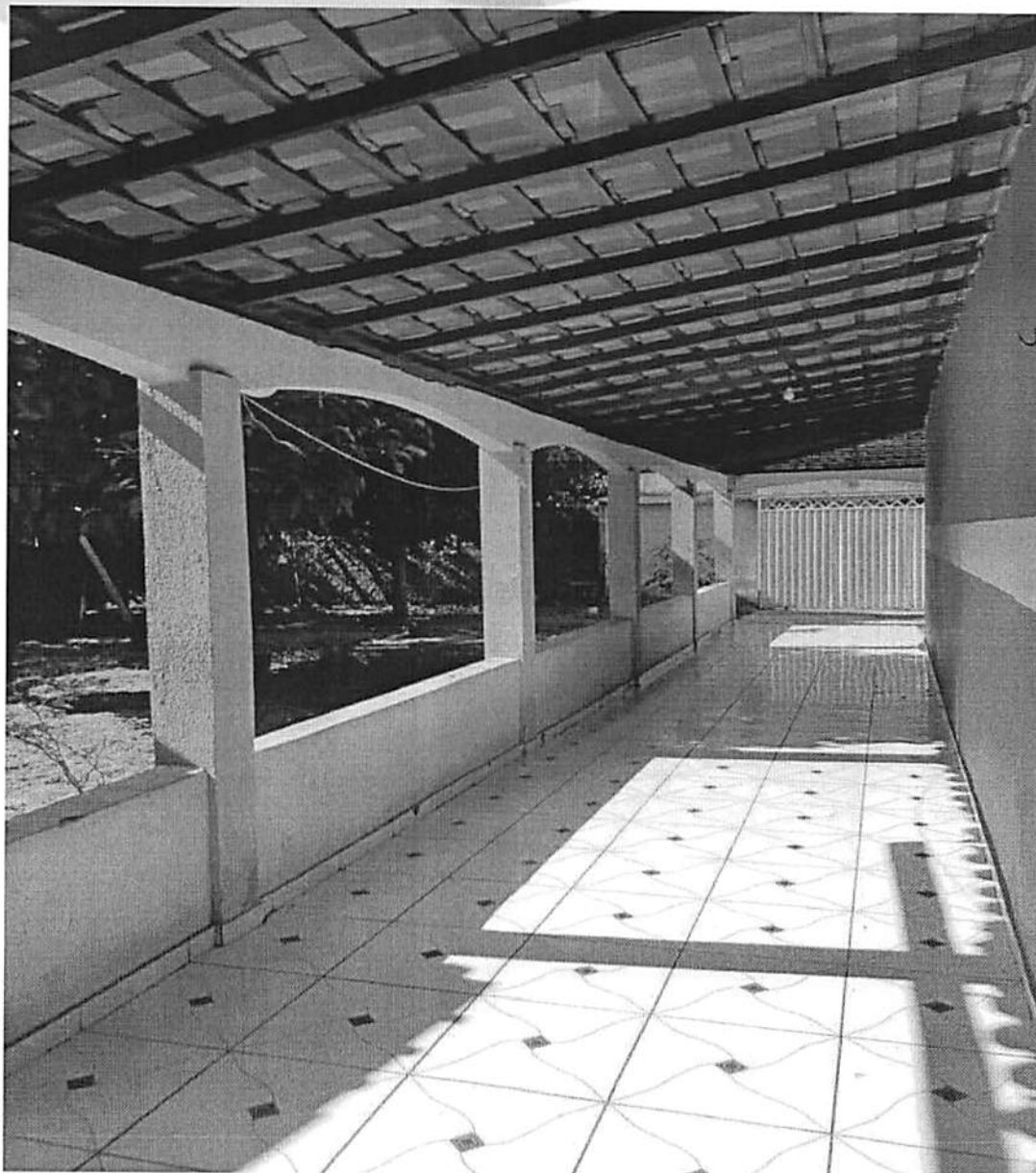
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Fotografia 7- Banheiro da Suíte



CANTANHEDE/MA
PROC. 0103008 12021
FLS. 21
RUB. 4

Fotografia 8- Vista da varanda



Fotografia 9- Parte da área externa

