



OBJETO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA DO CAJUÍ, S/N, CENTRO, CANTANHEDE - MA.

AVALIADOR: MÁRCIO ARAÚJO COSTA, ENGENHEIRO CIVIL,

CREA: 11320 D-MA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103003/2021
FLS. 05
RUB. 4

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

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

O objeto ora descrito, instalado na Rua do Cajuí, S/n, Bairro Cajuí, CANTANHEDE-MA, informa que **MARIA ALICE PAIVA**, inscrito no CPF: 994.319.553-34, 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 avaliando, 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 avaliando, como objeto de estudo da presente avaliação, localiza-se na Rua do Cajuí, S/n, Bairro Cajuí, Cantanhede, Estado do Maranhão, e está demonstrado conforme representação abaixo:



3.2. Caracterização da Região:

O imóvel está localizado em área residencial e comercial, no Bairro Cajui no município de Cantanhede. A via é contemplada de unidades residenciais padronizadas em alvenaria. Nas proximidades, localizam-se algumas unidades do patrimônio público e privado, como escolas, creches e padaria.

O aglomerado possui infraestrutura básica e é servida pelos seguintes elementos urbanos:

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

3.3. Descrição do terreno

Trata-se de um imóvel de localização em um Bairro periférico ao centro do município, composto por um terreno com via de acesso frontal para a Rua do Cajuí.

O terreno possui área total de 644,95 m² com perímetro de 120,96 m, conforme certidão de registro de imóvel.

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

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

“Conforme Certidão de Registro de Imóvel emitido pela SEFAZ do Município de Cantanhede, o imóvel citado possui uma área construída de 110,07 m; o terreno encontra-se amurado em toda a sua extensão, possuindo cerca elétrica de segurança; quanto a sua divisão interna, apresenta: 02 salas, 03 quartos, 01 copa/cozinha, 01 garagem e demais dependências”. (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 cerâmicas e forro em PVC em quase todos os compartimentos do imóvel (exceto garagem).

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 portão metálico (externos), gradil metálico, portas internas e janelas de madeira. As instalações elétricas e hidráulicas estão de acordo com as normas vigentes de segurança e funcionamento. (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 aquecimento da atual situação econômica. Diante do exposto pode-se concluir que a sua liquidez no momento evoluiu 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, profundidade, topografia, solo, etc.), fatores transposição, oferta, localização e acesso, são homogeneizados 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 avaliando 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** avaliando foi adotado o índice **900,00**, considerando os elementos construtivos quanto a nível de acabamento e as particularidades da área edificada.

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 imóvel 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 imóvel.



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
reconstruindo nosso futuro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103003 1202
FLS. 11
RUB. 1

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

AMOSTRA	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	VALOR UNITÁRIO R\$/M²
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



PREFEITURA DE
CANTANHEDE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103003 12021
FLS. 12
RUB. 1

ITEM	FATORES UTILIZADOS	VALOR
01	Fator transposição	$950,00/894,00 =$ 1,07
02	Fator oferta	0,9
03	Fator Localização	0,9
04	Fator Acesso	1,0
05	Fator Área do terreno	1,1

5.1. Memória de cálculo:

Valor Homogeneizado: $894 \times 1,07 \times 0,9 \times 0,9 \times 1,0 \times 1,1 = 852,31$

R\$/m² Valor do imóvel = Valor Unitário x área Valor do imóvel =
 $852,31 \times 241,00 \text{ m}^2$

Valor do imóvel = R\$ 205.405,37

VALOR ADOTADO PELO AVALIANDO: R\$ 200.000,00

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: $200.000,00 \times 1,0\% = 2.000,00$

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\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais).**

VALOR REFERENCIAL DE LOCAÇÃO: R\$ 2.000 (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.



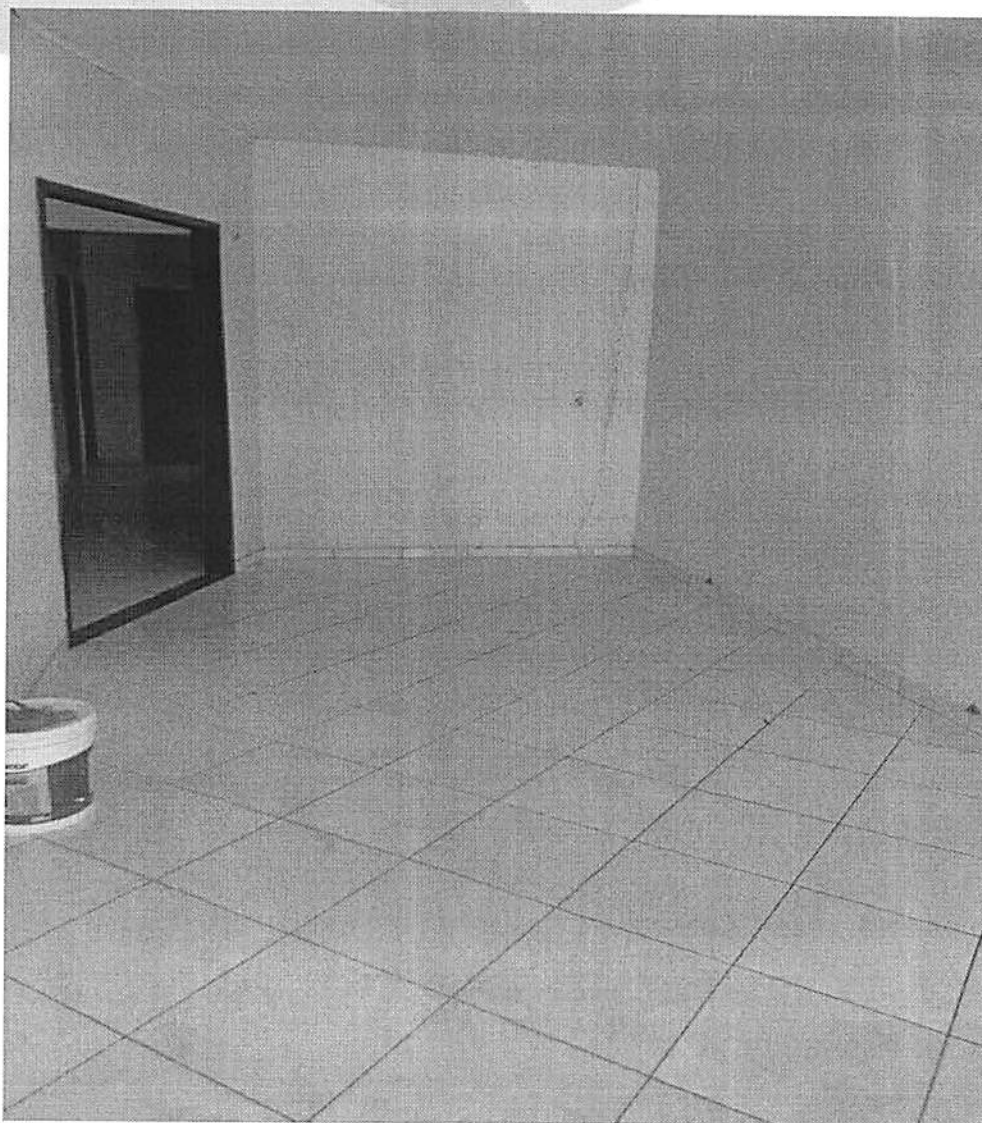
Márcio Araújo Costa
Engenheiro Civil
CREA: 11320 D-MA

1. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

Fotografia 1- Fachada Frontal



Fotografia 2- Sala



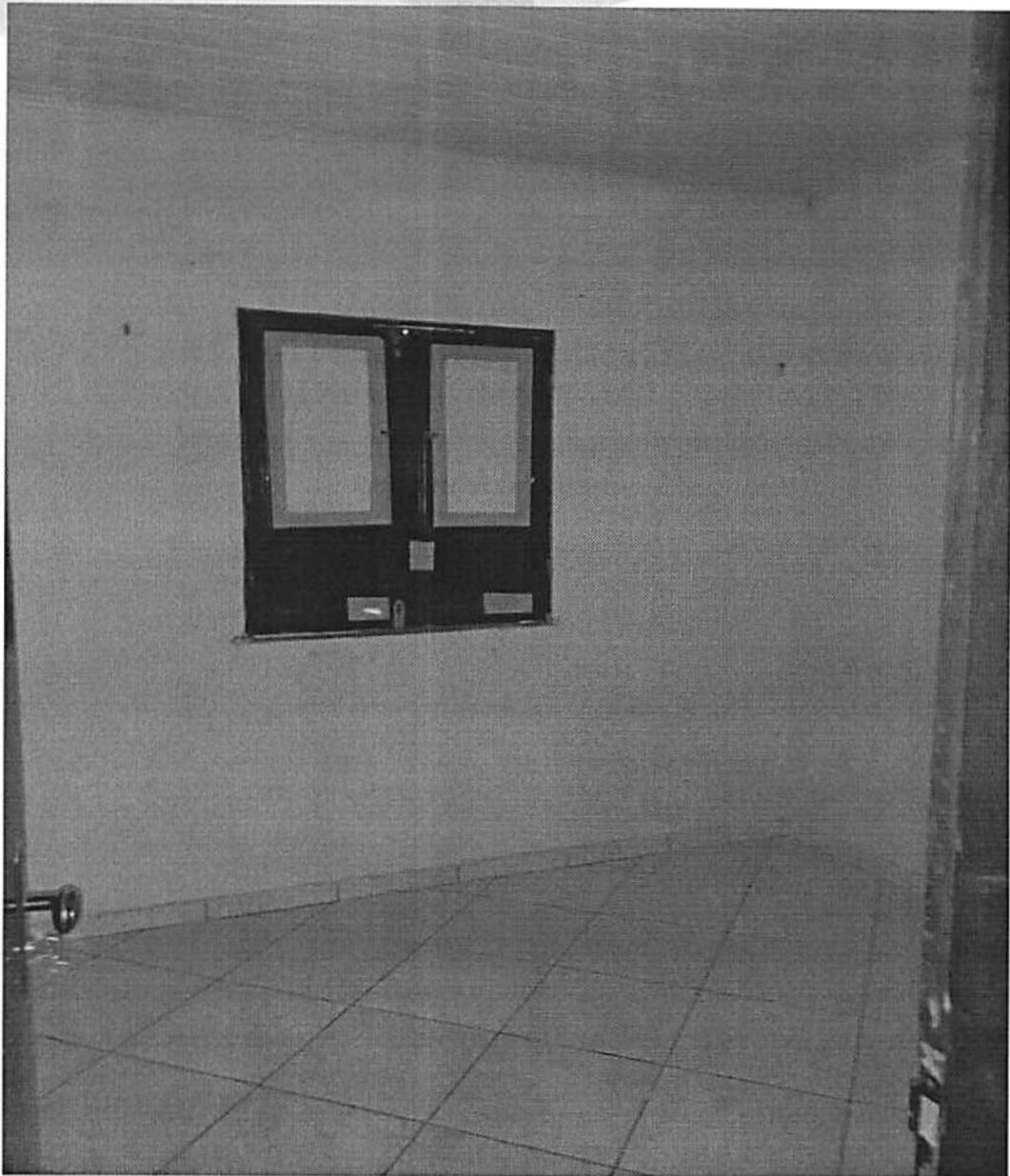
Fotografia 3- Suíte



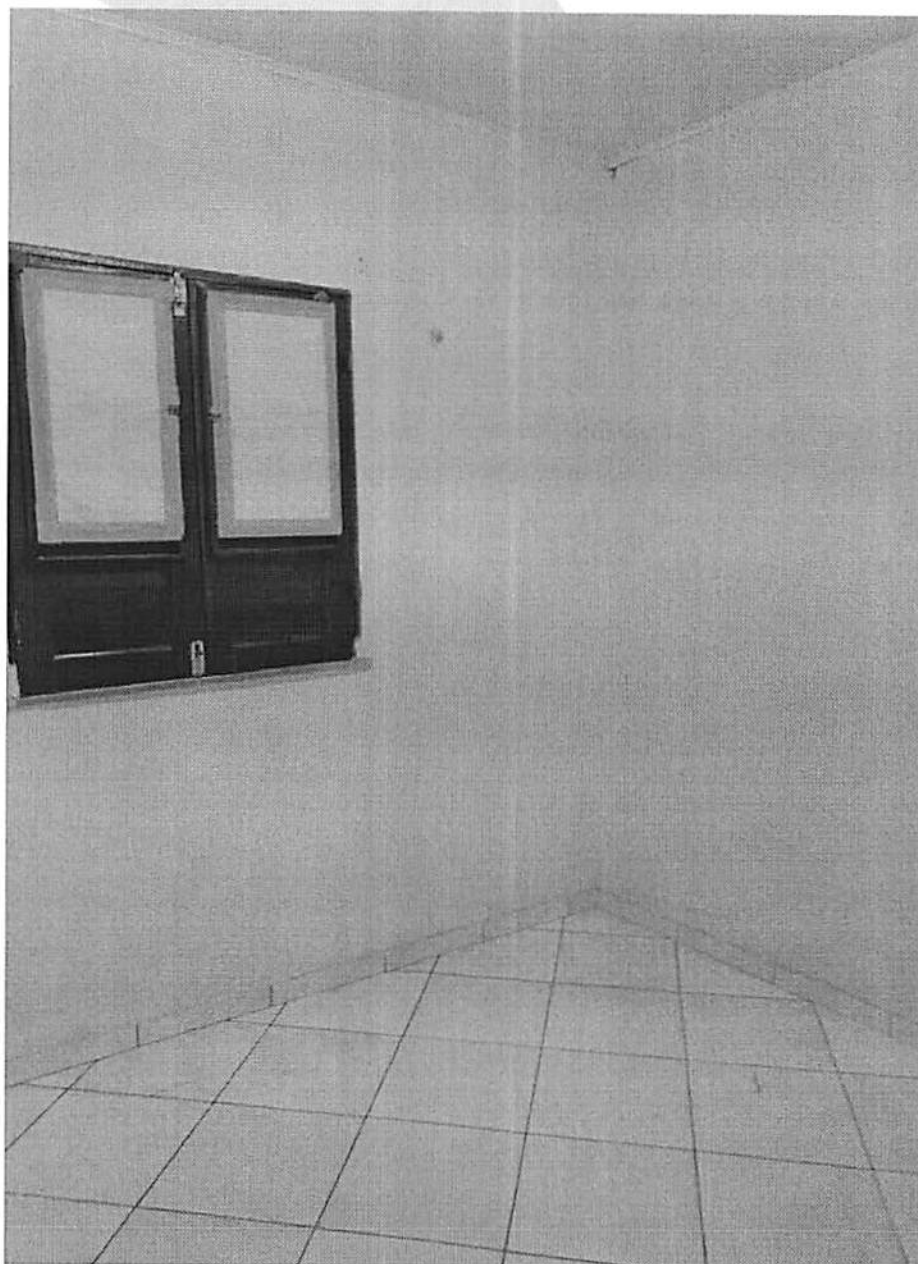
Fotografia 4- Banheiro suíte



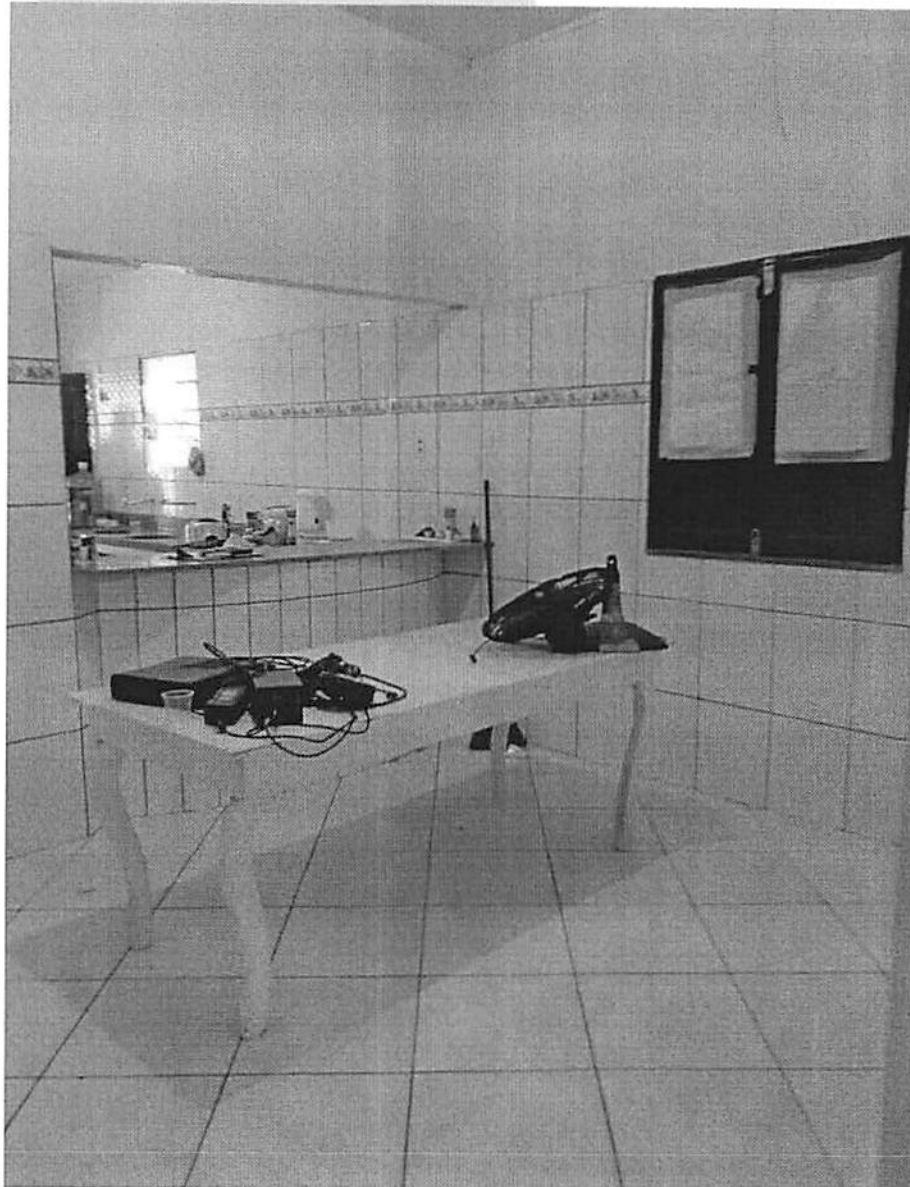
Fotografia 5- Quarto 02



Fotografia 5- Quarto 03



Fotografia 6- Copa-cozinha



Fotografia 7- Cozinha



Fotografia 8- Área livre do imóvel

