



**OBJETO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** AV. DEP. LISTER CALDAS, 745, CENTRO, CANTANHEDE - MA.

**AVALIADOR:** MÁRCIO ARAÚJO COSTA, ENGENHEIRO CIVIL,

**CREA:** 11320 D-MA

## 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 Avenida Dep. Lister Caldas, 745, CENTRO, CANTANHEDE-MA, informa que **MARCONI REGO AMARAL**, inscrito no CPF: 278.560.033-91, 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 Avenida Dep. Lister Caldas, 745, Centro, em 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 centro urbano do 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, bancos e mercearias.

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 e serviços de micro drenagem (sarjetas, meio fio e passagem molhada).

### 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 Dep. Lister Caldas.

O local possui área total de 441,00 m<sup>2</sup> com perímetro de 116,00 m, conforme levantamento executado pelo avaliador.

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

O imóvel citado possui uma área construída de 114,00 m<sup>2</sup>. Sua localização é na Avenida Dep. Lister Caldas, 745, Centro, Cantanhede/MA. Quanto a sua divisão interna, apresenta: 01 varanda frontal, 01 sala, 02 quartos, 01 copa-cozinha, 01 área de depósito, 01 banheiro social, conforme fotos em anexo.

A estrutura da edificação 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 de cerâmicas, com forro de madeira em todos os compartimentos.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, com toda a sua pavimentação interna revestida em contrapiso de concreto e piso em cerâmica esmaltada.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA**

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103005/2021
FLS. 09
RUB. 4

As paredes do cômodo estão devidamente pintadas com tinta látex. As esquadrias são constituídas por portas de madeira. (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\$/M<sup>2</sup>). Nesse tratamento os atributos dos imóveis (Frente,



PREFEITURA DE  
CANTANHEDE  
Prestando o melhor serviço

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103005/2021
FLS. 10
RUB. ↓

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 **1,1** devido ao imóvel está localizado em uma via pavimentada na região central.

**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 <sup>2</sup> )	VALOR UNITÁRIO R\$/M <sup>2</sup>
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. 0103005/2021  
FLS. 12  
RUBRICA

ITEM	FATORES UTILIZADOS	VALOR
01	Fator transposição	$950,00/894,00 =$ 1,07
02	Fator oferta	0,9
03	Fator Localização	1,1
04	Fator Acesso	1,0
05	Fator Área do terreno	1,5

5.1. Memória de cálculo:

Valor Homogeneizado:  $894 \times 1,07 \times 0,9 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,5 = 1.562,57 \text{ R\$/m}^2$

Valor do imóvel = Valor Unitário x área  
Valor do imóvel =  $1.562,57 \times 135,00 \text{ m}^2$

Valor do imóvel = R\$ 210.946,95

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**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA**

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103005/2021
FLS. 13
RUB. <input type="checkbox"/>

## 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\$ 2.000,00 (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

## 1. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

*Fotografia 1- Fachada Frontal*



Fotografia 2- hall de entrada



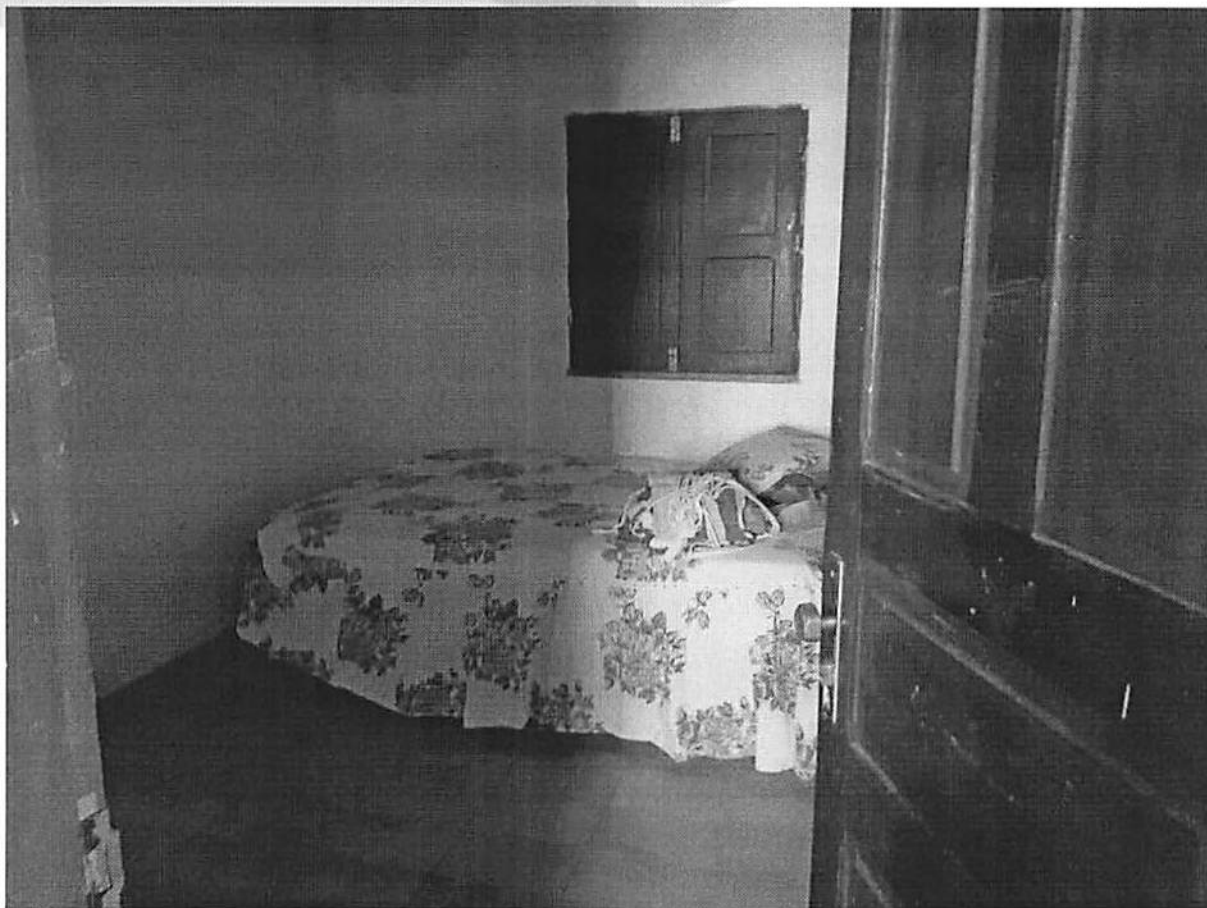
Fotografia 3- Sala de Estar



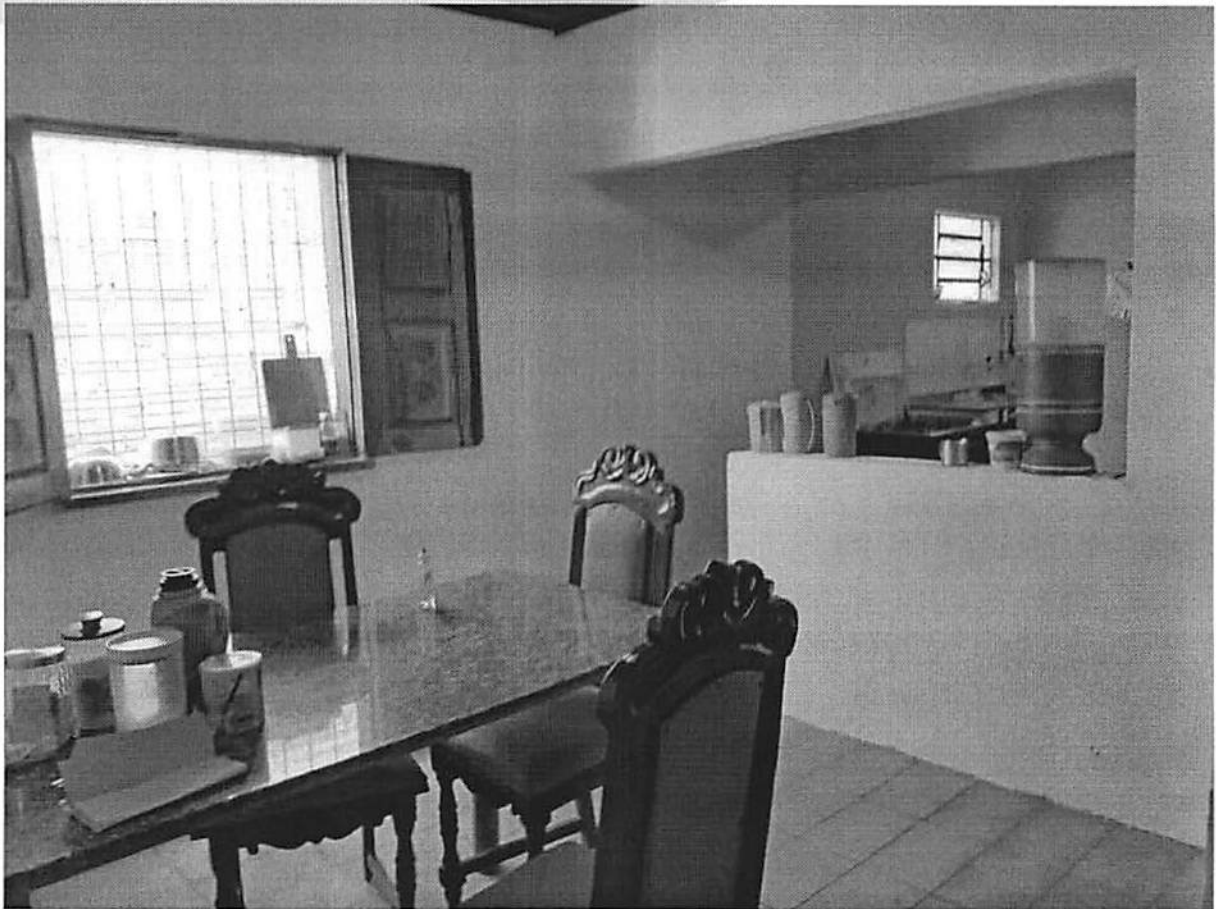
*Fotografia 4 – sala de Visita*



Fotografia 4 – Quarto 01

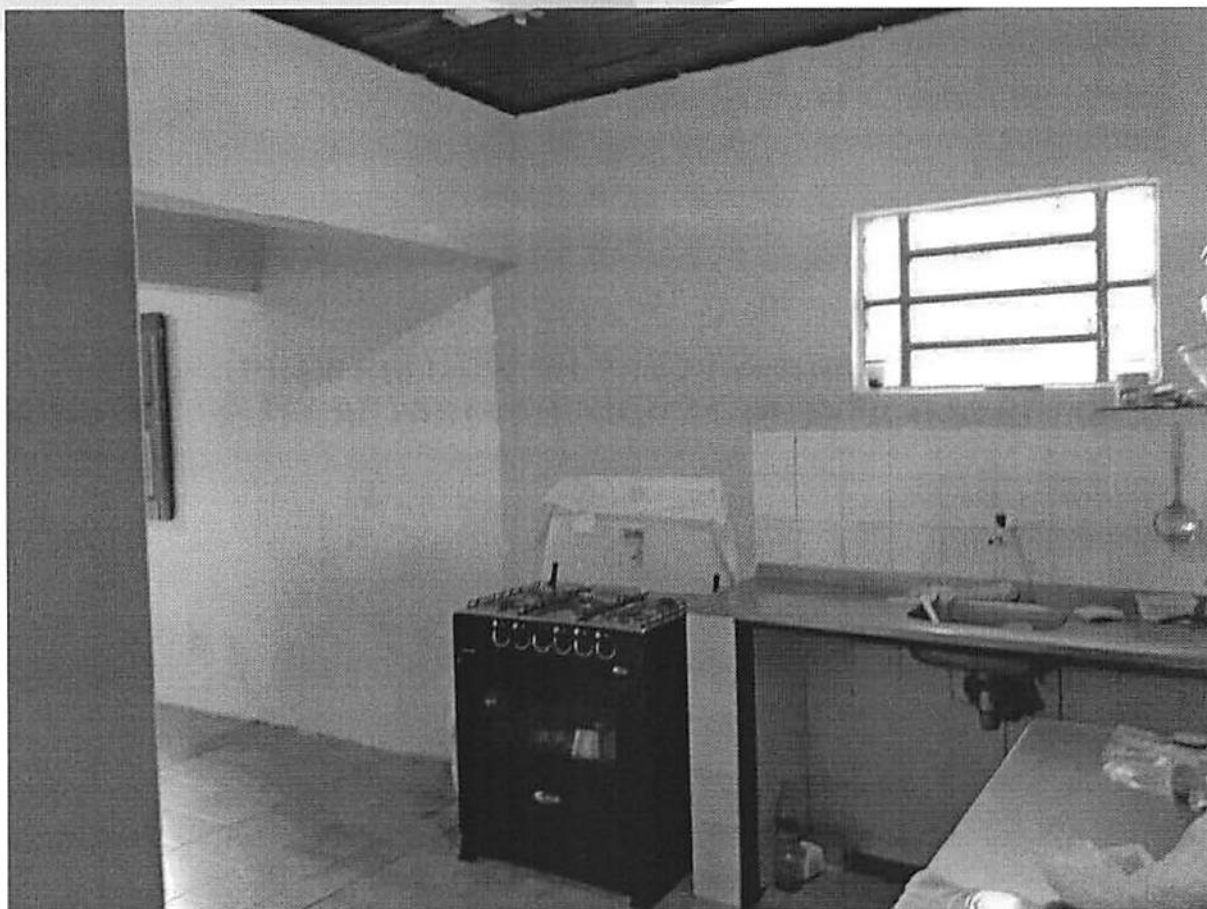


*Fotografia 5 – Copa*

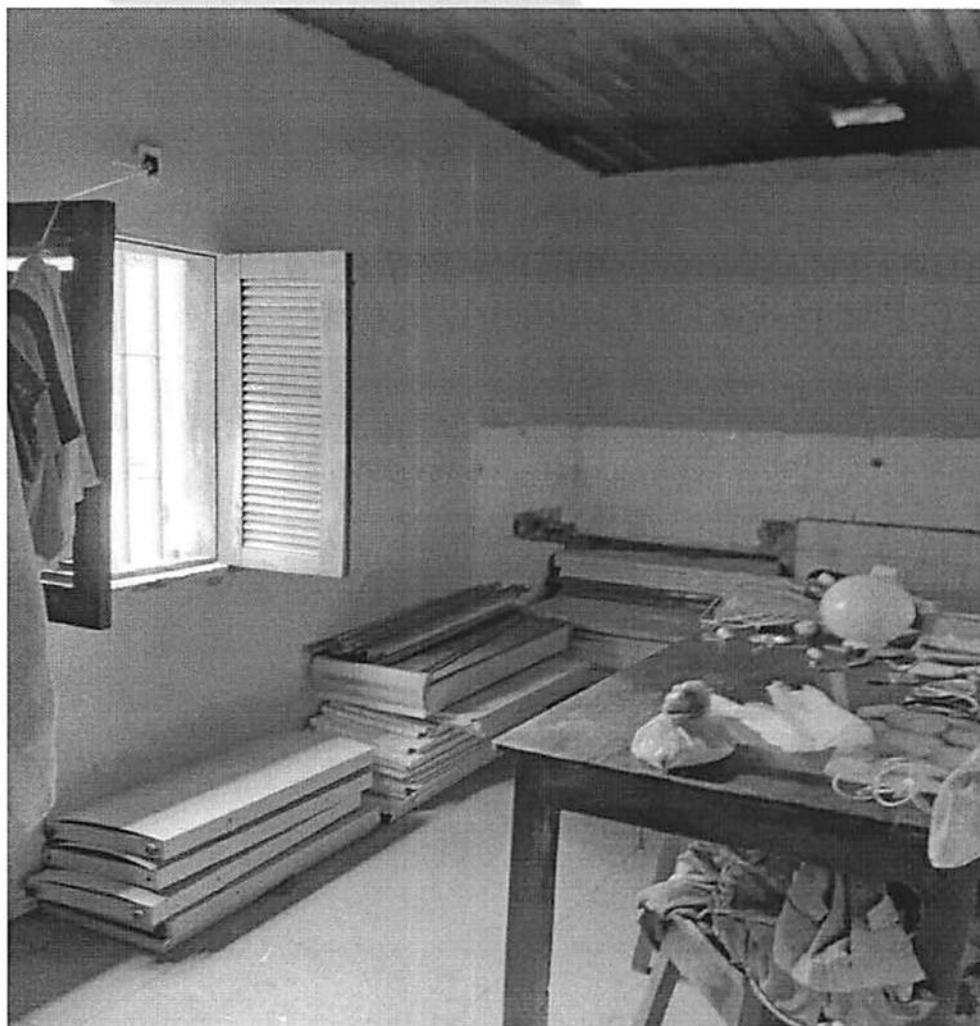




Fotografia 6 - Cozinha



Fotografia 7 – Depósito



*Fotografia 8 – Banheiro*

