



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
Planejando a nossa cidade

CANTANHEDE/MA
PROC. <u>05 04 001 /202 1</u>
FLS. <u>04</u>
RUB. <u>+</u>

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



OBJETO: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA BENEDITO LOPES, Nº 10, CENTRO, CANTANHEDE -
MA, CEP: 65.465-000

AVALIADOR: MÁRCIO ARAÚJO COSTA

CONFEA/CREA: 111550762-1

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 DE
CANTANHEDE
MARANHÃO

CANTANHEDE/MA
PROC. 0504001/2021
FLS. 06
RUB.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

O objeto ora descrito informa que o Sr. BAYRON BEZERRA DOS SANTOS, portador do CPF: 054.220.093-71, residente e domiciliado na Avenida Rio Branco, nº 34, Centro, Cantanhede-MA, exerce o domínio de propriedade do referido imóvel avaliando, conforme Certidão de Registro de Imóvel.

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 Benedito Lopes, nº 10, Centro, em Cantanhede, Estado do Maranhão, e está demonstrado conforme representação abaixo:



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
Pensando sempre no futuro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0504001/2021
FLS. 07
RUB. +



3.2. Caracterização da Região

O imóvel está localizado no centro comercial da cidade, próximo à rodovia MA – 332, em Cantanhede. A via é contemplada de unidades residenciais padronizadas em alvenaria. Nas proximidades ainda se localizam algumas unidades do patrimônio público municipal, como escola, praça de eventos, e outras unidades de serviços privados como lojas de materiais de construção, oficinas e mercadinhos. O aglomerado possui infraestrutura básica e é servida pelos seguintes elementos urbanos:

- ✓ Energia elétrica trifásica com iluminação pública;
- ✓ Rede de abastecimento d'água com adutora 250 mm;
- ✓ Via principal de acesso em calçamento de pedra, onde localiza-se o imóvel.



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
Município Planaltina do Nordeste

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. <u>0504001/2021</u>
FLS. <u>08</u>
RUB. <u>+</u>

3.3. Descrição do Terreno

O terreno possui, conforme Certidão de Registro de Imóvel:

- ✓ Área total: 549,045m²
- ✓ Área construída (pav. Térreo): 182,31m²
- ✓ Área construída (pav. Superior): 125,14m²
- ✓ Área construída total: 307,45m²
- ✓ Perímetro: 104,65m

3.4. Descrição do Imóvel edificado

O referido imóvel possui na parte inferior, 01 salão comercial, 01 escritório, 02 salas de estar, 01 banheiro e 01 cozinha. Na parte superior apresenta 02 quartos, 01 suíte, 03 salas de estar, 01 copa, 01 cozinha e 02 banheiros, como identificado nas fotos em anexo.

O imóvel citado tem sua localização no meio da quadra, seu estado de conservação é considerado ótimo, considerando as reformas e restaurações executadas ao longo do tempo. Sua estrutura foi construída em alvenaria de tijolo cerâmico revestido em argamassa de cimento: areia, cobertura em madeira de lei e telhamento cerâmico tipo canal, alguns dos compartimentos são devidamente forrados em PVC e climatizados (pav. Superior), o piso cerâmico encontra-se em bom estado de conservação, as esquadrias portas e janelas são em madeira (internas) e rolo de aço (externas), as instalações elétricas estão de acordo com as normas vigentes de segurança e funcionamento, as instalações hidro sanitárias também encontram-se em condições normais de uso com esgotamentos sanitários escoando para os devidos tanques sépticos e sumidouros, a pintura em tinta PVA látex interna e



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
Reconhecendo a vida e o saber

CANTANHEDE/MA
PROC. 0504001/2021
FLS. 09
RUB. 4

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

externa frontal nas cores padrões da prefeitura fecham o acabamento do referido. Seguem o relatório fotográfico em anexo. (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 DE
CANTANHEDE
Município de Cantanhede - MA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0509001/2021
FLS. 10
RUB. f

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 **800,00**, 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 **1,0** 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:



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
PROMOVENDO O BEM-ESTAR CIDADÃO

CANTANHEDE/MA
PROC. 0504001/2021
FLS. 11
RUB. 4

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

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	800/894,00 = 0,9
02	Fator oferta	0,9
03	Fator Localização	1,0
04	Fator Acesso	1,0
05	Fator Área do terreno	1,0

5.1. Memória de cálculo:

Valor Homogeneizado: $894 \times 0,9 \times 0,9 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 840,80 \text{ R\$/m}^2$

Valor do imóvel = Valor Unitário x área

Valor do imóvel = $724,14 \times 307,45 \text{ m}^2$

Valor do imóvel = R\$ 222.636,84



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
Melhorando a vida da cidade

CANTANHEDE/MA
PROC. 0504001 /202_1
FLS. 12
RUB. 4

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

VALOR ADOTADO PELO AVALIANDO: R\$ 220.000,00

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: 220.000,00 X 0,9% = 1.980,00

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\$ 220.000,00 (Duzentos e Vinte 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 locator 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/MA
PROC. <u>0504001/2021</u>
FLS. <u>13</u>
RUB. <u> </u>

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Cantanhede, 07 de abril de 2021.

Márcio Araújo Costa

Engenheiro Civil

CREA: 11320 D-MA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

1. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

Fotografia 1- Fachada



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Fotografia 2- Depósito





PREFEITURA DE
CANTANHEDE
Desenvolvimento através da educação

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. <u>0504001/2021</u>
FLS. <u>16</u>
RUB. <u>+</u>

Fotografia 3- Sala Recepção



Fotografia 4- Banheiro



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Fotografia 5- Cozinha





PREFEITURA DE
CANTANHEDE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PRÓC. <u>0504001/2021</u>
FLS. <u>19</u>
RUB. <u>4</u>

Fotografia 6 - Escritório

