

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



OBJETO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: AV. NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO, CENTRO,
CANTANHEDE - MA.

AVALIADOR: MÁRCIO ARAÚJO COSTA, ENGENHEIRO CIVIL,

CREA: 11320 D-MA

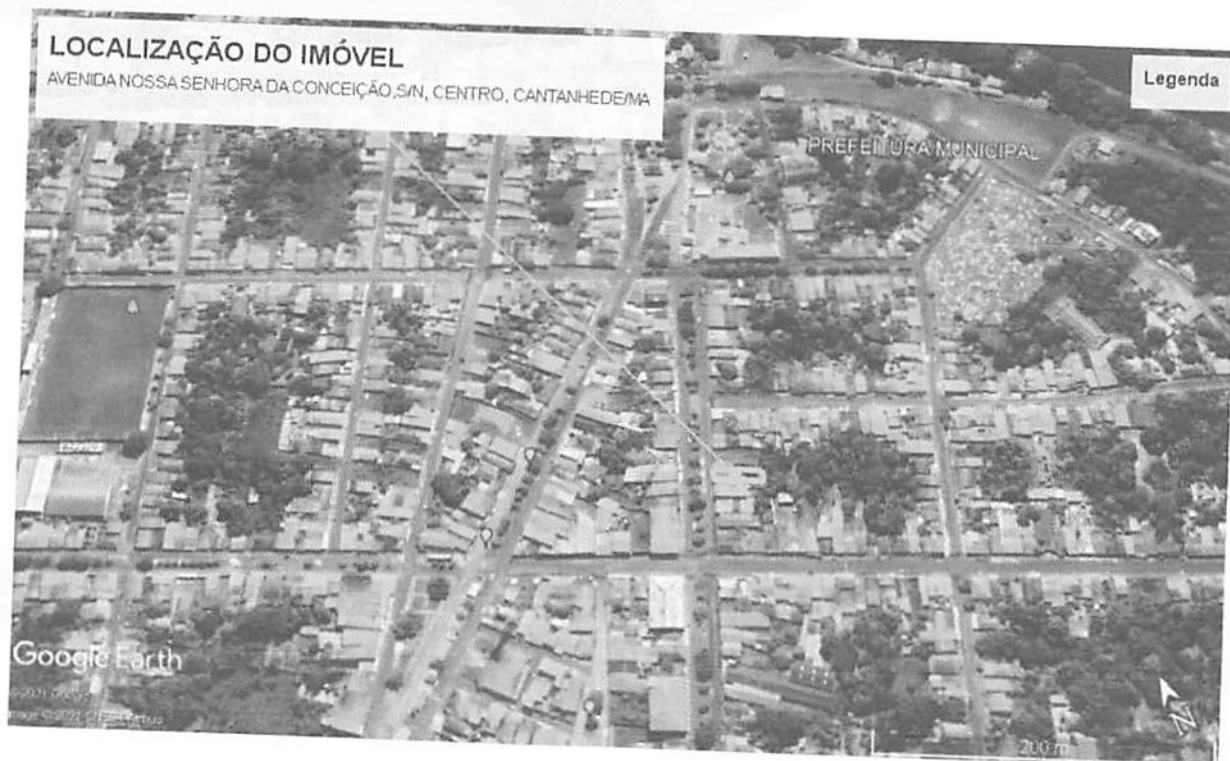


PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA	
PROC.	2306001/2021
FLS.	05
RUB.	+

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



3.2. Caracterização da Região:

O imóvel está localizado em área residencial e comercial, na região central 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 Hospital Municipal, mercearias, lojas de móveis e eletrodomésticos, entre outros.

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.

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

O objeto ora descrito, instalado na Avenida Nossa Senhora da Conceição, S/n, Centro, Cantanhede/MA, informa que **RAIMUNDO GONÇALVES DA SILVA**, inscrito no CPF: 459.708.073-20, 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 Nossa Senhora da Conceição, S/n, Centro, Cantanhede, estado do Maranhão, e está demonstrado conforme representação abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA	
PROC.	2306001/2021
FLS.	08
RUB.	↓

3.3. Descrição do terreno

Trata-se de um imóvel de localização no centro do município, composto por um terreno com via de acesso frontal para a Avenida Nossa Senhora da Conceição.

O terreno possui área total de 197,00 m² com perímetro de 77,00 m, conforme levantamento realizado pelo avaliando.

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 levantamento realizado pelo avaliando, o imóvel avaliado é composto de 02 pavimentos (térreo e superior), possuindo uma área construída de 119,00 m² cada, totalizando 238,00 m²; quanto a sua divisão interna, apresenta, no pavimento térreo: 01 amplo salão comercial, 01 banheiro localizado aos fundos, 01 área livre/quintal; no pavimento superior: 01 terraço/varanda, 01 sala de estar, 03 quartos (destes, 01 suíte), 01 copa/cozinha, 01 banheiro social. (Fotos em anexo).

A estrutura do prédio é constituída por alvenaria de tijolo cerâmico revestido em argamassa de cimento: areia em toda a sua totalidade. Apresenta cobertura em madeira de lei com telhas cerâmicas, laje de concreto, forro em



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
PROMOVENDO A MELHORIA DA CIDADANIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 230600J/202 ✓
FLS. 09 ✓
RUB. ✓

PVC em todos os compartimentos do imóvel no pavimento superior (exceto varanda).

O edifício encontra-se em ótimo estado de conservação, necessitando apenas de retoques pontuais de pintura e limpeza superficial. Possui toda a sua pavimentação interna revestida em piso em porcelanato e cerâmico. As paredes de todos os cômodos do edifício estão devidamente pintadas com tinta látex PVA. As esquadrias são constituídas de portas de madeira, portão de rolo (entrada principal no térreo), porta de alumínio (acesso ao pavimento superior) e janelas de correr de alumínio com gradil metálico (quartos e sala), janelas de madeira (copa-cozinha). As instalações elétricas e hidráulicas estão funcionando normalmente.

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, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

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 imóvel está localizado em uma via pavimentada, e de bom fluxo comercial.

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

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:	96,00	1250,00

PRÉDIO COMERCIAL, CENTRO, MATÕES DO NORTE/MA		
MÉDIA		894,00

ITEM	FATORES UTILIZADOS	VALOR
01	Fator transposição	$900,00/894,00 =$ 1,006
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: $894 \times 1,006 \times 0,9 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 809,42 \text{ R\$/m}^2$

Valor do imóvel = Valor Unitário x área

Valor do imóvel = $809,42 \times 238,00 \text{ m}^2$

Valor do imóvel = R\$ 192.643,76

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\$ 2.000,00 (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, 25 de junho de 2021.



Márcio Araújo Costa
Engenheiro Civil
CREA: 11320 D-MA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

1. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

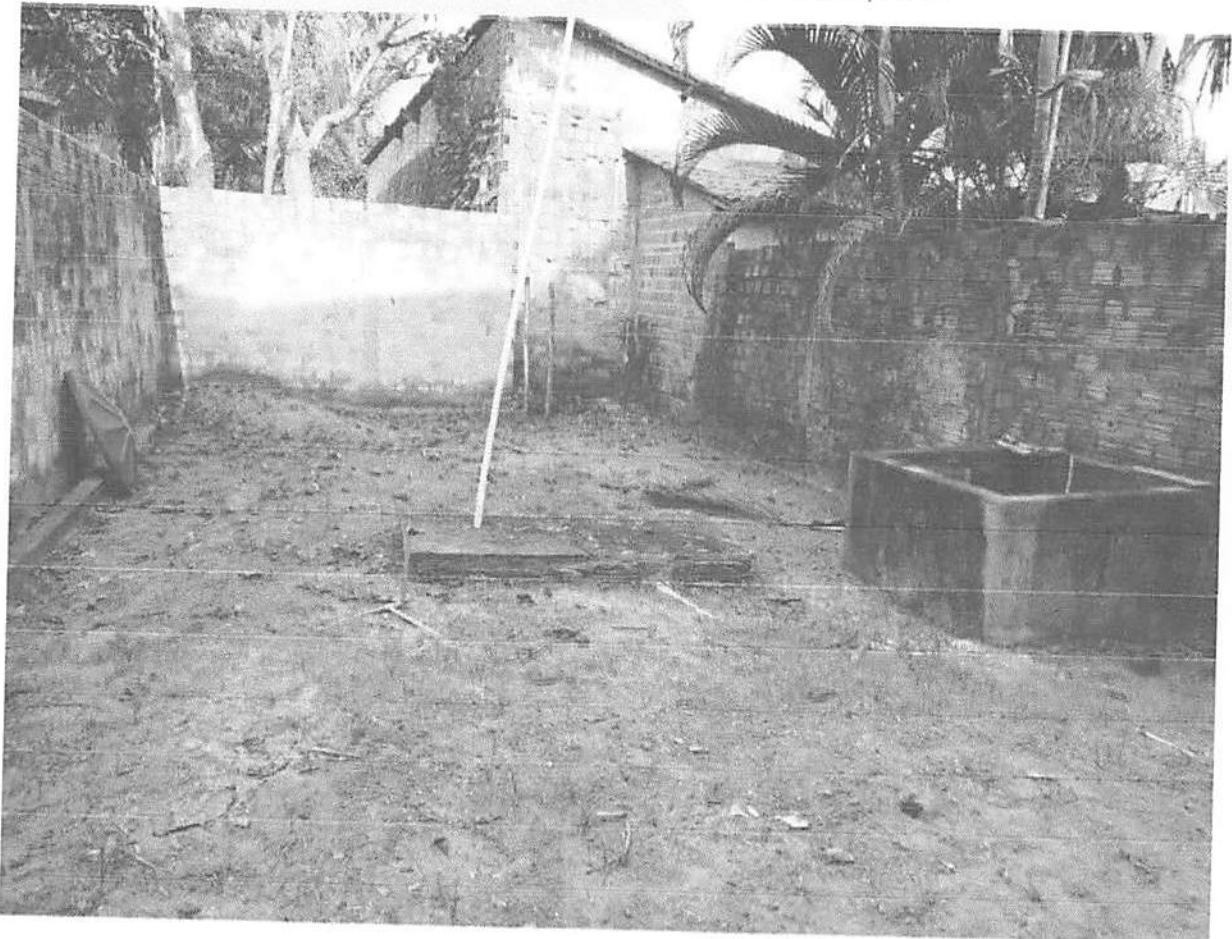
Fotografia 1- Fachada Frontal



Fotografia 2- Pav. Térreo - Amplo salão comercial



Fotografia 3 – Pav. Térreo - Área livre /quintal





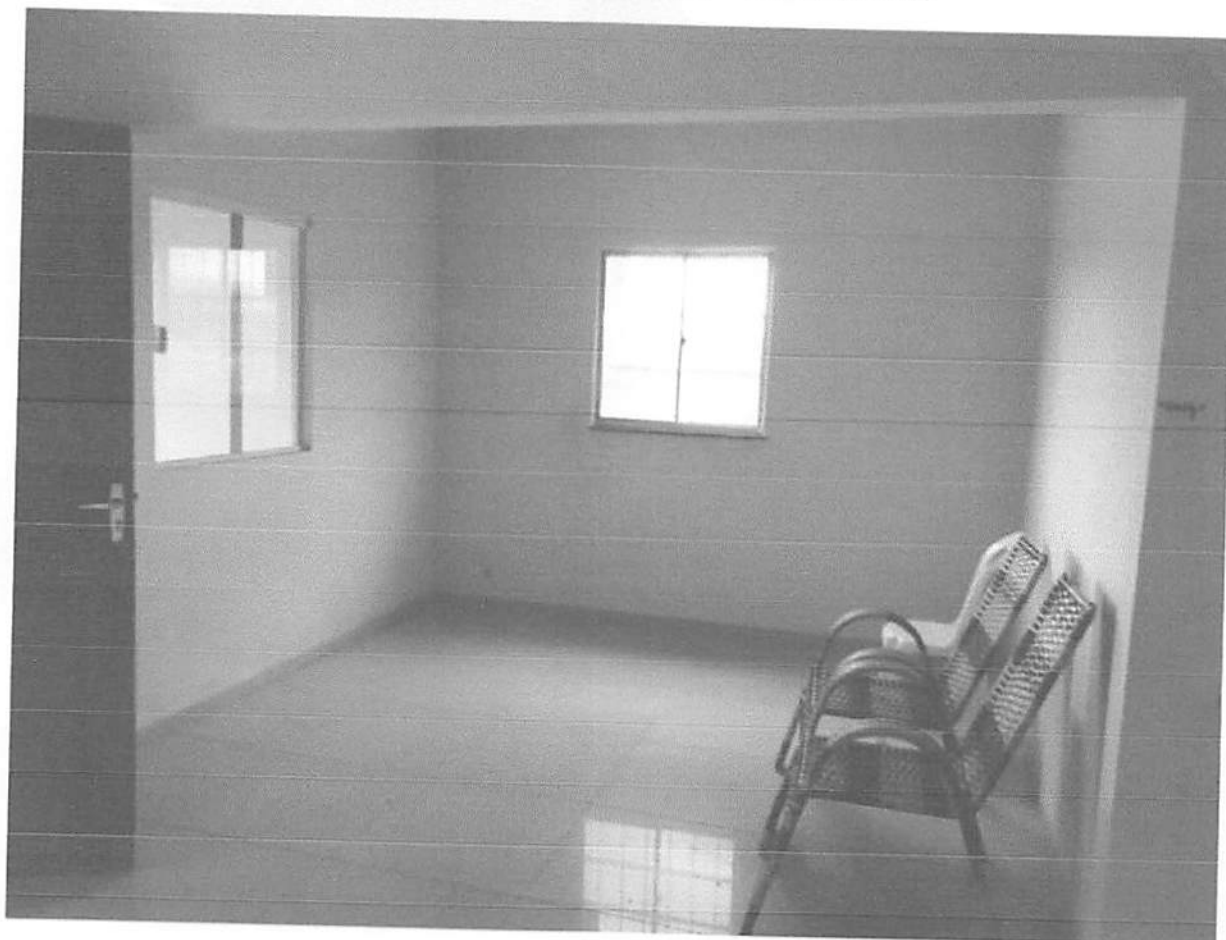
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Fotografia 4 – Pav. Superior - Varanda/ Terraço

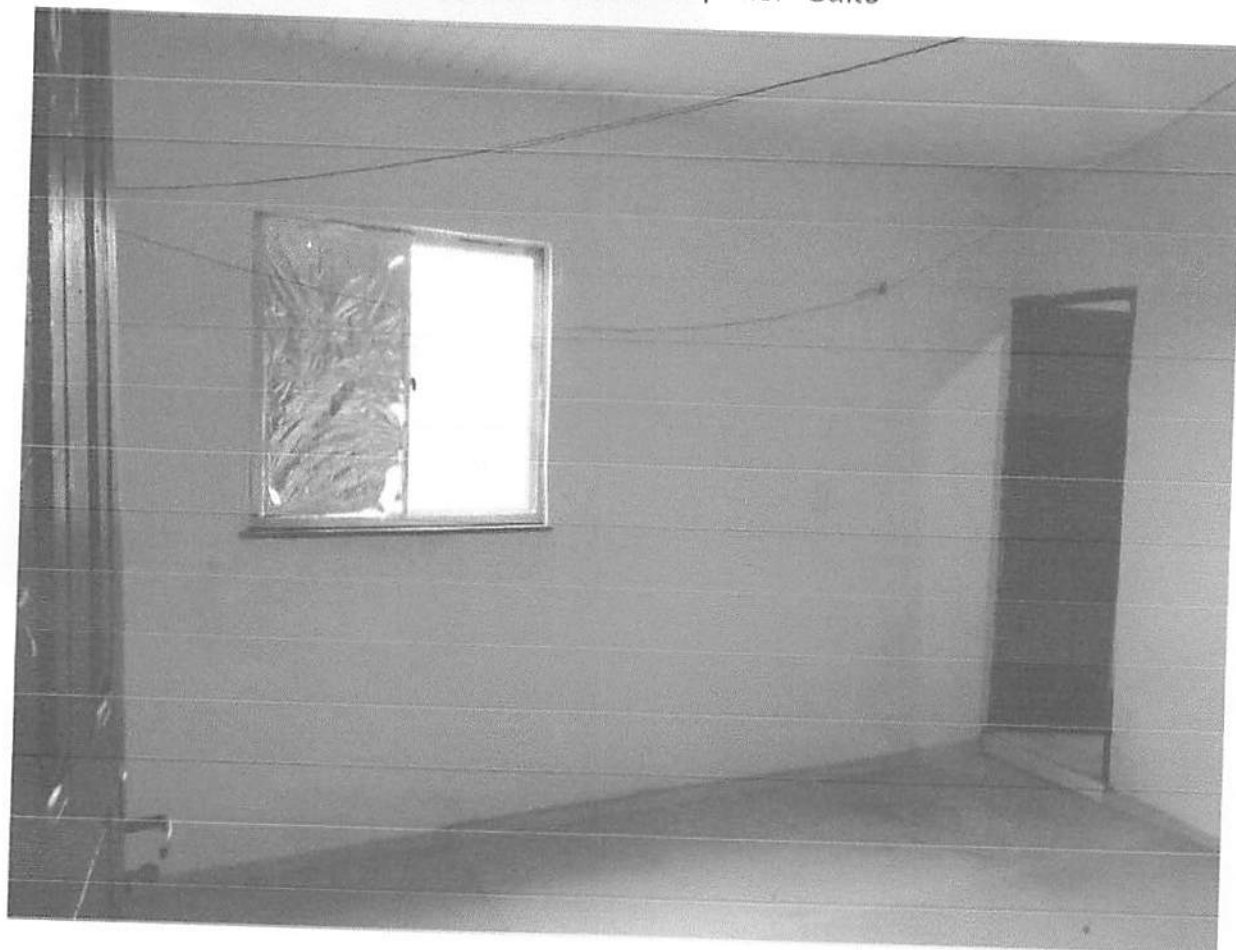


PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Fotografia 5- Pav. Superior - Sala de Estar

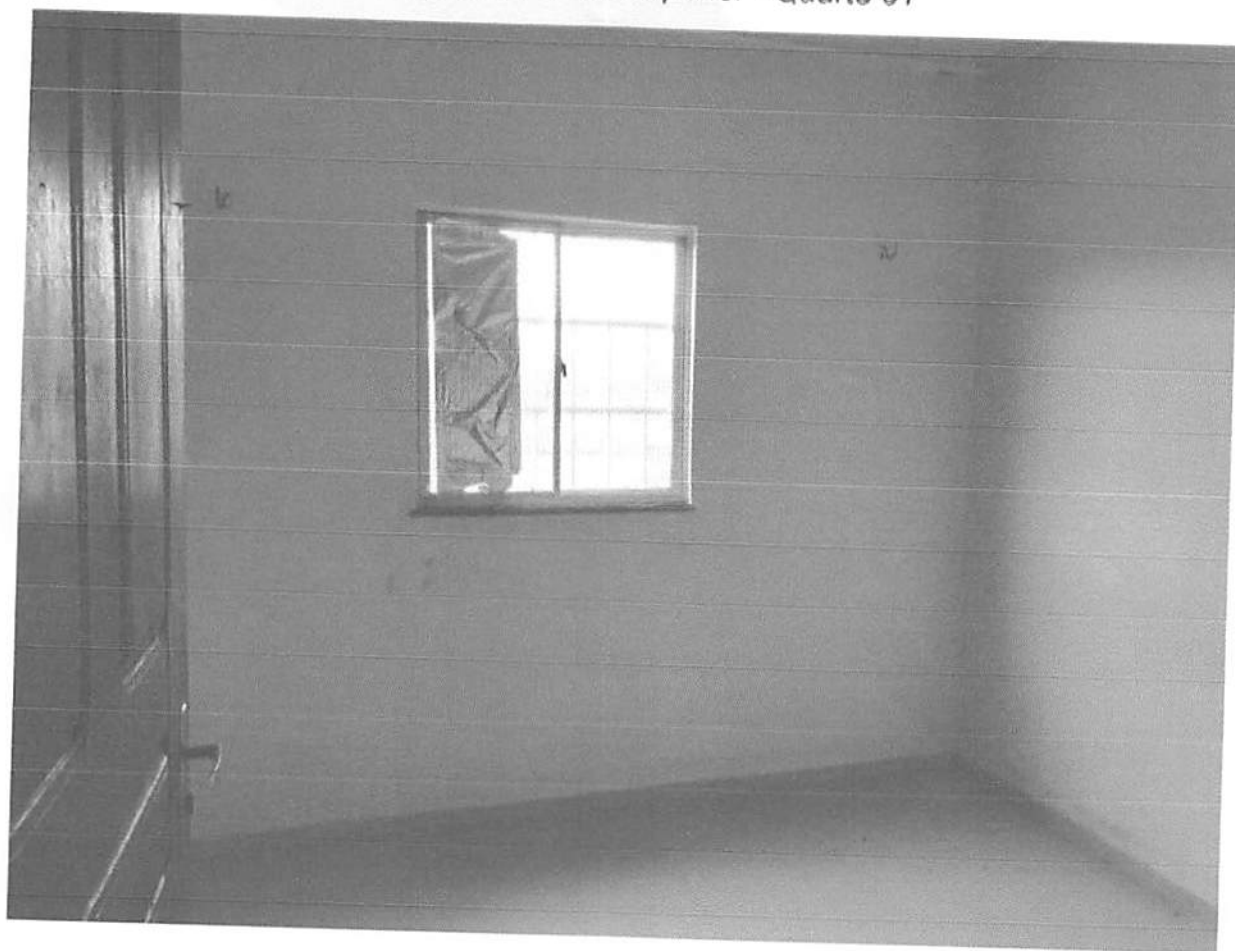


Fotografia 6- Pav. Superior- Sulte



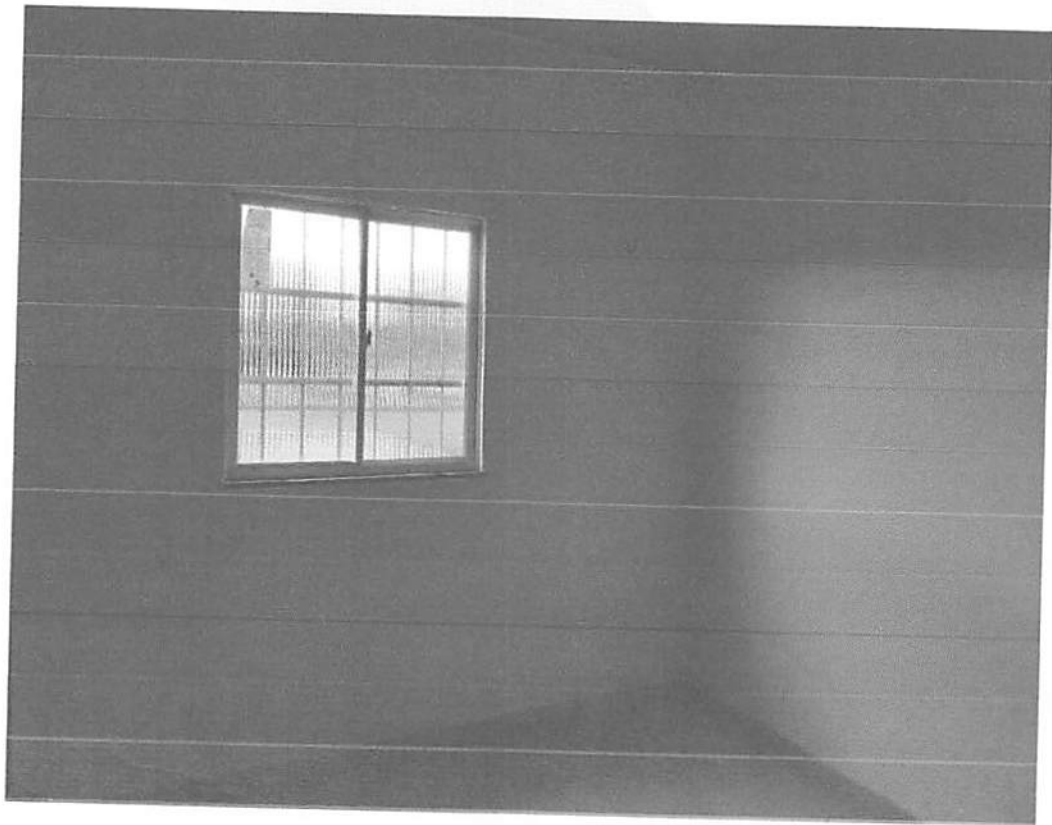
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Fotografia 7- Pav. Superior - Quarto 01



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Fotografia 8- Pav. Superior- Quarto 02





CANTANHEDE/MA	
PROC.	2306001/2021
FLS.	22
RUB.	7

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Fotografia 9- Pav. Superior - Copa - Cozinha





PREFEITURA DE
CANTANHEDE
PRAÇA PAULO RODRIGUES, 01 - CENTRO

CANTANHEDE/MA	
PROC.	2300001/1202_1
FLS.	23
RUB.	+

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Fotografia 10- Pav. Superior - Banheiro

