

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



**OBJETO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** TRAVESSA PEREIRA RÊGO, S/N, CENTRO, CANTANHEDE  
- MA.

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

**CREA:** 11320 D-MA

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



*Fotografia 2- Salão comercial*

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



*Fotografia 3- Banheiro*



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

|                    |
|--------------------|
| CANTANHEDE/MA      |
| PROC. 2307001/2021 |
| FLS. 07            |
| 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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

|                    |
|--------------------|
| CANTANHEDE/MA      |
| PROC. 2307001/2021 |
| FLS. 08            |
| RUB.               |

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

O objeto ora descrito, instalado na Travessa Pereira Rêgo, s/n, Centro, CANTANHEDE-MA, informa que **Ana Carolina de Oliveira Amaral**, inscrito no CPF: 042.884.943-11, 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 na Travessa Pereira Rêgo, s/n, Centro, Cantanhede, Estado do Maranhão, e está demonstrado conforme representação abaixo:

## PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



### 3.2. Caracterização da Região:

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

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 microdrenagem).



### 3.3. Descrição do terreno

O terreno possui área total de 206,00 m<sup>2</sup> com perímetro de 57,80 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

O imóvel possui uma área construída de 69,99 m<sup>2</sup>, conforme certidão de registro de imóvel. Quanto a sua divisão interna, apresenta: 01 salão comercial e 01 banheiro. (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 laje de concreto armado. O imóvel encontra-se em ótimo estado de conservação, com toda a sua pavimentação interna revestida em piso cerâmico. As paredes internas e fachadas encontram-se devidamente pintadas com tinta hidrator. As esquadrias são constituídas de portão de rolo metálico (externos) e porta interna de madeira. As instalações elétricas e hidráulicas estão de acordo com as normas vigentes de segurança e funcionamento.

#### 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 dificultou a possibilidade de venda. Desta forma o preço teve uma queda 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 março do presente ano, 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, 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 **950,00**, 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 **1,2** devido ao imóvel está localizado em uma via pavimentada, de alto movimento comercial.

**Fator Acesso:** Ficou estabelecido o índice **1,2** 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:



PREFEITURA DE  
**CANTANHEDE**  
PROMOVENDO NOSSA CIDADANIA

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

|                           |
|---------------------------|
| CANTANHEDE/MA             |
| PROC. <u>2307001/2021</u> |
| FLS. <u>13</u>            |
| RUB. <u>+</u>             |

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

| ITEM | FATORES UTILIZADOS | VALOR                   |
|------|--------------------|-------------------------|
| 01   | Fator transposição | 950,00/894,00 =<br>1,07 |
| 02   | Fator oferta       | 0,9                     |

|    |                       |     |
|----|-----------------------|-----|
| 03 | Fator Localização     | 1,2 |
| 04 | Fator Acesso          | 1,2 |
| 05 | Fator Área do terreno | 1,2 |

5.1. Memória de cálculo:

Valor Homogeneizado:  $894 \times 1,07 \times 0,9 \times 1,2 \times 1,2 \times 1,2 = 1.487,67 \text{ R\$/m}^2$

Valor do imóvel = Valor Unitário x área

Valor do imóvel =  $1.487,67 \times 69,99 \text{ m}^2$

Valor do imóvel = R\$ 104.122,24

VALOR ADOTADO PELO AVALIANDO: R\$ 110.000,00

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:  $110.000,00 \times 1,00\% = 1.100,00$

**VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 1.100,00**



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

|                           |
|---------------------------|
| CANTANHEDE/MA             |
| PROC. <u>2307001/2021</u> |
| FLS. <u>15</u>            |
| RUB. <u>4</u>             |

## 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\$ 110.000,00 (Cento e Dez Mil Reais).**

**VALOR REFERENCIAL DE LOCAÇÃO: R\$ 1.100,00 (MIL E CEM 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/MA             |
| PROC. <u>2307001/2021</u> |
| FLS. <u>16</u>            |
| RUB. <u>4</u>             |

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

Cantanhede, 27 de Julho de 2021.

Márcia Araújo Costa  
Engenheiro Civil  
CREA: 11320 D-MA

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

**1. ANEXOS FOTOGRÁFICOS**



*Fotografia 1 - Fachada Frontal*