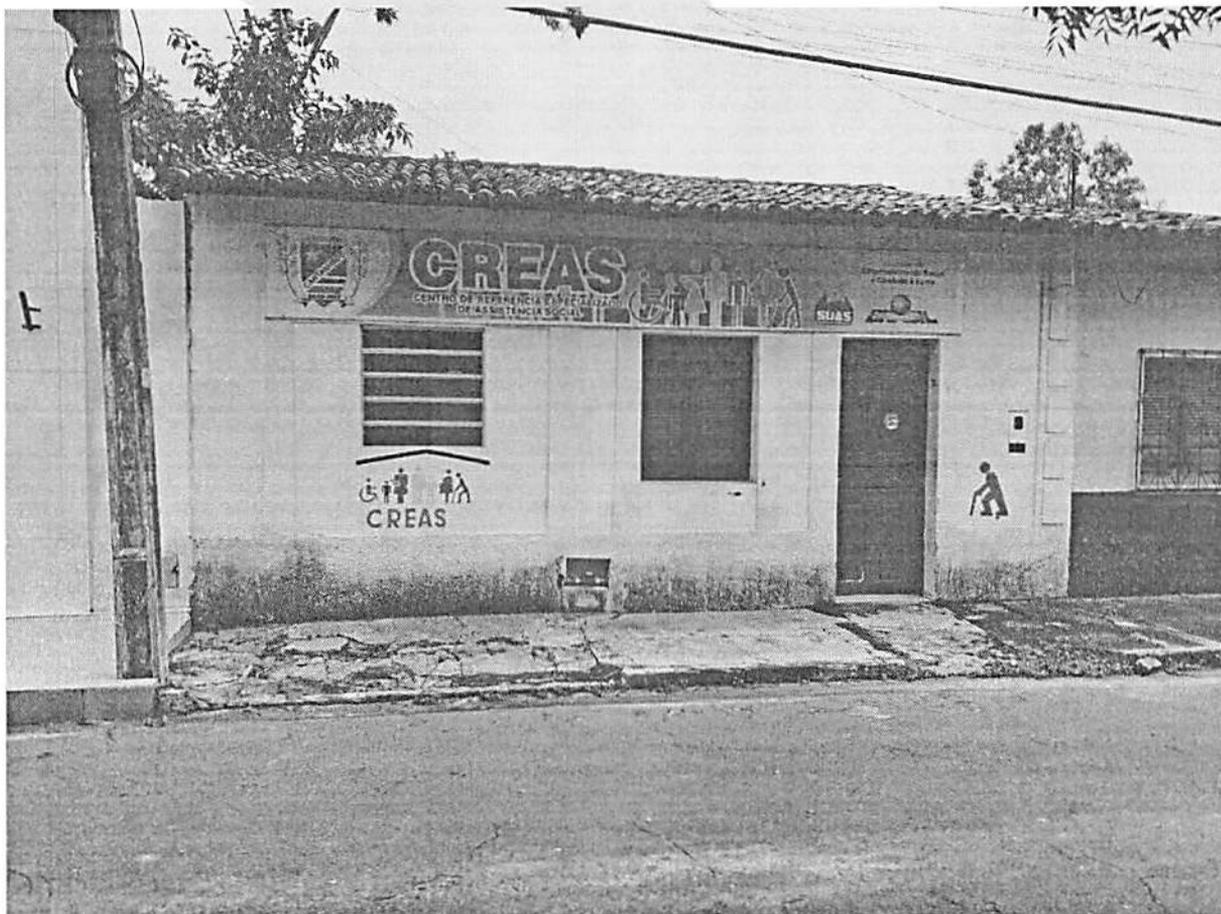




PREFEITURA DE
CANTANHEDE
PROMOVENDO A MELHORIA SOCIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 010.3004/2021
FLS. 04
RUB. 1



OBJETO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: AV. DEP. LISTER CALDAS, S/N, 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



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
realizando nossa cidade

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103004/2021
FLS. 06
RUB. 1

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

O objeto ora descrito informa que a Sr^a **Francisca Carla de Jesus Souza**, CPF: 000.835.793-54, residente e domiciliada na Rua Boa Esperança, S/N, Centro, Cantanhede/MA, exerce o domínio de 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 Av. Dep. Lister Caldas, S/n, Centro, 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 Centro 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, Banco do Brasil, Câmara Municipal, farmácias 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.



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
realizando esse sonho

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0102004 / 2021
FLS. 08
RUB. 4

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 Lister Caldas.

O terreno possui área total de 180,00 m² com perímetro de 61,63 m, conforme levantamento realizado 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 140,00 m²; o terreno encontra-se amurado em toda a sua extensão; quanto a sua divisão interna, apresenta: 01 sala de recepção, 03 salas de escritório, 01 copa/cozinha, 01 banheiro e 01 depósito. (Fotos em anexo).

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, o piso cerâmico encontra-se em bom estado de conservação, as esquadrias tipo portas e janelas são em madeira, 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



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
reconstruindo nossa cidade

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103004/2021
FLS. 09
RUB. +

sumidouros, a pintura em tinta PVA látex interna e externa frontal fecham o acabamento do referido. (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
maçãs produzindo nossa cidade

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103004 /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 **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 **1,1** 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.

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



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
Peculiaridade desse lugar

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103004 /2021
FLS. 11
RUB. f

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	950,00/894,00 = 1,07
02	Fator oferta	0,9



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
Peculiarizando nossa cidade

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103004/2021
FLS. 12
RUB. J

03	Fator Localização	1,1
04	Fator Acesso	1,0
05	Fator Área do terreno	1,0

5.1. Memória de cálculo:

Valor Homogeneizado: $894 \times 1,07 \times 0,9 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 = 947,01 \text{ R\$/m}^2$

Valor do imóvel = Valor Unitário x área

Valor do imóvel = $947,01 \times 140,00 \text{ m}^2$

Valor do imóvel = R\$ 132.584,33

VALOR ADOTADO PELO AVALIANDO: R\$ 132.000,00

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: $132.000,00 \times 1,0\% = 1.320,00$

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 1.300,00



PREFEITURA DE
CANTANHEDE
reconstruindo nossa cidade

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103004/2021
FLS. 13
RUB. J

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\$ 132.000,00 (Cento e Trinta e Dois Mil Reais).**

VALOR REFERENCIAL DE LOCAÇÃO: R\$ 1.300,00 (Mil e Trezentos 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



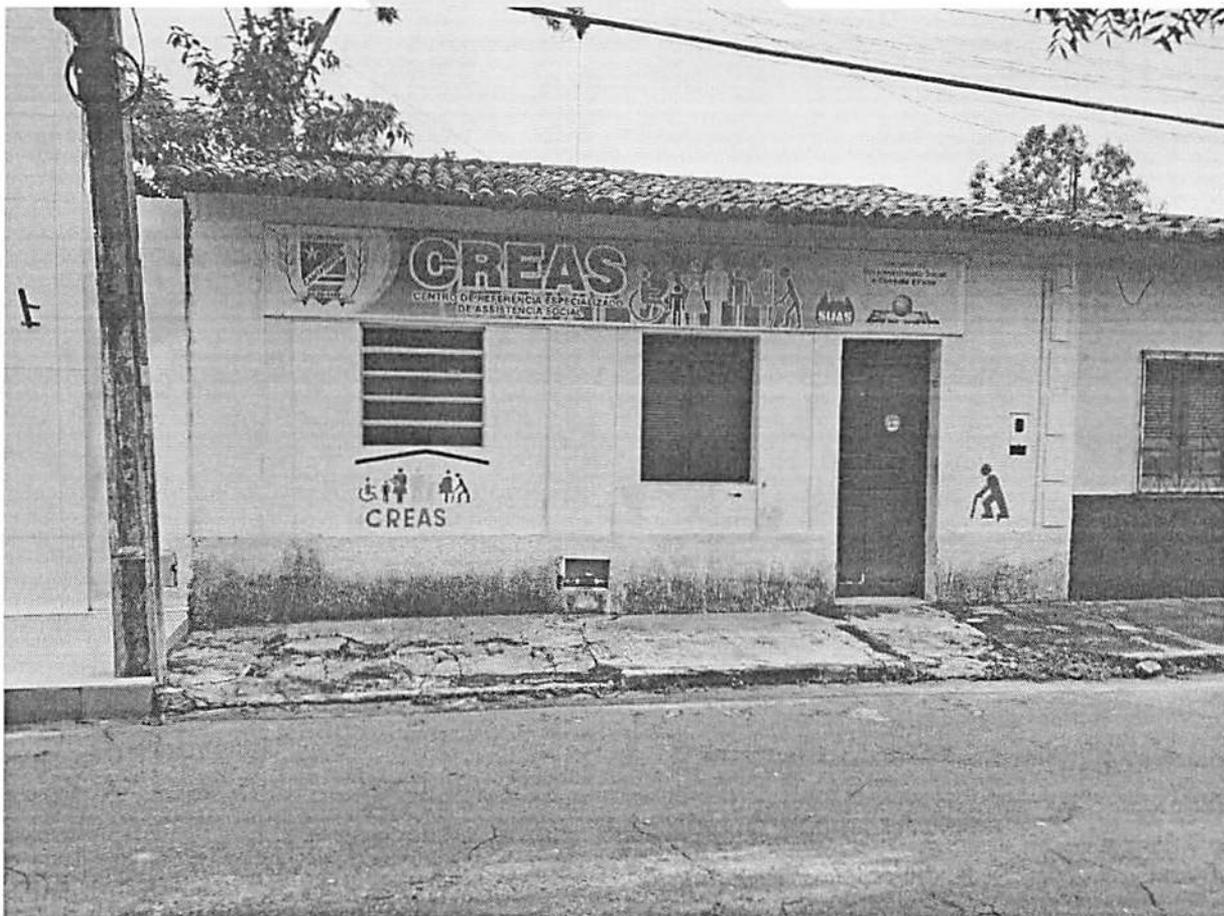
PREFEITURA DE
CANTANHEDE
fazemos presente aos seus cidadãos

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103004 /2021
FLS. 14
RUB. +

1. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

Fotografia 1- Fachada Frontal





PREFEITURA DE
CANTANHEDE
reconstruindo nossa cidade

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

CANTANHEDE/MA
PROC. 0103004/2021
FLS. 15
RUB. +

Fotografia 2- Sala de recepção

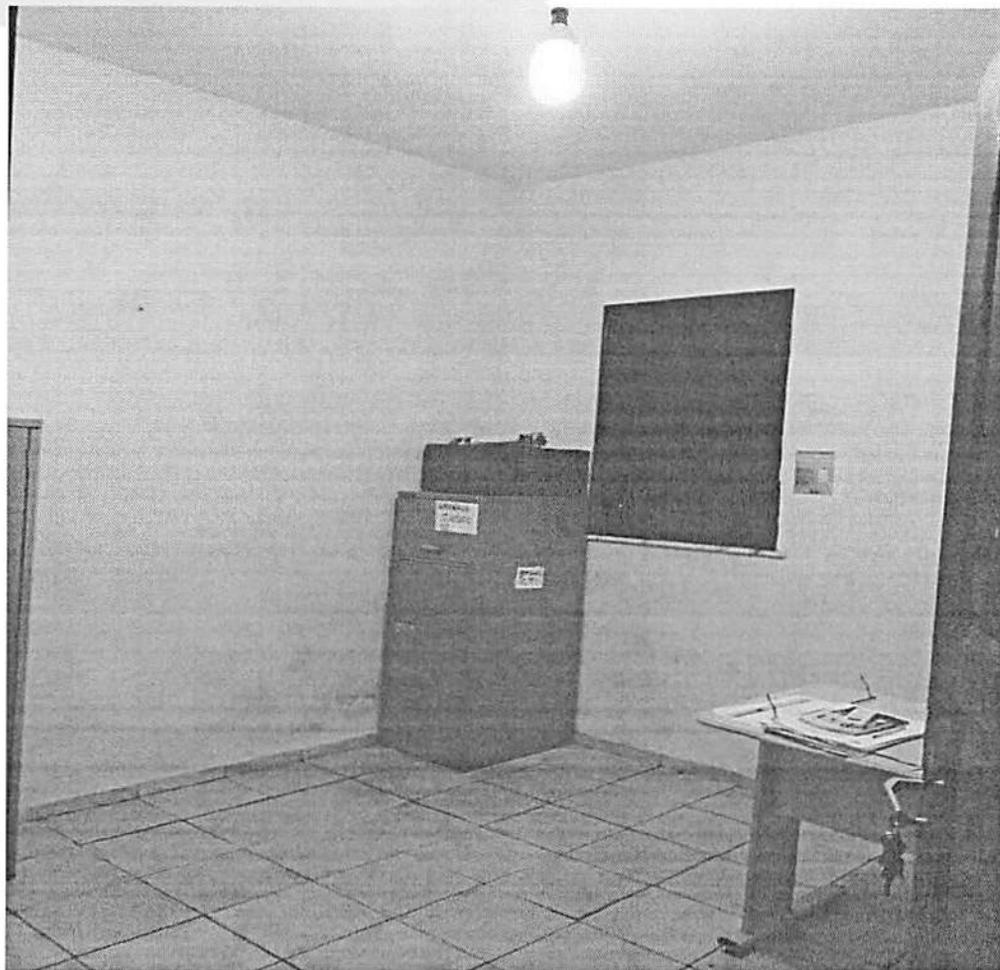


Fotografia 3- Sala/escritório 01



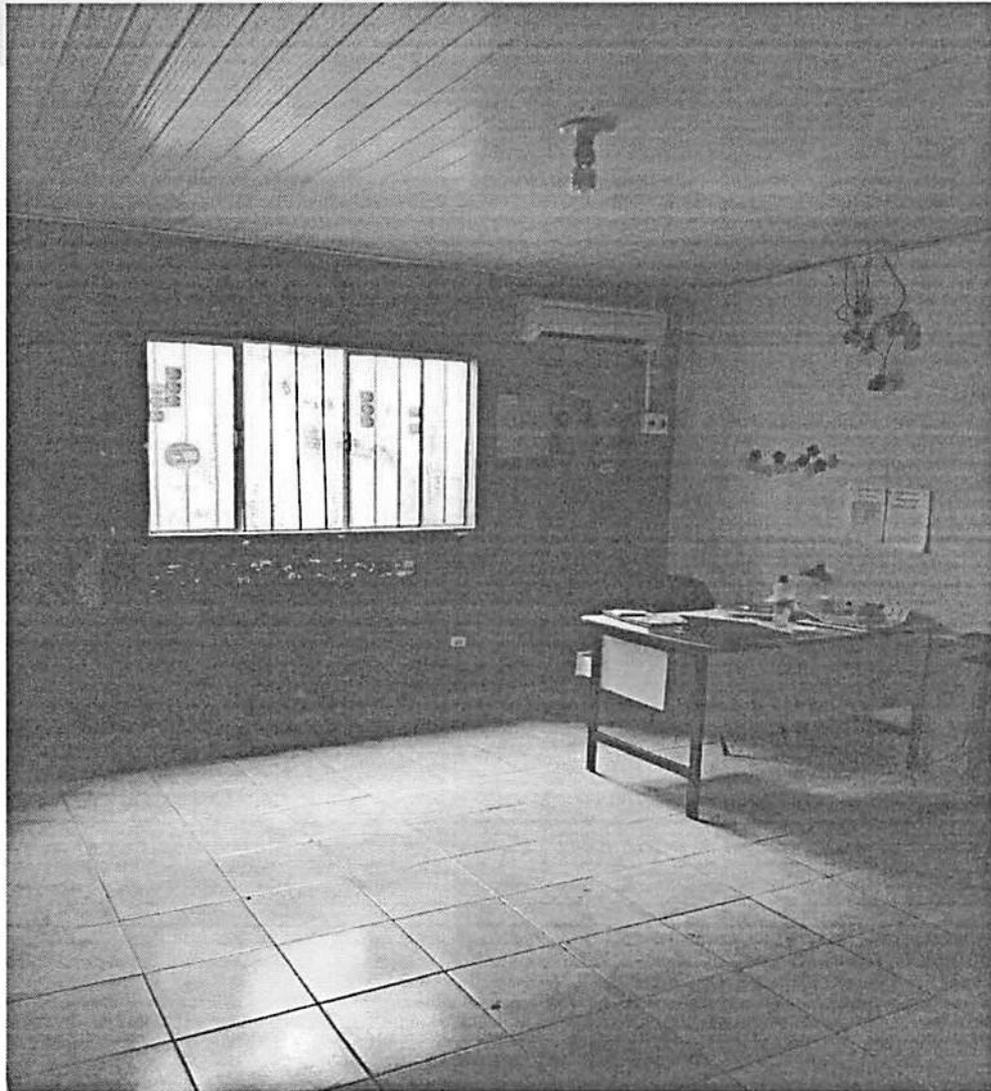
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Fotografia 4- Sala/escritório 02



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Fotografia 5- Sala/escritório 03



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Fotografia 5- Banheiro





PREFEITURA DE
CANTANHEDE
placando nosso futuro

CANTANHEDE/MA

PROC. 0103004/2021

FLS. 10

RUB. 4

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Fotografia 6- Banheiro e Depósito externos

