

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – FOLHA RESUMO

**SOLICITANTE:** COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL.

**INTERESSADO:** SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

**RESPONSÁVEL:** NAKYOANE CUNHA

**PROPRIETÁRIO:** DORGIVAL DE ALMEIDA CASTRO

**OBJETO:** AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NO  
BAIRRO CENTRO, ZONA URBANA DE BARRA DO CORDA – MA

### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

|                                      |                          |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>CIDADE:</b> BARRA DO CORDA        | <b>UF:</b> MA            | <b>BAIRRO</b> CENTRO     |
| <b>LOGRADOURO:</b> RUA ISAAC MARTINS |                          | Nº. S/N                  |
| <b>COORDENADAS (GPS)</b>             | LATITUDE: 9391151.00 m S | LONGITUDE: 472796.00 m E |

### CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na RUA ISAAC MARTINS, Bairro CENTRO, com LATITUDE: 9391151.00 m S e LONGITUDE: 472796.00 m E. Trata-se de uma edificação residencial, constituída por área livre para circulação lateral/corredores e garagem frontal; parte interna constituída por (6) quartos, (1) uma copa/cozinha, (3) banheiros; (1) despensa; no fundo é constituída por (1) uma área de serviço coberta com lavanderia; e (1) área livre descoberta. Residência com Caixa D'Água Fortlev 1000 L. Fechamento com divisórias de alvenaria rebocada e pintada com tinta PVA, piso tipo cerâmico, banheiros/copa/cozinha com revestimento cerâmico e louças sanitárias, cobertura em madeira serrada e telhas cerâmicas, porta/portão principal de entrada de aço, portas internas em esquadrias de madeira, janelas internas em esquadrias de madeira e vitrô; instalações elétricas e hidráulicas. Área do terreno de aproximadamente 430 m<sup>2</sup> e área construída de 250 m<sup>2</sup>. Imóvel localizado em via com revestimento asfáltico, com boa infraestrutura e estado de conservação ótimo.



**MÉTODO UTILIZADO:** MÉTODO EVOLUTIVO – NBR 14653-2 –  
AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 – IMÓVEIS URBANOS, item 8.2.4.

**RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| VALOR MERCADOLÓGICO CALCULADO:                  | <b>R\$ 959.760,00</b> |
| VALOR LOCATIVO MENSAL:                          | <b>R\$ 3000,00</b>    |
| Importa o valor mercadológico de tres Mil Reais |                       |

**- Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central**

Barra do Corda – MA, 21 de novembro de 2022.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nº. Laudo: 03/2022

Data do Laudo: 21/11/2022

### OBJETIVO

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Determinação do valor de mercado  | <input checked="" type="checkbox"/> Determinação do valor locativo |
| <input type="checkbox"/> Determinação do custo de reedição | <input type="checkbox"/> Reavaliação                               |
| <input type="checkbox"/> Outro (especifique):              |  |

### FINALIDADE

- |  |                                    |   |                                   |
|--|------------------------------------|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aquisição               | <input type="checkbox"/> Alienação | <input checked="" type="checkbox"/> Locação   | <input type="checkbox"/> Garantia |
| <input type="checkbox"/> Reavaliação Patrimonial | <input type="checkbox"/> Seguro    | <input type="checkbox"/> Renovação de Aluguel |                                   |
| <input type="checkbox"/> Outro (especifique):    |                                    |   |                                   |

### TIPO DE IMÓVEL

- |   |  |   |                               |
|---|--|---|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Terreno (lote)       | <input type="checkbox"/> Apartamento     | <input type="checkbox"/> Escritório (sala)          | <input type="checkbox"/> Loja |
| <input type="checkbox"/> Prédio comercial     | <input checked="" type="checkbox"/> Casa | <input type="checkbox"/> Escritório (andar corrido) |                               |
| <input type="checkbox"/> Outro (especifique): |  |   |                               |

### AGRUPAMENTO NO QUAL O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Condomínio de casas             | <input checked="" type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas) | <input type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas e prédios) |
| <input type="checkbox"/> Conjunto de unidades comerciais | <input type="checkbox"/> Loteamento                               |  |
| <input type="checkbox"/> Outro (especifique):            |   |  |

### USO DO IMÓVEL

- |                                     |                          |                          |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/>            |                          |                          |                          |

### IDADE E VIDA ÚTIL DO IMÓVEL

Idade (anos): 10

Vida útil estimada (anos): 50



**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

|   |        |           |
|---|--------|-----------|
| Endereço do Imóvel: Rua isaac Martins, sem numero |        |           |
| Complemento: prox a prefeitura municipal          |        |           |
| Bairro: centro                                    |        |           |
| Município: Barra do Corda/MA                      | UF: MA | Telefone: |

**ÁREAS DO IMÓVEL**

|  |  |                  |
|--|--|------------------|
| Área do terreno: aprox 430,00 m <sup>2</sup> | Área construída: aprox 250,00 m <sup>2</sup> | Área real total: |
| Frete: 12      Fundo: 36                     | Frete:      Fundo:                           |                  |

**INFRA-ESTRUTURA DISPONÍVEL NO LOGRADOURO E NA REGIÃO ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL**

|  |   |  |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de água   | <input checked="" type="checkbox"/> Energia   | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto         | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone  | <input checked="" type="checkbox"/> Transporte público |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo | <input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação       |
| <input type="checkbox"/> Outra(s) (especifique):   |   |  |

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

|             |   |   |  |                                     |
|-------------|---|---|--|-------------------------------------|
| Topografia: | <input checked="" type="checkbox"/> Plana               | <input type="checkbox"/> Ondulada           | <input type="checkbox"/> Aclive            | <input type="checkbox"/> Declive    |
|             | <input type="checkbox"/> Outra (especifique):           |   |  |                                     |
| Forma:      | <input checked="" type="checkbox"/> Regular             | <input type="checkbox"/> Irregular          | <input type="checkbox"/> Poligonal         | <input type="checkbox"/> Triangular |
|             | <input type="checkbox"/> Outra (especifique):           |   |  |                                     |
| Orientação: | <input type="checkbox"/> Norte                          | <input checked="" type="checkbox"/> Sul     | <input type="checkbox"/> Leste             | <input type="checkbox"/> Oeste      |
|             | <input type="checkbox"/> Outra (especifique):           |   |  |                                     |
| Solo:       | <input checked="" type="checkbox"/> Arenoso             | <input type="checkbox"/> Argiloso           | <input type="checkbox"/> Rochoso           | <input type="checkbox"/> Alagadiço  |
|             | <input type="checkbox"/> Outro (especifique):           |   |  |                                     |
| Vegetação:  | <input checked="" type="checkbox"/> Mato                | <input type="checkbox"/> Pomar              | <input type="checkbox"/> Pasto             | <input type="checkbox"/> Nenhuma    |
|             | Observação: Vegetação na área livre descoberta no fundo |   |  |                                     |
| Proteção:   | <input checked="" type="checkbox"/> Muro                | <input type="checkbox"/> Cerca              | <input type="checkbox"/> Divisa com prédio | <input type="checkbox"/> Nenhuma    |
|             | <input type="checkbox"/> Outra (especifique):           |   |  |                                     |
| Situação:   | <input type="checkbox"/> Meio de quadra                 | <input checked="" type="checkbox"/> Esquina | <input type="checkbox"/> Três frentes      |                                     |
|             | <input type="checkbox"/> Outra (especifique):           |   |  |                                     |

**CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO**

|                                   |  |  |   |                                     |
|-----------------------------------|--|--|---|-------------------------------------|
| Padrão construtivo:               | <input checked="" type="checkbox"/> Médio                    | <input type="checkbox"/> Baixo                                 | <input type="checkbox"/> Alto                 | <input type="checkbox"/> Muito alto |
| Estado de conservação:            | <input type="checkbox"/> Nova                                | <input type="checkbox"/> Entre nova e regular                  |   |                                     |
|                                   | <input type="checkbox"/> Regular                             | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples       |   |                                     |
|                                   | <input type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples     | Entre reparos simples a importantes                            |   |                                     |
|                                   | <input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e sem valor |   |                                     |
|                                   | <input type="checkbox"/>                                     |  |   |                                     |
| Edificação no terreno:            | <input type="checkbox"/> Centro                              | <input type="checkbox"/>                                       | <input checked="" type="checkbox"/> Frente    | <input type="checkbox"/> Fundos     |
|                                   | <input type="checkbox"/> Lateral esquerda                    | <input type="checkbox"/> Lateral direita                       | <input type="checkbox"/> Outra (especifique): |                                     |
| Nº de pavimentos:0                | Andar:0  |  |   |                                     |
| Possui elevadores?                | Sim  | <input checked="" type="checkbox"/> Não                        | Quantos?                                      |                                     |
| Possui estacionamento coberto?    | Sim  | <input checked="" type="checkbox"/> Não                        | Quantas vagas?                                |                                     |
| Possui estacionamento descoberto? | <input checked="" type="checkbox"/> Sim                      | Não  | Quantas vagas?                                |                                     |

**TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

| AMBIENTES  | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |         |         |
|--|-----------------------|---------|---------|
|  | ÓTIMO                 | REGULAR | PÉSSIMO |
| Parede em alvenaria rebocada                               |                       | X       |         |
| Pintura PVA existente                                      |                       | X       |         |
| Revestimento cerâmico em banheiros/cozinha/área de serviço |                       | X       |         |
| Piso cerâmico  |                       | X       |         |
| Cobertura em madeira e telha cerâmica                      |                       | X       |         |
| Forro existente (PVC, gesso ou específico)                 |                       | X       |         |
| Porta de entrada principal com gradeado                    |                       | X       |         |
| Instalações elétricas                                      |                       | X       |         |
| Instalações hidrossanitários                               |                       | X       |         |
| Área livre e coberta                                       |                       | X       |         |



Conclui-se que de acordo com o **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, trata-se de um imóvel situado em zona urbana, com boa infraestrutura e conservação regular. Foi feita uma pesquisa de preços e adotada a média dos valores praticados no mercado de Barra do Corda, interior do Estado do Maranhão. Conclui-se que o mesmo seja avaliado com o valor de **R\$ 959.760,00 ( Novecentos e cinquenta e nove mil setecentos e sessenta reais)**. E valor locativo mensal de **R\$3.000,00 ( mil reais)**.

Este laudo não anula a livre negociação entre as partes envolvidas, admitindo que o valor encontrado pode ser de 20% para mais ou para menos.

Barra do Corda – MA, 21 de novembro de 2022.

**Responsável Técnico,**



---

**PEDRO IGOR CARVALHO NOLETO**  
Engenheiro Civil Fiscal de Obras e Responsável  
Técnico pelo Município de Barra do Corda/MA

## MEMORIAL DE CÁLCULO – AVALIAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO

### 1) Dados técnicos

- a) Área total construída ..... = 430 m<sup>2</sup>
- b) Área do imóvel ..... = 250 m<sup>2</sup>
- c) R\$/m<sup>2</sup> (CUB pesquisado na região)..... = R\$ 1800,00/m<sup>2</sup>
- d) Valor unitário médio do terreno (pesquisado na região) = ..... = R\$ 1050,00/m<sup>2</sup>
- e) Fatores de correção de terreno:

- Fator de localização (uma frente) - 1,0

- Fator de topografia (plana) - 0,9

- Fator de pedologia (normal) - 0,8

### f) Depreciação das Benfeitorias:

Método de Heidecke (considerando o estado de conservação ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES):

Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.

**Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.**

$$\text{➤ } Kd = 1 - 0,181 = \mathbf{0,82 \text{ (aproximado)}}$$

### 2) Valor do Terreno: (Área total x Valor Unit. x Ft. Loc. x Ft. Top. x Ft. Ped.)

$$\text{➤ } VT = 430 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1050,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 325.080,00}$$

### 3) Valor da Edificação (Benfeitoria): (Área Construída x CUB pesquisado na região)

➤  $VB = 430 \text{ m}^2 \times R\$ 1800,00/\text{m}^2 = R\$ 774.000,00$

4) **Valor Total do Imóvel Novo:** (Valor do Terreno VT + Valor Benfeitoria VB)

➤  $VI = R\$ 325.080,00 + R\$ 774.000,00 = R\$ 1.099.080,00$

5) **Valor Total do Imóvel Usado:** (VB x Taxa de Depreciação) + VT

➤  $Vu = R\$ (774.000,00 \times 0,82) + R\$ 325.080,00 = R\$ 959.760,00$

6) **Valor Locativo Mensal:**

Para determinação do valor de aluguel, utilizaremos o parâmetro mais utilizado na grande maioria dos laudos de avaliação realizados pelos órgãos públicos do Estado do Maranhão, que é considerar o valor do aluguel em até 1% do valor Total do Imóvel Usado.

➤  $VL = R\$ 959.760,00 \times 0,3126\% = R\$ 3.000,00$

**OBS: Este laudo não anula a livre negociação entre as partes envolvidas, admitindo que Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.**

ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO













