

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nº. Laudo: 01/2023

Data do Laudo:08/02/2023

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 da vaquejada, nº55 | | |
| Complemento: prox a unidade integrada dep. Galeno Edgar Brandes | | |
| Bairro: tamarindo | | |
| Município: Barra do Corda/MA | UF: MA | Telefone: |

ÁREAS DO IMÓVEL

| | | |
|--|--|------------------|
| Área do terreno: aprox 211,64 m ² | Área construída: aprox 100,00 m ² | Área real total: |
| Frente: 6,9 Fundo: 30 | Frente:6,9 Fundo:14,50 | |

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 | |
| Fôrro existente (PVC, gesso ou específico) | | X | |
| Porta de entrada principal com gradeado | | X | |
| Instalações elétricas | | X | |
| Instalações hidrossanitários | | X | |
| Área livre e coberta | | X | |



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA/MA
CNPJ:06.769.798/0001-17




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 boa. 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\$ 310.682,20 (trezentos e dez mil e seiscentos e oitenta e dois reais e vinte centavos)**. E valor locativo mensal de **R\$ 1.314,81 (mil e trezentos e quatorze reais e oitenta e um centavos)**.

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, 08 de fevereiro de 2023.

Responsável Técnico,


RUBENS GUIMARAES LEMOS
Engenheiro Civil
CREA N°111681148-0

MEMORIAL DE CÁLCULO – AVALIAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO

1) Dados técnicos

- a) Área total construída..... = 211,64 m²
- b) Área do imóvel = 100 m²
- c) R\$/m² (CUB pesquisado na região)..... = R\$ 1837,60/m²
- d) Valor unitário médio do terreno (pesquisado na região) = = R\$ 1050,00/m²
- 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.)

$$\text{➤ } VT = 211,64 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1050,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 160.000,00}$$

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

➤
$$VB = 100 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1837,60/\text{m}^2 = \text{R\$ } 183.760,00$$

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

➤
$$VI = \text{R\$ } 160.000,00 + \text{R\$ } 183.760,00 = \text{R\$ } 343.760,00$$

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

➤
$$Vu = \text{R\$ } (183.760,00 \times 0,82) + \text{R\$ } 160.000,00 = \text{R\$ } 310.683,20$$

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.

➤
$$VL = \text{R\$ } 310.683,20 \times 0,4232\% = \text{R\$ } 1.314,81$$

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

