

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – FOLHA RESUMO

SOLICITANTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL.

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

RESPONSÁVEL: NAKYOANE CUNHA

PROPRIETÁRIO: CORNELIO CORREIA PINTO

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

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CIDADE: BARRA DO CORDA	UF: MA	BAIRRO CENTRO
LOGRADOURO: RUA RIO XINGU		Nº. 359
COORDENADAS (GPS)	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 (18) quartos, (4) salas, (1) uma copa/cozinha, (17) banheiros; (1) despensa; no fundo é constituída por (5) uma área de serviço coberta com lavanderia; e (1) área livre descoberta. Residência com Caixa D'Água Fortlev 5000 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 vidro; instalações elétricas e hidráulicas. Área do terreno de aproximadamente 750 m² e área construída de aproximadamente 500 m². 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:	RS 885.000,00
VALOR LOCATIVO MENSAL:	RS 6.000,00
Importa o valor mercadológico de seis 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: 04/2022

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 rio xingu, numero 356		
Complemento: proximo ao estacionamento do hotel diniz		
Bairro: trezidela		
Município: Barra do Corda/MA	UF: MA	Telefone:

ÁREAS DO IMÓVEL

Área do terreno: aprox 750,00 m ²	Área construída: aprox 500,00 m ²	Área real total:
Frete: 15 Fundo: 50	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	Quantos vagas?	
Possui estacionamento descoberto?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	Não	Quantos 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 hidrossanitárias		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\$ 885.000,00 (oitocentos e oitenta e cinco mil reais)**. E valor locativo mensal de **R\$6.000,00 (Seis 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,

Documento assinado digitalmente
 PEDRO IGOR CARVALHO NOLETO
Data: 02/12/2022 10:24:22-0300
Verifique em <https://verificador.iti.br>

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 = 500 m²
- b) Área do imóvel = 750 m²
- c) R\$/m² (CUB pesquisado na região)..... = R\$ 1500,00/m²
- d) Valor unitário médio do terreno (pesquisado na região) = = R\$ 500,00/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.)

$$\text{➤ } VT = 750 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 500,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 270.000,00}$$

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



➤ $VB = 500 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1500,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 750.000,00$

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

➤ $VI = \text{R\$ } 270.000,00 + \text{R\$ } 750.000,00 = \text{R\$ } 1.020.000,00$

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

➤ $Vu = \text{R\$ } (750.000,00 \times 0,82) + \text{R\$ } 270.000,00 = \text{R\$ } 885.000,00$

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.

➤ $VL = \text{R\$ } 885.000,00 \times 0,678\% = \text{R\$ } 6.000,00$

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

















J





PORTARIA Nº 029/2021 – GAB. DE 01 DE JANEIRO DE 2021.

**NOMEIA OCUPANTE PARA O CARGO DE
COORDENADOR DE RECEITA E DESPESAS NO
AMBITO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO.**

RIGO ALBERTO TELES DE SOUSA, Prefeito Municipal de Barra do Corda, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais e considerando a necessidade imperiosa de nomeação de ocupante para o cargo em comissão de coordenador de Receitas e Despesas no âmbito da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão.

RESOLVE:

Artigo 1º - NOMEAR como Gestoras Financeiras, a Sra. **MARIA EDIVANIA PEREIRA DA SILVA**, Coordenador de Receitas e Despesas no âmbito da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão e Sra. **MARIA EDILMA FERREIRA MIRANDA**, Secretária de Planejamento, Orçamento e Gestão.

Artigo 2º- Fica delegada competência ao Coordenador de Receitas e Despesa, observadas a legislação aplicável e as normas em vigor, praticar os seguintes atos:

I-DE GESTÃO FINANCEIRA: Juntamente com a Secretária de Planejamento, Orçamento e Gestão, **MARIA EDILMA FERREIRA MIRANDA**, nomeada conforme portaria 008/2021, para:



- a) Movimentar recursos orçamentários e financeiros destinados ao atendimento de despesas da Prefeitura Municipal de Barra do Corda, do Fundo Municipal de Saúde – FMS, Fundo Nacional de Assistência Social – FMAS e Fundo Nacional de Desenvolvimento e Educação Básica – FUNDEB, Secretaria de Saúde, Secretaria de Assistência Social e Secretaria da Educação;
- b) Abrir contas de depósito;
- c) Solicitar saldos, extratos e comprovantes;
- d) Efetuar resgates/aplicação financeira;
- e) Cadastrar, alterar e desbloquear senhas;
- f) Efetuar pagamento por meio eletrônico;
- g) Efetuar transferência por meio eletrônico;
- h) Liberar arquivos de pagamento no gerenciador financeiro;
- i) Emitir comprovantes;
- j) Assinar os documentos necessários à execução das despesas da Prefeitura Municipal de Barra do Corda e dos fundos citados na alínea anterior;
- k) Autorizar glosas nos processos de pagamento de contratos, fornecedores e serviços;
- l) Orientar os procedimentos referentes ao encerramento do exercício financeiro;
- m) Autorizar inscrição de despesas na conta “Restos a Pagar”, conforme definido nos arts. 36 e 37 da Lei 4.320, de 17 de Março de 1964.

Art.3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário. Registre-se e publique-se.

Gabinete do Prefeito Municipal de Barra do Corda, Estado do Maranhão,
aos primeiros de janeiro do ano de dois mil e vinte e um.

Publique-se.

Barra do Corda (MA), 01 de janeiro de 2021.


RIGO ALBERTO TELES DE SOUSA

Prefeito Municipal de Barra do Corda-MA.