



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nº. Laudo: 02/2022

Data do Laudo: 28/10/2022

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): 15

Vida útil estimada (anos): 50



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel: Rua joao resente, numero 23		
Complemento: prox ao ceo		
Bairro incra		
Município: Barra do Corda/MA	UF: MA	Telefone:

ÁREAS DO IMÓVEL

Área do terreno: 300,00 m ²	Área construída: 200,00 m ²	Área real total:
Frete: Fundo:	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"/> 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 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 **RS 200.000,00 (duzentos Mil Reais)**. E valor locativo mensal de **RS1.000,00 (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, 28 de outubro de 2022.

Responsável Técnico,

Pedro Igor Carvalho Noletto
Engenheiro Civil
CREA-MA 11162/920-0

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..... = 200 m²
- b) Área do imóvel = 300 m²
- c) R\$/m² (CUB pesquisado na região)..... = R\$ 600,00/m²
- d) Valor unitário médio do terreno (pesquisado na região) = = R\$ 350,00/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.)

$$\text{➤ } VT = 300 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 350,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 75.600,00}$$

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

➤
$$VB = 200 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 600,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 120.000,00$$

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

➤
$$VI = \text{R\$ } 75.600,00 + \text{R\$ } 120.000,00 = \text{R\$ } 195.600,00$$

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

➤
$$Vu = \text{R\$ } (120.000,00 \times 0,82) + \text{R\$ } 75.600,00 = \text{R\$ } 174.000,00$$

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.

➤
$$VL = \text{R\$ } 174.000,00 \times 0,575\% = \text{R\$ } 1.000,00$$

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















Município de Barra do Corda

http://www.barradocorda.ma.gov.br | R. Isac Martins, 297 - centro, Barra do Corda - MA
Tel.: (99) 3643-2333

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA
GABINETE DO PREFEITO

PORTARIA Nº 06/2022 - GAB, DE 10 DE JANEIRO DE 2022.

"NOMEIA OCUPANTE PARA O CARGO EM
COMISSÃO DE SECRETÁRIA DE SAÚDE
INTERINA DO MUNICÍPIO DE BARRA DO
CORDA/MA"

RIGO ALBERTO TELES DE SOUSA, Prefeito do Município de Barra do Corda,
Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais;

RESOLVE

Art. 1º - NOMEAR, NAKYOANE CUNHA ANDRADE, inscrita no CPF sob o nº
008.286.273-71, para exercer o cargo em comissão de Secretária de Saúde Interina
do Município de Barra do Corda, Estado do Maranhão.

Art. 2º - Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Barra do Corda, Estado do Maranhão.

Dê-se Ciência.

Publique-se e Cumpra-se.

Barra do Corda/MA., 10 de janeiro de 2022

RIGO ALBERTO TELES DE SOUSA
Prefeito do Município de Barra do Corda - MA