



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

ENDEREÇO: POVOADO CENTRO DOS RAMOS,
BARRA DO CORDA – MARANHÃO

Fernando de Lucena Moreira

Fernando de Lucena Moreira

Eng. Civil – CREA: 111517586-6



1.0 - APRESENTAÇÃO:

A elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Rural foi requisitado pela SECRETARIA DE EDUCAÇÃO (SEMED), sendo este, departamento da PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA e executado o presente trabalho pelo Engenheiro Civil Fernando de Lucena Moreira.

2.0 - OBJETIVO:

Esta avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Zona Rural, Povoado Centro dos Ramos, no município de Barra do Corda, no estado do Maranhão. Imóvel este que apresenta área total de 1.500 m² e 225 m² de área construída.

- METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

A metodologia utilizada para execução da presente avaliação foi o Método Comparativo direto de dados de mercado, em conformidade com a norma NBR 14653-2/2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Este método é o mais conhecido e utilizado na hora de avaliar imóvel urbano, principalmente em imóveis residenciais e comerciais. Ele se baseia a partir do levantamento de dados e comparações diretas com os dados mais semelhantes disponíveis no mercado, que identifica o valor do bem com base também no aproveitamento eficiente e na vistoria realizada pelo perito.

- CLASSIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO:

O imóvel rural avaliado é classificado da seguinte maneira:

- quanto ao uso: residencial;
- quanto ao tipo do imóvel: casa residencial.

- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

- TOPOGRAFIA:

A área em que o imóvel foi construída apresenta local seco e topografia padrão.

- LOCALIZAÇÃO:

O imóvel situa-se em um lote rural, Povoado Centro dos Ramos, no município de Barra do Corda, no estado do Maranhão.

- CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de um imóvel residencial constituído em terreno contendo área total de 1.500 m² e 225 m² de área construída contendo três quartos, uma sala de estar, uma cozinha, dois banheiros de uso comum, uma lavanderia, uma despensa, um ponto comercial e um galpão, conta com água encanada e sistema elétrico, imóvel em piso cerâmico e concretado, terreno nivelado, fácil acesso e vias vicinais asfaltadas. Todas as fotos seguem em anexo.

4.1 - CARACTERÍSTICAS DAS CONDIÇÕES INTERNAS E EXTERNAS:



A obra precisa de sustentação e estabilidade, por isso sua estrutura reúne um conjunto de elementos, que se combinam para garantir que todos os esforços produzidos pelo próprio peso da obra, seus ocupantes, ventos e outras sobrecargas sejam suportados.

A estrutura é formada por: fundação, pilares, vigas e lajes. Sua importância é tamanha que qualquer problema em uma de suas partes pode comprometer toda a obra. Ou seja, a utilização de materiais de qualidade e a perfeita execução da construção são indispensáveis.

4.1.1 - Fundação

Responsável por transmitir as cargas da construção ao solo, é projetada levando em consideração a carga que irá receber e o tipo de solo onde será construída. (ACEITÁVEL)

4.1.2 - Pilares

Chamado de pilar quando possui forma quadrada ou retangular, e de coluna quando a forma é cilíndrica. O pilar transmite as cargas das vigas e lajes às fundações. (ACEITÁVEL)

4.1.3 - Vigas

Acima dos pilares estão as vigas, em posição horizontal. Elas são responsáveis por transferir o peso da laje e de outros elementos para os pilares, estruturando a obra como um todo. (ACEITÁVEL)

4.1.4 - Alvenaria

Há dois tipos de alvenaria: convencional e estrutural.

- A alvenaria convencional é feita com concreto armado e tem como função primordial a vedação, com a construção de paredes que vão separar os ambientes, além do fechamento de vãos entre vigas e pilares. Depois da construção das paredes, é preciso “rasgá-las” para embutir as instalações hidráulicas e elétricas. (ACEITÁVEL)
- Já alvenaria estrutural é a própria estrutura da obra, dispensando armações de ferro e aço. Ela utiliza medidas padrão dos elementos construtivos, que podem ser blocos de concreto ou tijolos, reunindo as funções de vedação e estrutura. É indicado, preferencialmente, o uso de bloco de concreto, pois ele permite a coordenação modular da construção, com as peças encaixadas de forma alternada, instalando simultaneamente os sistemas hidráulico e elétrico.
- Materiais de construção civil que servem de alvenaria da casa: cimento, graute, areia, blocos de concreto ou tijolos, vergalhões, caixas de luz, tubos de PVC, quadro de distribuição, argamassa para chapisco, emboço e reboco, entre outros. (ACEITÁVEL)

4.1.5 - Cobertura

A terceira fase da construção de casas tem como função proteger a edificação de águas pluviais, ventos, sol e de outros agentes de deterioração, além de contribuir para o conforto termoacústico. Há diversos tipos: com pedras minerais, vidro, sapé, madeira e concreto. (ACEITÁVEL)

O mais utilizado na construção civil é o telhado, caracterizado por uma estrutura de apoio, normalmente metálica ou de madeira, revestida com telhas, que podem ser de fibrocimento, concreto, cerâmica, alumínio, chapa galvanizada, entre outros. (ACEITÁVEL)

MUNICIPAL DE BARRA DO CUIBÁ
Fls nº 24
Processo nº 913
Assinatura

Finalizando o telhamento, há o sistema de captação de água, composto por calhas, rufos e rincões, que conduzem as águas das chuvas para onde o projeto arquitetônico definir. Essas peças podem ser de chapa galvanizada, PVC, concreto, fibrocimento, entre outros. Materiais de construção civil que servem para a cobertura da casa: telhas, madeira, vigões, pregos, caixa d'água, calhas, rufos, caibros, manta térmica, entre outros. (ACEITÁVEL)

4.1.6 - Acabamento

A fase de acabamento reúne a realização de diversos serviços, entre eles: assentamento de revestimentos de pisos, paredes e forro; passagem de fiação e finalização das instalações elétricas; assentamento e colocação das louças e metais; colocação de caixilhos ou esquadrias; colocação de vidros e pintura geral, interna e externa. (ACEITÁVEL)

4.1.7 – Instalações Elétricas e Hidro sanitárias

O projeto elétrico é uma prospecção das **instalações elétricas residenciais**, com a disposição de todos os equipamentos e dispositivos elétricos – tomadas, pontos de iluminação, disjuntores, interruptores e circuitos elétricos – considerando o número de moradores da residência e suas reais necessidades do dia a dia. No imóvel em questão observou-se a rede principal com fio condutor de 6mm e suas ramificações de distribuição de 2,5mm obedecendo os parâmetros de segurança citados na NBR 5410. (ACEITÁVEL)

Hidro sanitário, basicamente, no mapeamento de toda a rede de encanamento é o responsável pelo sistema de distribuição de água quente e fria, esgoto e água da chuva. Observou-se o uso de canos e conexões compatíveis com cada seguimento e o descarte correto dos dejetos do banheiro e descarte de água de pia e chuveiro através de fossa séptica e sumidouro de manilhas. (ACEITÁVEL)

Observação:

Considerando o passo a passo da construção de uma casa residencial podemos observar que a casa citada em anexo passou pelas etapas primordiais de uma construção aceitável e justifica sua contratação.



5.0 - INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO:

O imóvel situa-se em uma região servida dos seguintes melhoramentos públicos:

- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de abastecimento de água;
- rede de iluminação pública.

Melhorias no Entorno da Região:

- Comércio e lojas;
- Panificadora e depósito de bebidas;
- Igrejas;
- Mercarias;
- Escola.

6.0 – RESULTADOS DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens parte-2: Imóveis Urbanos e Rurais, item B4(Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

| FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O IMÓVEL - ÁREA: 1.500,00 m² | | |
|---|---------------------------------|------------------------|
| POVOADO CENTRO DOS RAMOS, BARRA DOCORDA /MA | | |
| Vr. Mínimo: | 190,00 m²/R\$ | R\$: 285.000,00 |
| Vr. Médio: | 250,00 m²/R\$ | R\$: 375.000,00 |
| Vr. Máximo: | 295,00 m²/R\$ | R\$: 442.500,00 |

Valor adotado para o imóvel: **R\$ 375.000,00 (Trezentos e setenta e cinco mil reais).**

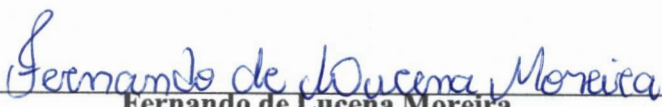
xt.



7.0 – CONCLUSÃO:

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em: **R\$ 375.000,00 (Trezentos e setenta e cinco mil reais)**, valor mais representativo do mercado de valor venal correspondente ao imóvel objeto da presente avaliação. Por fim justificamos o valor do aluguel do mesmo em **R\$ 2.000,00 (Dois mil reais)**.

BARRA DO CORDA – MA, 25/03/2024

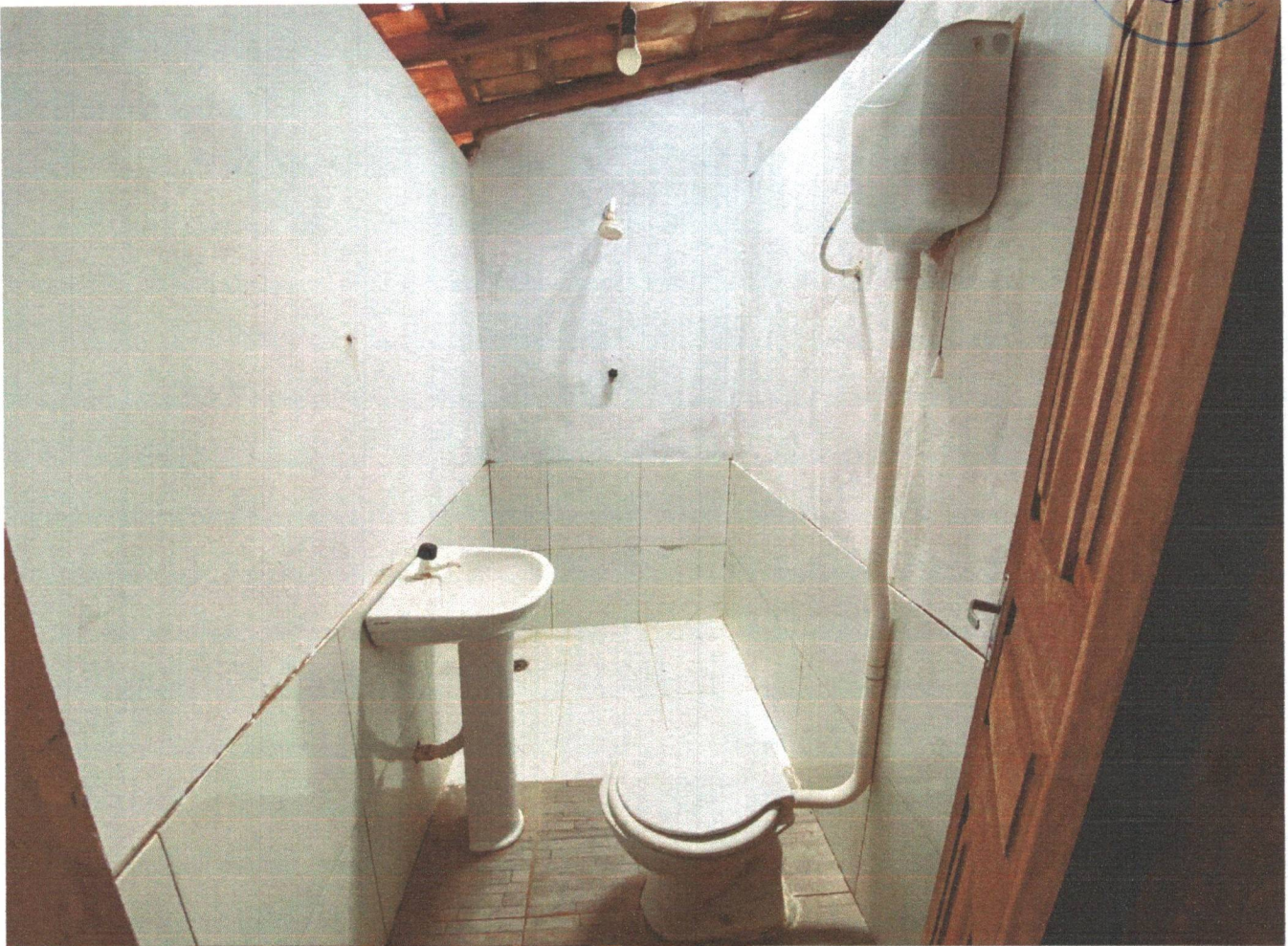

Fernando de Lucena Moreira
Eng. Civil – CREA: 111517586-6

MUNICIPAL DE BARRA DO COCO
Fis nº 24
Processo nº 913
Assinatura
CPL



201.

MUNICIPAL DE BARRA DO CUCU
Fis nº 28
Processo nº 913
Assinatura



MT.



mt.

MUNICIPAL DE DARRAUUCU
Fis nº 30
Processo nº 913
Assinatura J.A.
L



J.A.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
Fis nº 31
Processo nº 913
Assinatura
GPL



FT.

MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO DE CAYMA
Fis. n° 32
Proceso n° 913
CPL



J.M.