

ATO DE JUSTIFICATIVA

A Secretaria de Assistência Social vem através deste ato justificar que, o imóvel localizada no lote 15, quadra 04, loteamento Moradas do rio Corda em nome da senhora Mylena de Oliveira Silva, inscrita no CPF nº 062.455.403-13 que versa sobre um local para instalação de um depósito, não possui abastecimento de água pela companhia CAEMA, pois a região é abastecida por poço artesiano, impossibilitando desta forma a emissão de certidão negativa desta unidade.

Certo do entendimento, agradecemos antecipadamente ratificando nossos votos de estima e consideração.

Barra do Corda, 14 de maio de 2024



ANTONIA MARIA PEREIRA DA COSTA
Secretária Municipal de Assistência Social
Portaria nº 186/2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – FOLHA RESUMO

SOLICITANTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL.

INTERESSADO: SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

RESPONSÁVEL: ANTONIA MARIA PEREIRA COSTA

PROPRIETÁRIO: MYLENA DE OLIVEIRA SILVA

OBJETO: AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NO LOTE Nº 15, QUADRA 04, MORADA DO RIO CORDA, BARRA DO CORDA - MA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CIDADE: BARRA DO CORDA	UF: MA	BAIRRO: LOTEAMENTO MORADAS DO RIO CORDA
LOGRADOURO: LOTE 15, QUADRA 04 – RUA DAS MARGARIDAS		Nº. S/N
COORDENADAS (GPS)	LATITUDE: 9393420.00 m S	LONGITUDE: 469917.00 m E

CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na lote 15, quadra 04, rua das Margaridas, Bairro loteamento moradas do rio corda, com LATITUDE: 9393420.00 m S e LONGITUDE: 469917.00 m E. Trata-se de uma edificação comercial, constituída por (1) deposito e (1) banheiro;. Edificação com Caixa D'Água Fortlev 1000 L. Fechamento com divisórias de alvenaria rebocada e pintada com tinta PVA, piso tipo cerâmico, banheiro com revestimento cerâmico e louças sanitárias, cobertura em perfis metalicos e telhas metalica, porta/portão principal de entrada de ferro, portas internas em esquadrias de madeira, vitrô; instalações elétricas e hidráulicas. Área do terreno de aproximadamente 300,00 m² e área construída de 300 m². Imóvel localizado em via com revestimento asfáltico, com boa infraestrutura e estado de conservação regular.



SINFRA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA
INSCRIÇÃO Nº 26
PROCESSO Nº 1322
[Assinatura]

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

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

VALOR MERCADOLÓGICO CALCULADO:	R\$ 959.760,00
VALOR LOCATIVO MENSAL:	R\$ 3.100,00
Importa o valor mercadológico de mil e oitocentos reais	

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

Barra do Corda – MA, 16 de maio de 2024.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nº. Laudo: 06/2024

Data do Laudo: 16/05/2024

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):		

IDADE E VIDA ÚTIL DO IMÓVEL

Idade (anos): 11	Vida útil estimada (anos): 50
------------------	-------------------------------

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel: Rua das margaridas , s/n lote 15, quadra 04		
Complemento:		
Bairro: Moradas do Rio Corda		
Município: Barra do Corda/MA	UF: MA	Telefone:

ÁREAS DO IMÓVEL

Área do terreno: aprox 300,00 m ²	Área construída: aprox 300,00 m ²	Área real total:
Frete: 10,00 Fundo: 30,00	Frete: Fundo:	

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

<input 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 checked="" 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		
Edificação no terreno:	<input type="checkbox"/> Centro	<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	



SINFRA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA



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\$ 669.600,00 (seiscentos e sessenta e nove mil e seiscentos reais)**. E valor locativo mensal de **R\$3.100,00 (três mil e cem 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, 16 de maio de 2024.

Responsável Técnico,

CAIO SOUSA DA SILVA
CREA 111794546-4
Engenheiro Civil

MEMORIAL DE CÁLCULO – AVALIAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO

1) Dados técnicos

- a) Área total construída = 300,00 m²
b) Área do imóvel = 300,00 m²
c) R\$/m² (CUB pesquisado na região)..... = R\$ 1.800,00/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.

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

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

$$\text{➤ } VT = 300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1050,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 226.800,00}$$

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

➤
$$VB = 300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1800,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 540.000,00$$

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

➤
$$VI = \text{R\$ } 226.800,00 + \text{R\$ } 540.000,00 = \text{R\$ } 766.800,00$$

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

➤
$$Vu = \text{R\$ } (540.000,00 \times 0,82) + \text{R\$ } 226.800,00 = \text{R\$ } 669.600,00$$

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.

➤
$$VL = \text{R\$ } 669.600,00 \times 0,688.29\% = \text{R\$ } 3.100,00$$

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









SINFRA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA



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



