



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0017
lgene

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

OFICIO N.º 1415/2023

CONDIÇÕES FÍSICAS DE FUNCIONAMENTO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA CONTRATO DE LOCAÇÃO PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA

1 - APRESENTAÇÃO.

O presente Laudo tem por objetivo atender a necessidade da Prefeitura Municipal de Açailândia na locação da residência. Todos os critérios Técnicos serão avaliados e considerados para que, ao final do presente trabalho, se obtenha o justo valor de mercado da área a ser apontada para o uso indicado.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do terreno o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a medição dos ambientes pertencentes ao imóvel; avaliação visual e técnica referente ao imóvel.

1.1 - DADOS DO IMÓVEL PRETENDIDO.

| | | | |
|----------------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------|
| PROPRIETÁRIO: VALDIVIA DE JESUS DA LUZ | | CPF:236.892.343-87 | |
| ENDEREÇO: RUA SÃO RAIMUNDO – 471 | | BAIRRO: CENTRO | |
| MUNICÍPIO: AÇAILÂNDIA | | ESTADO: MARANHÃO | CEP: 65.930-000 |
| ÁREA TERRENO: 159,06m ² | | AREA CONSTRUÍDA: 95,00m ² | |
| TAXA DE OCUPAÇÃO: 0,60% | | IDADE APARENTE: 17 ANOS | |

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0018

Gene

1.2 - PLANTA BAIXA.

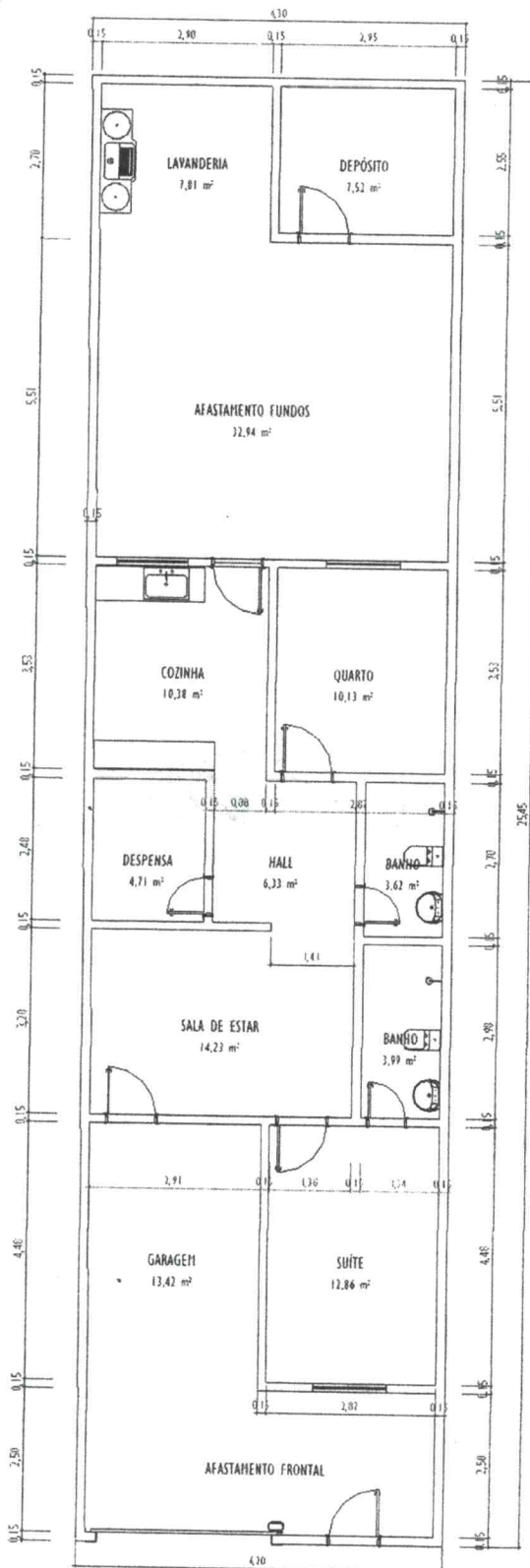


Figura 1 - PLANTA BAIXA - LEVANTAMENTO

[Handwritten signature]

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0019
Gene

1.3 – LOCALIZAÇÃO.



Figura 2 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO Fonte: Google Maps.

1.4 - PROXIMIDADES

Imóvel localizado próximo a Supermercado, Restaurantes, Lanchonetes, Hotel, Lavanderia 24hrs, Escolas, Igreja, Praça, Academia, Petshop, Quadra Pole Esportiva, Rodoviária, Campo de Futebol, em um raio de 1km.

2 - DESCRIÇÃO.

Foi realizada a vistoria do imóvel no dia 25 de maio de 2023, com Limites e confrontações: Frente para a Rua São Raimundo nº 471, Quadra: 125, Lote 94, Centro, Açailândia-MA. Medindo de frente: 6.20m (seis metros e vinte centímetros), Lateral direita: 25.45m (vinte e cinco metros e quarenta e cinco centímetros), Lateral esquerda: 25.45m (vinte e cinco metros e quarenta e cinco centímetros) e Fundos: 6.30m (seis metros e trinta centímetros), confrontando-se pela lateral direita com Residência s/nº, pela lateral esquerda com a Residência nº467. Situada na quadra formada pelas seguintes Ruas, São Raimundo, Santos Dumont, Bom Jesus e Anita Garibaldi. Distante da esquina com a rua Anita Garibaldi: 19.50m (dezenove metros e cinquenta centímetros). Como consta no Título Definitivo nº 02359.

PMA-MA / CCL
EM BRANCO

0020
Gene

PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

2.1 - CÔMODOS.

- Uso do Imóvel: Residencial - atualmente desocupado – em reforma no momento do levantamento in loco.
- Caixa d'água de 100L, nos fundos em torre de madeira.
- Forro: Em painéis de madeira h=285cm.
- Telhado em telha colonial com duas águas laterais e calha de zinco.
- Piso interno em cerâmica branca.
- Piso externo em concreto, contra piso
- Garagem, para até um carro, com área coberta dando acesso a sala de estar.
- Suíte com janela vista para fachada do imóvel e banheiro sem janela.
- Quarto, com janela vista para afastamento dos fundos e/ou quintal.
- Banheiro social sem janela, com acesso pelo hall.
- Sala de estar, entrada principal do imóvel, dando acesso ao hall e suíte.
- Hall de acesso a despensa, cozinha, quarto, banheiro social, e sala de estar.
- Cozinha com duas bancadas, uma em granito e outra em inox com pia e ambas com armários, revestida em azulejos brancos em altura de meia parede h=180cm.
- Despensa, em reforma no momento do levantamento in loco.
- Depósito na área dos fundos sem janela.
- Lavanderia com tanquinho e instalação hidráulica para máquina de lavar.

| QUADRO DE ÁRES | |
|---------------------|----------------------------|
| Ambientes | Área/m ² |
| BANHO SOCIAL | 3,62 |
| BANHO SUÍTE | 3,99 |
| DESPENSA | 4,71 |
| HALL | 6,33 |
| DEPÓSITO | 7,52 |
| LAVANDERIA | 7,81 |
| QUARTO | 10,13 |
| COZINHA | 10,38 |
| SUÍTE | 12,86 |
| GARAGEM | 13,42 |
| SALA DE ESTAR | 14,23 |
| AFASTAMENTO FRONTAL | 14,76 |
| AFASTAMENTO FUNDOS | 32,94 |
| TOTAL | 142,70m² |

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0021
Gene

2.2 - PATOLOGIA.

Foram identificadas algumas infiltrações na parede da sala de estar, provável falta de impermeabilização da fundação e/ou causada pela imersão da água da chuva entre paredes compartilhadas. Verificar calha de zinco e roda pé do muro do vizinho.

Fissuras horizontais localizadas no muro a esquerda do afastamento dos fundos, causado pela instalação hidráulica da lavanderia.

Verificar madeiramento do telhado.

3 - AVALIAÇÃO POR MÉTODO COMPARATIVO DIRETO COM TRATAMENTO POR FATORES.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda e/ou locação no valor de

R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais) valor de venda.

R\$ 2.200,50 (dois mil e duzentos reais e cinquenta centavos) valor de locação.

3.1 - MEMORIAL DE CÁLCULO

3.1.1 - Tabela de homogeneização:

| Imóvel | R\$/aluguel | m ² | R\$/m ² |
|--------------|-------------|----------------|--------------------|
| 1 | 1.000,00 | 120 | 2.000,00 |
| 2 | 3.500,00 | 200 | 1.320,00 |
| 3 | 1.500,00 | 150 | 2.510,00 |
| 4 | 4.500,00 | 150 | 2.800,00 |
| 5 | 900,00 | 130 | 2.150,00 |
| 6 | 800,00 | 70 | 2.142,00 |
| TOTAL | | | 12.922,00 |

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0022
Gene

3.1.2 - Avaliação considerando-se o metro quadrado (m²).

Média aritmética em R\$/m²: 2.153,67 - locação

Média: $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 6 amostras}}{6} = \frac{\text{R\$ } 12.922,00}{6}$ Xi = R\$ 2.153,67

Valor do imóvel: Áreas total do imóvel x R\$ m² média

Valor do Imóvel na Média aritmética:

142,70m² x R\$ 2.153,67 = **R\$ 204.598,65 – valore estimando do imóvel.**

Média homogeneizada: R\$/m² 2.200,50 - locação

Média: $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 4 amostras}}{4} = \frac{\text{R\$ } 8.802,00}{4}$ Xi = R\$ 2.200,50

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 206.645,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 186.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Limite superior: R\$ 227.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Sugerimos que o imóvel seja transacionado por = R\$ 207.000,00

OBS: Foram retirados os valores das amostras número 02 e 04 (a mais baixa / a mais alta)

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



4 - PESQUISA DE MERCADO

4.1 - IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO:

Imóvel 1: Residencial para aluguel, Bairro Centro - Açailândia/MA. Fonte: <https://www.adventusimobiliaria.com.br/imoveis/imoveldetalhes/72/aluguel-casa-centro-acailandia-ma> Consulta: maio/2023.



Figura 3 - fonte: Adventus imobiliária.

Características: 2 dormitórios, 1 banheiros, cozinha, sala, energia elétrica, pavimentação, piso cerâmico, portão eletrônico, garagem para até 1 carros.

Área construída: 120m².

Área do terreno: 289m²

Valor aluguel: 1.000,00

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0024
Jun

Imóvel 2: Residencial para aluguel, Bairro Centro - Açailândia/MA. Fonte: <https://www.adventusimobiliaria.com.br/imoveis/imoveldetalhes/69/aluguel-casa-centro-acailandia-ma> Consulta: maio/2023.



Figura 4 - fonte: Adventus imobiliária.


Características: 3 dormitórios, 2 banheiros, cozinha, 2 salas, energia elétrica, pavimentação, piso cerâmico, portão eletrônico, garagem para até 1 carros.

Área construída: 200m²

Área do terreno: 335.70m²

Valor aluguel: 3.500,00

Av. Santa Luzia, S/Nº, Parque das Nações, CEP:
65.930-000, Açailândia – MA


HABIB HÉRCULES FRANCO LEITE
Arquiteto Urbanista
CAU-MA – A168961-4

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0025
Gene

Imóvel 3: Residencial para aluguel, Bairro Centro - Açailândia/MA. Fonte:
<https://www.valueimobiliaria.com.br/imovel/casa-de-150-m-centro-acailandia-a-venda-por-r-450-000-ou-aluguel-por-r-1-500-mes/CA0240-REQK?from=rent> Consulta: maio/2023.

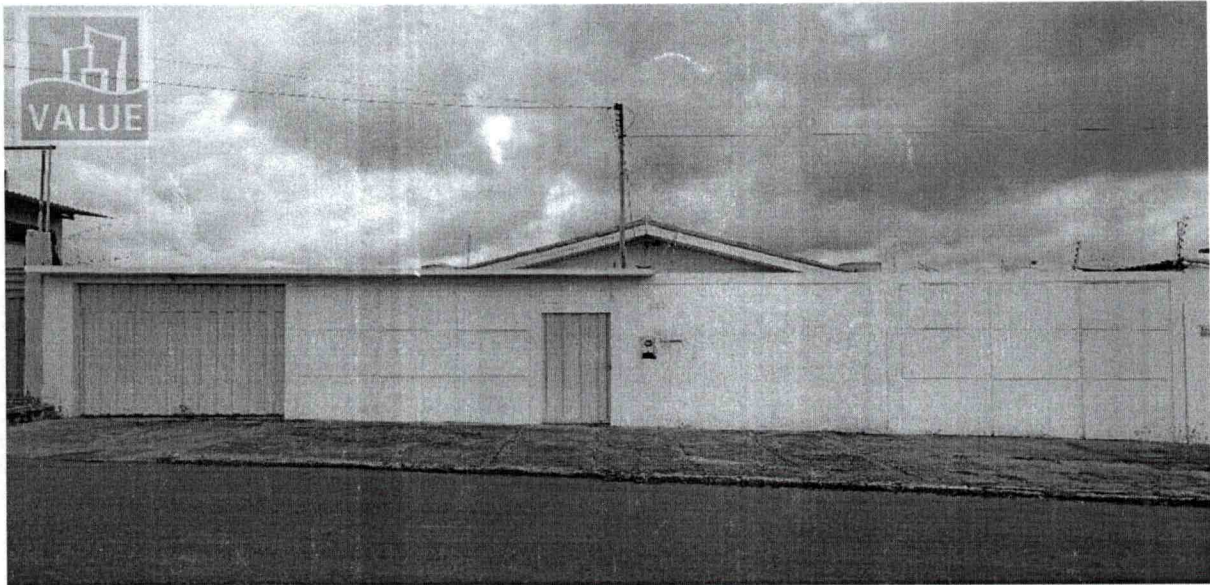


Figura 5 - fonte: Value imobiliária.

Características: 2 dormitórios, 2 banheiros, área de serviço, cozinha, energia elétrica, interfone, lavanderia, pavimentação, piso cerâmico, piso de granito, portão eletrônico, quintal garagem para até 6 carros.

Área construída: 150m²

Área do terreno: 385m²

Valor aluguel: 1.500,00

Av. Santa Luzia, S/Nº, Parque das Nações, CEP:
65.930-000, Açailândia – MA

HABIB HÉRCULES FRANCO LEITE
Arquiteto Urbanista
CAU-MA – A168961-4

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0026
Gene

Imóvel 4: Residencial para aluguel, Bairro Centro - Açailândia/MA. Fonte:
<https://www.valueimobiliaria.com.br/imovel/casa-de-150-m-centro-acailandia-aluguel-por-r-4-500-mes/CA0443-REQK?from=rent> Consulta: maio/2023.

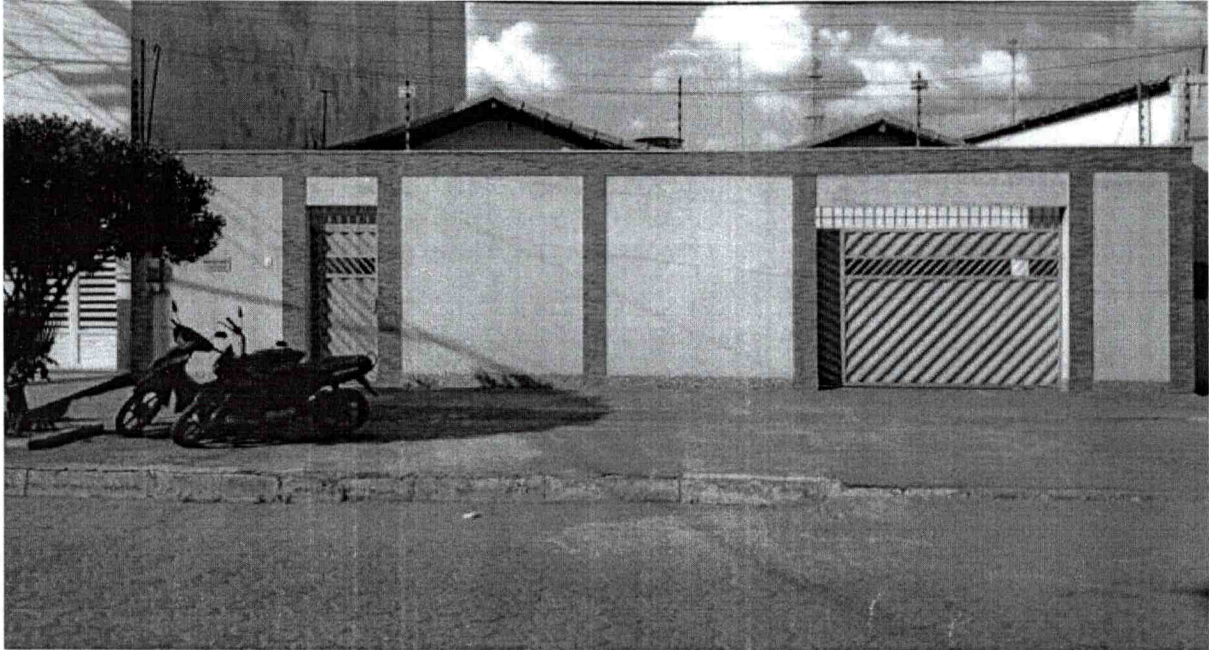


Figura 6 - fonte: Value imobiliária.

Características: 3 dormitórios, 2 banheiros, despensa, copa, área de serviço, cozinha, energia elétrica, lavanderia, piso cerâmico, piso de granito, portão eletrônico, garagem para até 1 carros.

Área construída: 150m²

Área do terreno: 300m²

Valor aluguel: 4.500,00

Av. Santa Luzia, S/Nº, Parque das Nações, CEP:
65.930-000, Açailândia – MA

HABIB HÉRCULES FRANCO LEITE
Arquiteto Urbanista
CAU-MA – A168961-4

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0027
Gene

Imóvel 5: Residencial para aluguel, Bairro Bom Jardim - Açailândia/MA. Fonte: <https://ma.mgfimoveis.com.br/casa-para-alugar-bairro-bom-jardim-aluguel-ma-acailandia-armarios-na-cozinha-207717945> Consulta: maio/2023.

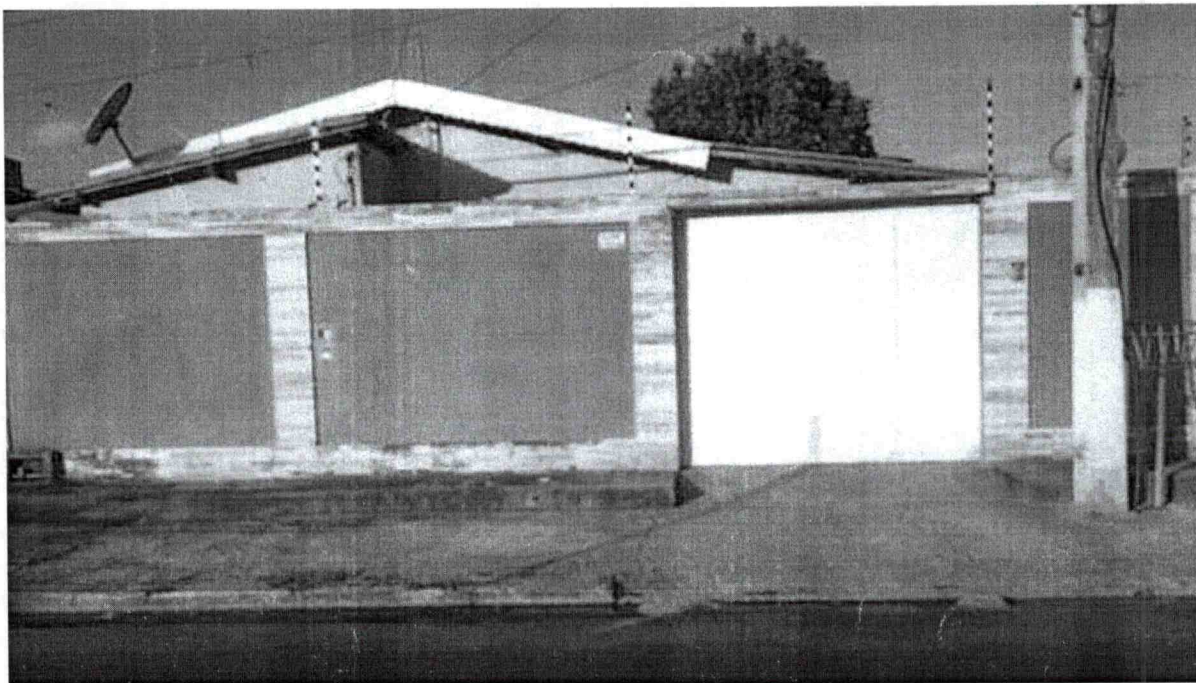


Figura 7 - fonte: MGF imobiliária.

Características: Com 3 quartos, sendo 2 suítes, 1 banheiro social, garagem coberta para 2 carros, 2 salas, cozinha americana, lavanderia, despensa, espaço externo. Com cerca elétrica, portão automático, alarme e interfone. OBS: A casa não é mobiliada.

Área construída: 130m²

Área do terreno: 300m²

Valor aluguel: 900,00

Av. Santa Luzia, S/Nº, Parque das Nações, CEP:
65.930-000, Açailândia – MA

HABIB HÉRCULES FRANCO LEITE
Arquiteto Urbanista
CAU-MA – A168961-4

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0008
Gene

Imóvel 6: Residencial para aluguel, Bairro Bom Jardim - Açailândia/MA. Fonte:

<https://www.valueimobiliaria.com.br/imovel/sobrado-de-70-m-na-ceara-centro-acailandia-ma-a-venda-por-r-150-000-ou-aluguel-por-r-800-mes/SO0006-REQK?from=rent>. Consulta: fevereiro/2023.



Figura 8 - fonte: Value imobiliária.

Características: 2 Suítes, 3 Banheiros, 1 Vaga.

Área construída térreo e pavimento superior: 70m²

Área do terreno: 51m²

Valor aluguel: 800,00

Av. Santa Luzia, S/Nº, Parque das Nações, CEP:
65.930-000, Açailândia – MA

HABIB HÉRCULES FRANCO LEITE
Arquiteto Urbanista
CAU-MA – A168961-4

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



5 - ANEXO - IMAGENS IN LOCO.

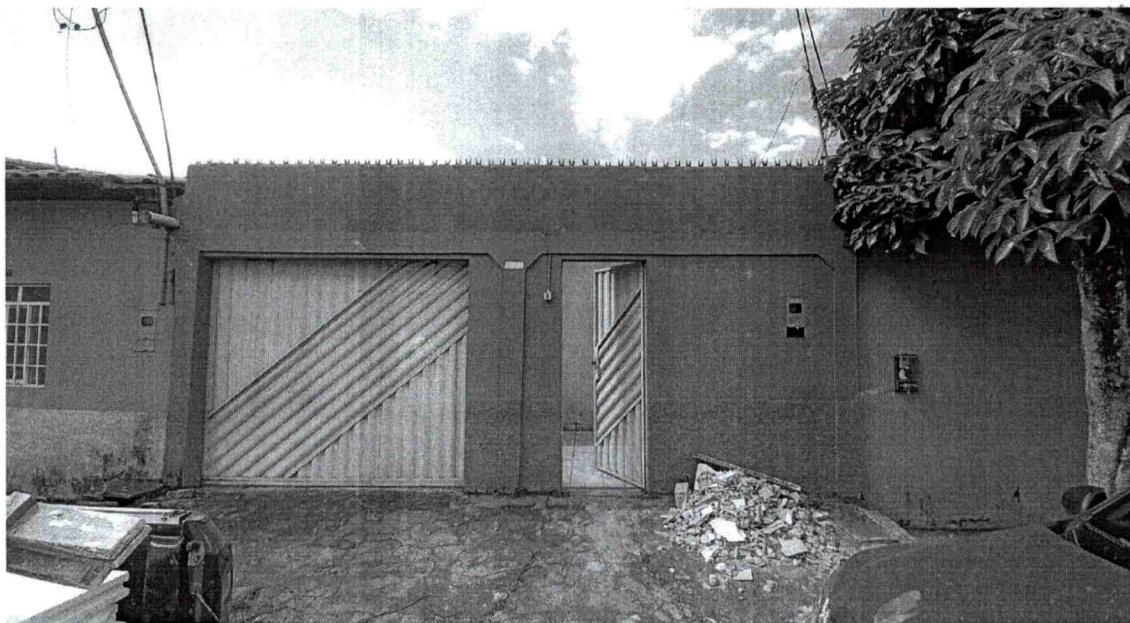


Figura 9 - FACHADA DO IMÓVEL - OBJETO DO TRABALHO

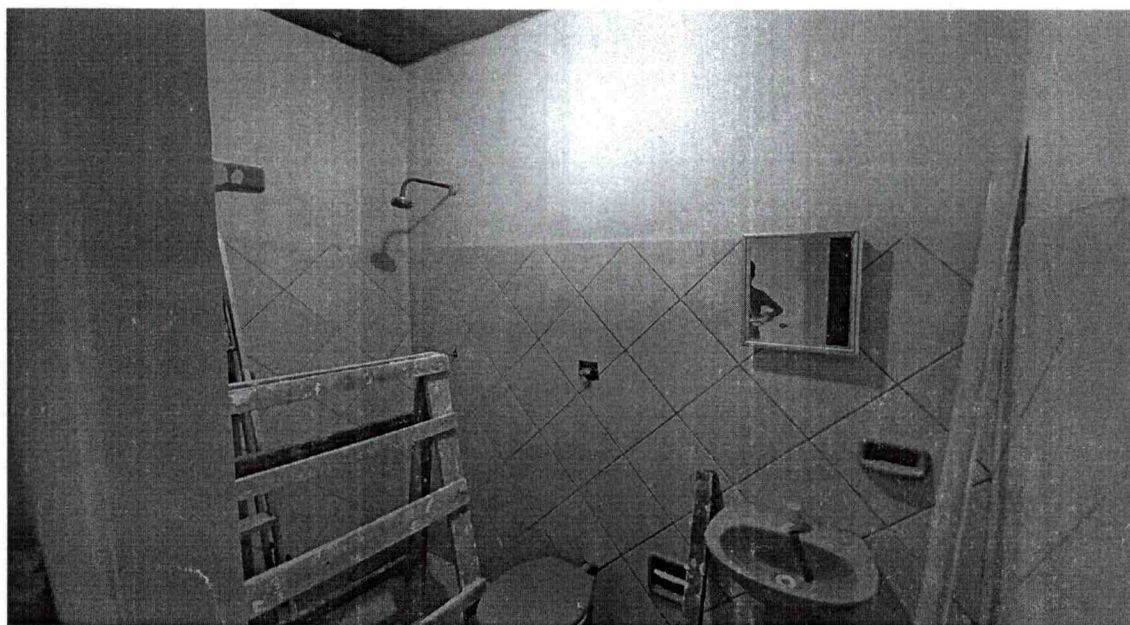


Figura 10 - BANHEIRO SOCIAL - OBS: EM REFORMA NO MOMENTO DO LEVANTAMENTO.

0050

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0030
Gene

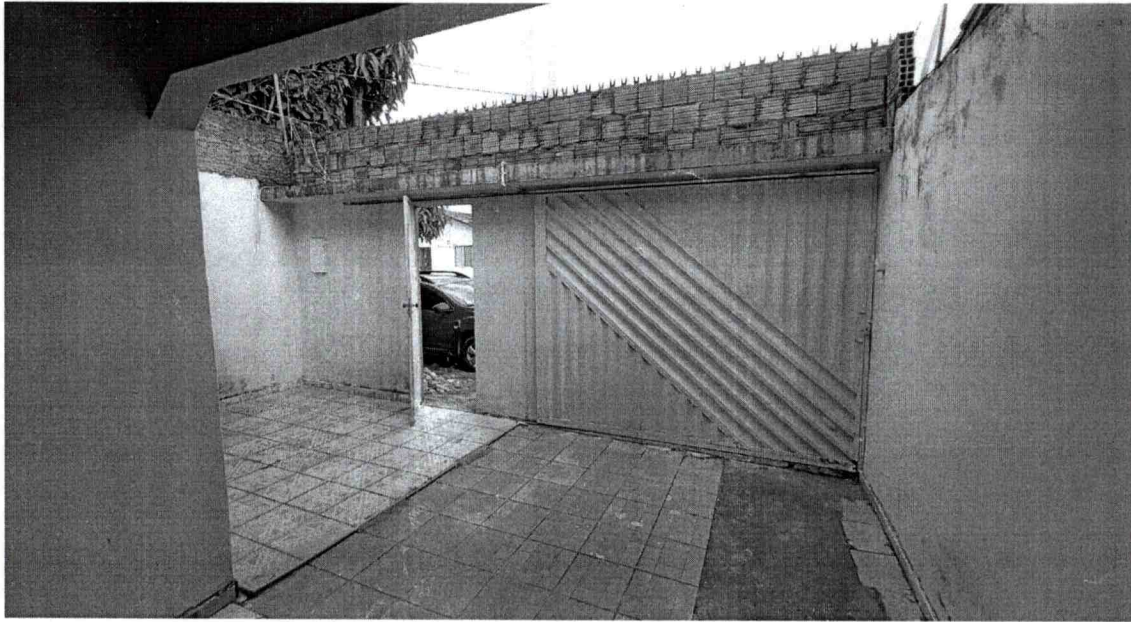


Figura 11 - AFASTAMENTO FRONTAL E ENTREDA PRINCIAL.



Figura 12 - GARAGEM E ACESSO INTERNO.

Av. Santa Luzia, S/Nº, Parque das Nações, CEP:
65.930-000, Açailândia – MA

HABIB HÉRCULES FRANCO LEITE
Arquiteto Urbanista
CAU-MA - A168961-4

0000

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0031

Gene



Figura 13 – SUÍTE.

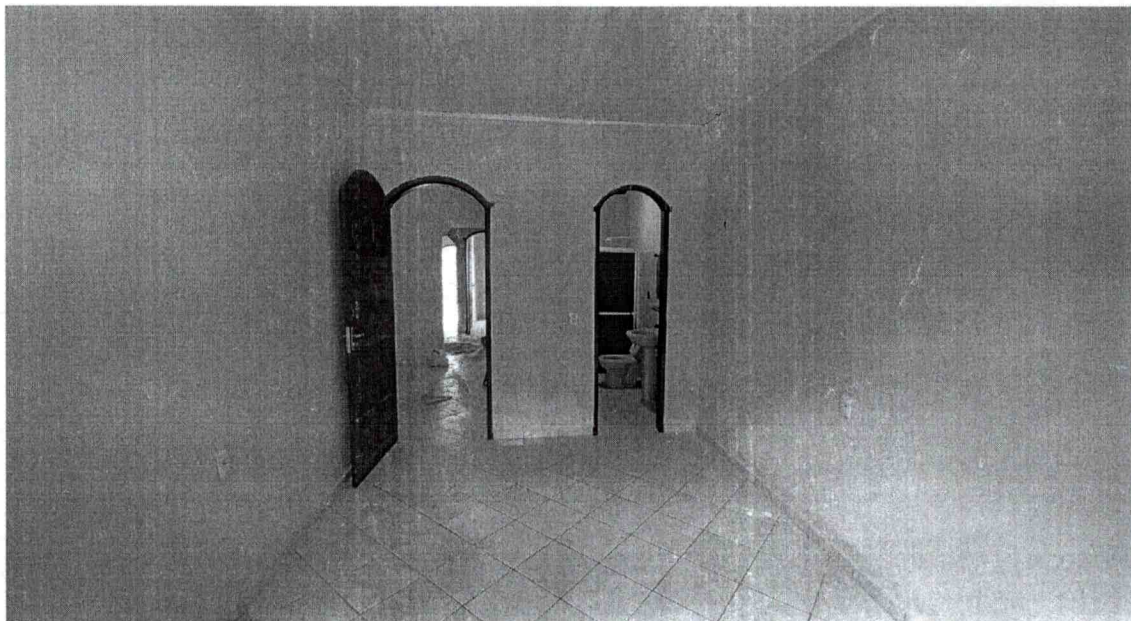


Figura 14 - SUÍTE - VISTA PARA ACESSO BANHEIRO E ENTRADA.

Av. Santa Luzia, S/Nº, Parque das Nações, CEP:
65.930-000, Açailândia – MA

HABIB HÉRCULES FRANCO LEITE
Arquiteto Urbanista
CAU-MA – A168961-4

1800

PMA-MA / CCL
EMBRANCO



Figura 15 - SALA DE ESTAR - VISTA PARA HALL.

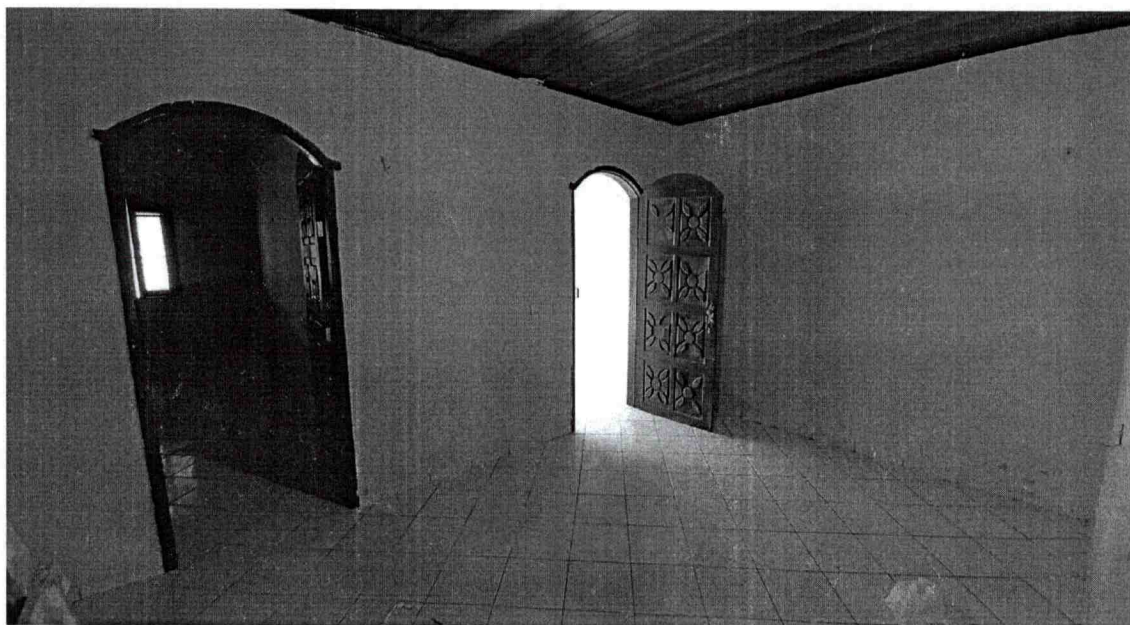


Figura 16 - SALA DE ESTAR - VISTA PARA ACESSO PRINCIAL E ENTRADA PARA SUÍTE.

2800

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0033
Gene

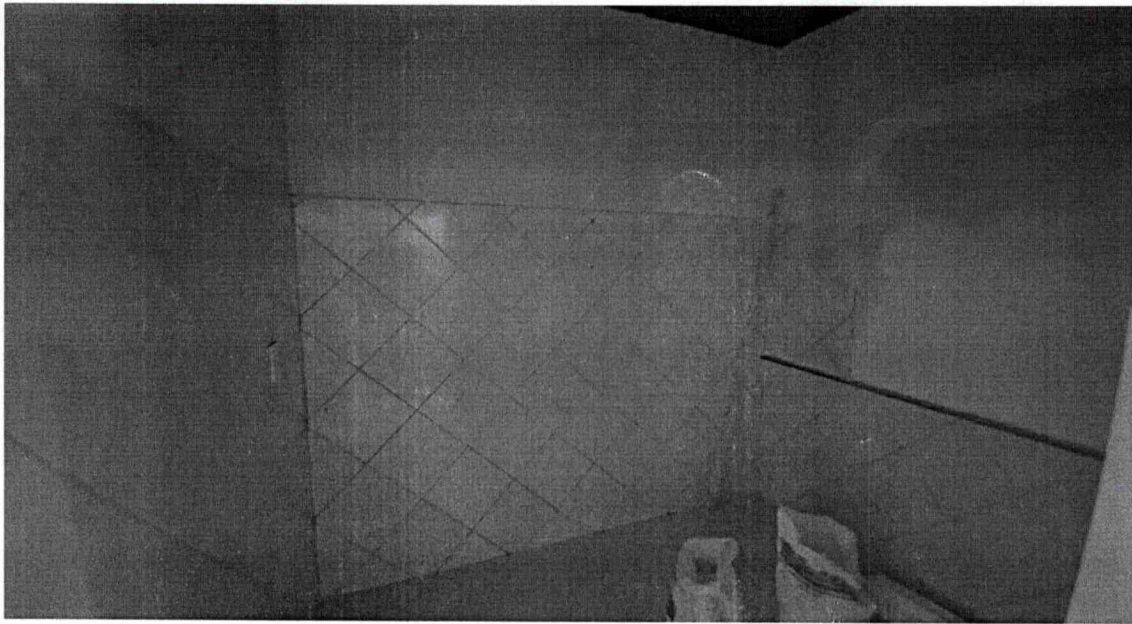


Figura 17 - DESPENSA - OBS: EM REFORMA NO MOMENTO DO LEVANTAMENTO.



Figura 18 - HALL DE ACESSO - VISTA PARA BANHEIRO SOCIAL E SALA DE ESTAR.

Av. Santa Luzia, S/Nº, Parque das Nações, CEP:
65.930-000, Açailândia – MA

HABIB HÉRCULES FRANCO LEITE
Arquiteto Urbanista
CAU-MA – A168961-4

8800

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0034

Gene



Figura 19 - BANHEIRO DA SUÍTE.



Figura 20 - QUARTO.

Av. Santa Luzia, S/Nº, Parque das Nações, CEP:
65.930-000, Açailândia – MA

HABIB HÉRCULES FRANCO LEITE
Arquiteto Urbanista
CAU-MA – A168961-4

AE00

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0035
Gene

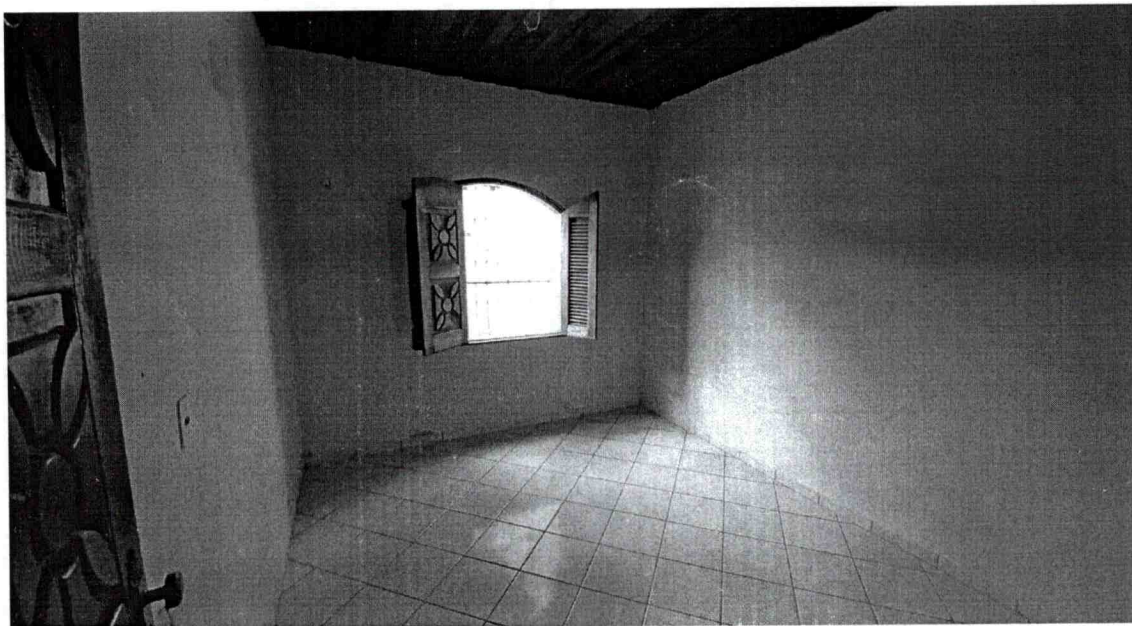


Figura 21 - QUARTO.

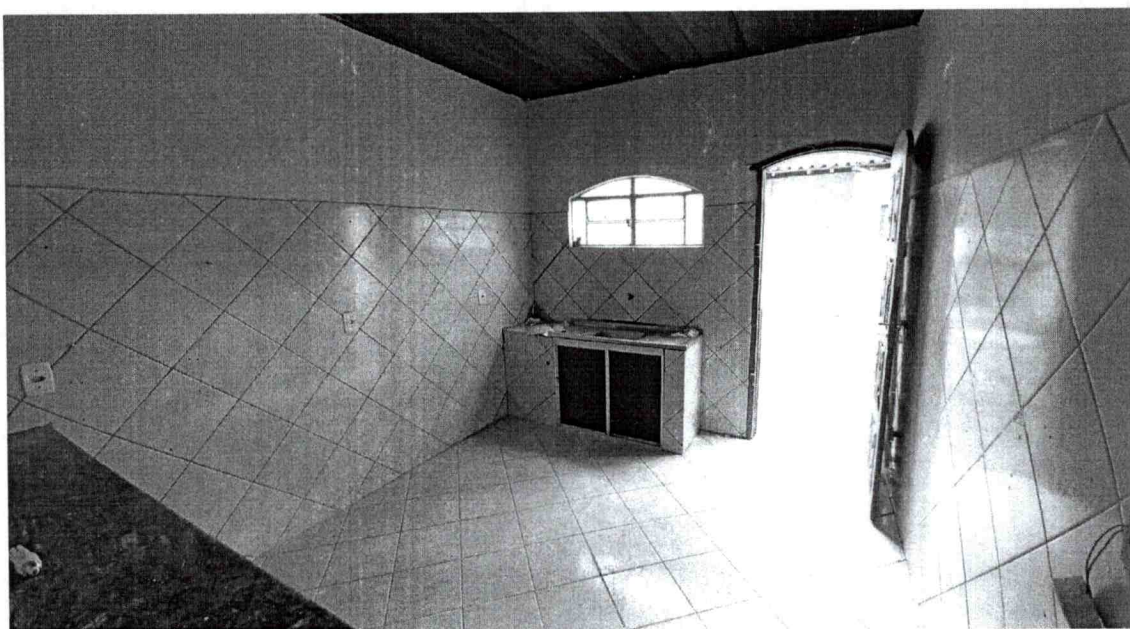



Figura 22 - COZINHA VISTA PARA ACESSO AOS FUNDO DO IMÓVEL.

Av. Santa Luzia, S/Nº, Parque das Nações, CEP:
65.930-000, Açailândia – MA


HABIB HÉRCULES FRANCO LEITE
Arquiteto Urbanista
CAU-MA – A168961-4

003

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0036
Gene




Figura 23 - COZINHA VISTA PARA HALL DE ACESSO.



Figura 24 - HALL DE ACESSO VISTA PARA ENTRADA DA COZINHA, QUARTO E DESPENSA.

Av. Santa Luzia, S/Nº, Parque das Nações, CEP:
65.930-000, Açailândia – MA


HABIB HÉRCULES FRANCO LEITE
Arquiteto Urbanista
CAU-MA – A168961-4

0032

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0037

Jane



Figura 25 - AFASTAMENTO FUNDOS VISTA PARA ACESSO A COZINHA.



Figura 26 - AFASTAMENTO FUNDOS VISTA PARA LAVANDERIA E DEPÓSITO.

Av. Santa Luzia, S/Nº, Parque das Nações, CEP:
65.930-000, Açailândia – MA

HABIB HÉRCULES FRANCO LEITE
Arquiteto Urbanista
CAU-MA – A168961-4

7800

3

PMA-MA / CCL
EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

0038
Leite

Esclarecimentos finais: Não foi fornecido matrícula do imóvel em questão, o mesmo constas com Título Definitivo N°02359, Processo de N°055/2001.

Açailândia – MA, maio de 2023

Habib Hércules Franco Leite
Arquiteto Urbanista
CAU / MA – A168961-4

3290

PMA-MA / CCL
EM BRANCO