



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 2604.01/2021 - FOLHA RESUMO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo: 200421.001/2021
Solicitante: Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho
Proprietário: Cleonice Vieira da Silva
Finalidade: Locação
Objetivo: Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel: Rua Grande, SN, Povoado Lagoa do Encontro, Lagoa Grande do Maranhão – Maranhão. CEP 65718-000.

2. CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL

Edificação térrea com dois pontos comerciais, uma cozinha e um banheiro externo.

3. METODO AVALIATIVO

Método da Quantificação do Custo – Grau de Fundamentação: I

4. VALOR

R\$ 800,00 (Oitocentos Reais e Zero Centavos)

Lagoa Grande do Maranhão - MA, 26 de abril de 2021.

Jhonata Raphael F. Sirqueira
Engenheiro Civil
CREA-MA 11928770-7

Responsável Técnico

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 2604.01/2021 - LAUDO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo: 200421.001/2021
Solicitante: Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho
Proprietário: Cleonice Vieira da Silva
Finalidade: Locação
Objetivo: Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel: Rua Grande, SN, Povoado Lagoa do Encontro, Lagoa Grande do Maranhão – Maranhão. CEP 65718-000.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- a) Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) e baseia-se em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.
- b) Relacionados e anexos a este laudo encontra-se a documentação fornecida para a elaboração deste laudo, que é, por premissa, considerada de boa fé e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.
- c) Nesta avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.
- d) A planta baixa e de localização apresentadas foram elaboradas pelo autor do laudo, sendo realizadas medições expeditas e aproximadas, apenas para compor a ilustração deste laudo, sendo vedado sua utilização para outros fins.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL URBANO

3.1.1. Quanto ao Uso

Comercial

3.1.2. Quanto ao Tipo de Imóvel

Loja

3.1.3. Quanto ao Agrupamento de Imóveis

Conjunto Habitacional

3.2. DOCUMENTAÇÃO

- a) Registro Geral nº 045727442012-0 expedido em 21/08/2012
- b) Comprovante de Endereço – Conta de Energia Elétrica ref. 03/2021.
- c) Croqui do Terreno
- d) Memorial Descritivo
- e) Certidão

LEGISLAÇÃO A CONSULTAR

- a) Lei Municipal nº 131 – Plano Diretor;
- b) Lei Municipal nº 133 – Código de Obras.

3.3. VISTORIA

3.3.1. Caracterização da Região

3.3.1.1. Aspectos Gerais

O município de Lagoa Grande do Maranhão, Estado do Maranhão, foi criado pela Lei Nº 6.170, de 10 de novembro de 1994, com sede no Povoado Lagoa Grande, a ser desmembrado do município de Lago da Pedra, subordinado à Comarca de Lago da Pedra. Elevado à categoria de município e distrito com a denominação de Lagoa Grande do Maranhão, pela Lei Estadual nº 6170, de 10-11-1994, alterada em seus limites, pela Lei Estadual nº 7081, de 27/03/1998, desmembrado do município de Lago da Pedra. Sede no atual distrito de Lagoa Grande do Maranhão (antiga localidade de Lagoa Grande). Constituído do distrito sede. Instalado em 01/01/1997. Em divisão territorial datada de 2001, o município é constituído do distrito sede. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2007.

3.3.1.2. Aspectos Físicos

Vales, serras e chapadas formam o relevo do município.

3.3.1.3. Localização

O município fica localizado a 374,8 km da capital do Estado do Maranhão, limitando com os municípios de Arame, Marajá do Sena, Lago da Pedra, São Raimundo do Doca Bezerra, Jenipapo dos Vieiras e Itaipava do Grajaú. Tem uma altitude média de 94 metros.

3.3.1.4. Uso e Ocupação do Solo

O uso predominante é de residencial unifamiliar, distribuído predominantemente horizontalmente, com densidade de ocupação entre média e baixa, em geral de padrão econômico entre baixo e médio.

3.3.1.5. Infraestrutura Urbana

Em geral o município é dotado de rede de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia fixa e móvel, internet banda larga via fibra óptica e coleta de lixo regular. Em geral a sede do município possui vias com pavimentação asfáltica, em bloco sextavado de concreto pré-moldado ou sem revestimento, com drenagem de águas pluviais através de sarjetas e galerias.

3.3.1.6. Atividades Existentes

Comércio e serviços em geral na sede e agricultura e pecuária na zona rural.

3.3.1.7. Equipamentos Comunitários

Hospital na cidade, postos de saúde na zona rural, escolas municipais e estaduais, praças, quadras poliesportivas, academias de saúde, campo de futebol.

3.3.2. Caracterização do Terreno

3.3.2.1. Localização

Localizado na Povoado Lagoa do Encontro, Rua Grande, SN, Lagoa Grande do Maranhão/MA, CEP 65.718-000, limitando-se com terreno de terceiros, coordenadas geográficas de referência Latitude 5° 2'52.13"S e Longitude 45°23'46.40"O.

3.3.2.2. Utilização e Vocação

Edificação comercial.

3.3.2.3. Aspectos Físicos

O terreno possui forma retangular com dimensões aproximadas de 9,10 x 52,20 m², parcialmente ocupado por edificações em alvenaria.

3.3.2.4. Infraestrutura Disponível

Rede de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia móvel e coleta de lixo regular. Via com pavimentação em bloco sextavado de concreto pré-moldado, com drenagem de águas pluviais através de sarjetas.

3.3.2.5. Restrições Físicas e Legais

Não há

3.3.2.6. Sub ou Superaproveitamento

Não há

3.4. Caracterização das Edificações e Benfeitorias

O piso elevado aproximadamente a 40 centímetros do greide da via para o ponto comercial, a edificação térrea com dois pontos comerciais, uma cozinha e um banheiro. Totalizando uma área de 147,75 m³ para o sobrado e 160,67 m² para a área do térreo, não levando em conta a

área de estacionamento, nem demais locais fora de interesse desta avaliação. Detalhes dos acabamentos construtivos constam no quadro a seguir.

Quadro 1: Acabamentos Construtivos

Fachadas:	Frontal: Revestida em argamassa com pinturas látex em PVA e detalhes Laterais: Revestimento em argamassa com pintura látex em PVA. Fundo: Alvenaria
Calçada:	Executada em piso argamassado
Piso Interno:	Revestimento Cerâmico
Paredes:	Alvenaria de tijolos furados com revestimento em argamassa com pintura látex PVA.
Esquadrias:	Portas: As externas em aço, portas internas em madeira. Janelas: Madeira
Forro:	Sem forro
Louças e Metais:	Vasos sanitários em louça, lavatórios em louça, pia em concreto e torneiras e chuveiros de plástico.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

4.1. Nível de Oferta

Baixo

4.2. Nível de Demanda

Médio

4.3. Absorção

Normal/Difícil

4.4. Desempenho do Mercado

Normal/Recessivo

5. AFERIÇÃO DE VALOR

5.1. Método da Quantificação do Custo

Conforme a identificação e caracterização do imóvel, considerou-se equivalente ao Residência Unifamiliar - Pavimento Térreo – R-1, Padrão de Acabamento Baixo, com o CUB/m² para abril/2020 no valor de R\$ 1493,82. Para fundação direta será adotado um percentual de 5% do valor do CUB vezes a área da edificação. O BDI foi justificado adotando-se o valor de 22,12%, conforme valor médio do Acórdão 2.622/2013 do TCU para Construção de Edificações.



5.2. Depreciação pela Tabela Ross-Heidecke

Conforme a identificação e caracterização do imóvel, considerou-se que o Estado de Conservação “C – Regular”, segundo critério de Heidecke.

5.3. Cálculo

O cálculo, considerado todos os fatores supracitados e valores constam na planilha do anexo I.

Lagoa Grande do Maranhão - MA, 26 de abril de 2021.

Thamata Rangel E. Siqueira
Engenheira Civil
CREA-MA 117928770-7

Responsável Técnico

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 2604.01/2021
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo: 200421.001/2021
Solicitante: Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho
Proprietário: Cleonice Vieira da Silva
Finalidade: Locação
Objetivo: Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel: Rua Grande, SN, Povoado Lagoa do Encontro, Lagoa Grande do Maranhão – Maranhão. CEP 65718-000.

2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1: Fachada



Figura 2: Sala 01

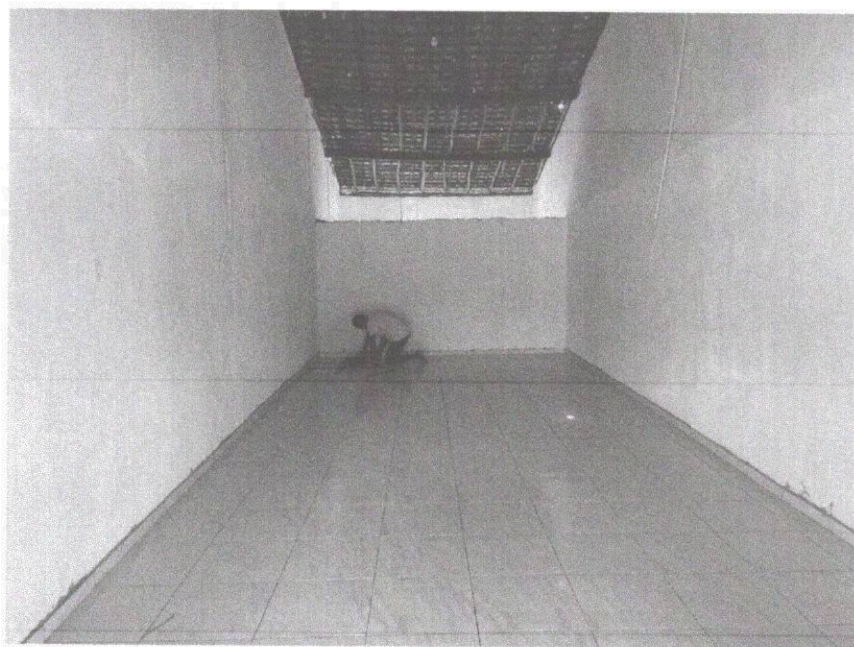


Figura 3: Sala 02

Lagoa Grande do Maranhão - MA, 26 de abril de 2021.

Thiara Rangel F. Siqueira
Engenheira Civil
CREA-MA 928770-7

Responsável Técnico

MUNICÍPIO DE EM TO DO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 045727442012-0 DATA DE EMISSÃO 21/08/2012

NOME CLEONICE VIEIRA DA SILVA

PLANO DE CREDITAMENTO

MANOEL BARROSO DA SILVA E MARIA VIEIRA DA SILVA

DATA DE NASCIMENTO 20/06/1970

BARRA DO CORDA - MA

CASAM. N.2772 FLS.244 LIV.33B

RG ANTERIOR 00000001439779

VIA-02

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MANOEL BARROSO DA SILVA E MARIA VIEIRA DA SILVA

Cleonice Vieira da Silva

CARTEIRA DE IDENTIDADE




Propriedade Nacional dos Eritreos - Assistência

Agricultura Familiar PRONAF

VISA action

4001 6242 1371 6119

VALID THRU 11/21

CLEONICE V SILVA

1087-1 41.2900-2



Nota Fiscal | Fatura de Energia Elétrica | Série B

Nº da Fatura: 0702104001795907 | CPF: 001795907 | 5258/AA

Instalação: 60/1155 | TSEE foi criada pela Lei n. 10.438, de 1992

Equatorial Energia Equatorial Maranhão Distribuidora de Energia S.A. 2002

Alameda A, Qd 505, nº 100, Loteamento Cuitandinha, Alto do Calhau - São Luís - MA CEP: 65.070-900

Insc. Estadual: 120.515.11-3 CNPJ: 06.272.793/0001-84

Para atendimento, informe este número.

Conta do Mês 03/2021 Vencimento 27/04/2021

Conta Contrato 6071155

Dados do cliente

CLEONICE VIEIRA DA SILVA

R. GRANDE S/O SR

CENTRO 65700-000 LAGOA GRANDE DO MARANHÃO MA

Nº Parceiro de Negócio: 57156884

Grupo e Subgrupo de Tensão: B/01

Tipo de Tarifa: COMERCIAL PROHIBIDA

Classificação: Resid. Baixa Renda

Perdas no Ramal (KWh): 0,00

CPF: 843.727.373-00

Tensão Nom.: 220 V - 60

UL/Seq: 14290002-1500

Nº Fornecedor: 11020611415

Fator de Potência: 0

Datas

Emissão 22/03/2021 Apresentação 23/03/2021 Previsão próxima leitura: 20/04/2021

Demonstrativo de Faturamento

Fornecimento	Quantidade	Tarifa	Valor
CONSUMO	30	0,396100	11,87
CONSUMO	70	0,350070	24,51
Consumo	43	0,538610	23,15
Benefício Tarifário Bruto Adicional Bruto - Anuidade			31,02
ICMS			1,21
PIS			22,52
COFINS			0,59
			2,71
Itens Financeiros			
Benefício Tarifário Líquido			31,02
Cp - Hum Pub Prof - Juros			20,09

Total a pagar: R\$ 101,67

Informações de tributos

Tributos	Base de cálculo	Alíquota (%)	Valor (R\$)
ICMS	112,140	10,0000	11,21
PIS	90,08	0,6548	0,59
COFINS	90,08	3,0160	2,71

Reservado ao Fisco

ABST 3184 / SBC 41 / ANB / DZ 261 611 904

Período Fiscal 22/03/2021

Número do Programa Social 1618/04/070

Histórico do Consumo (KWh)

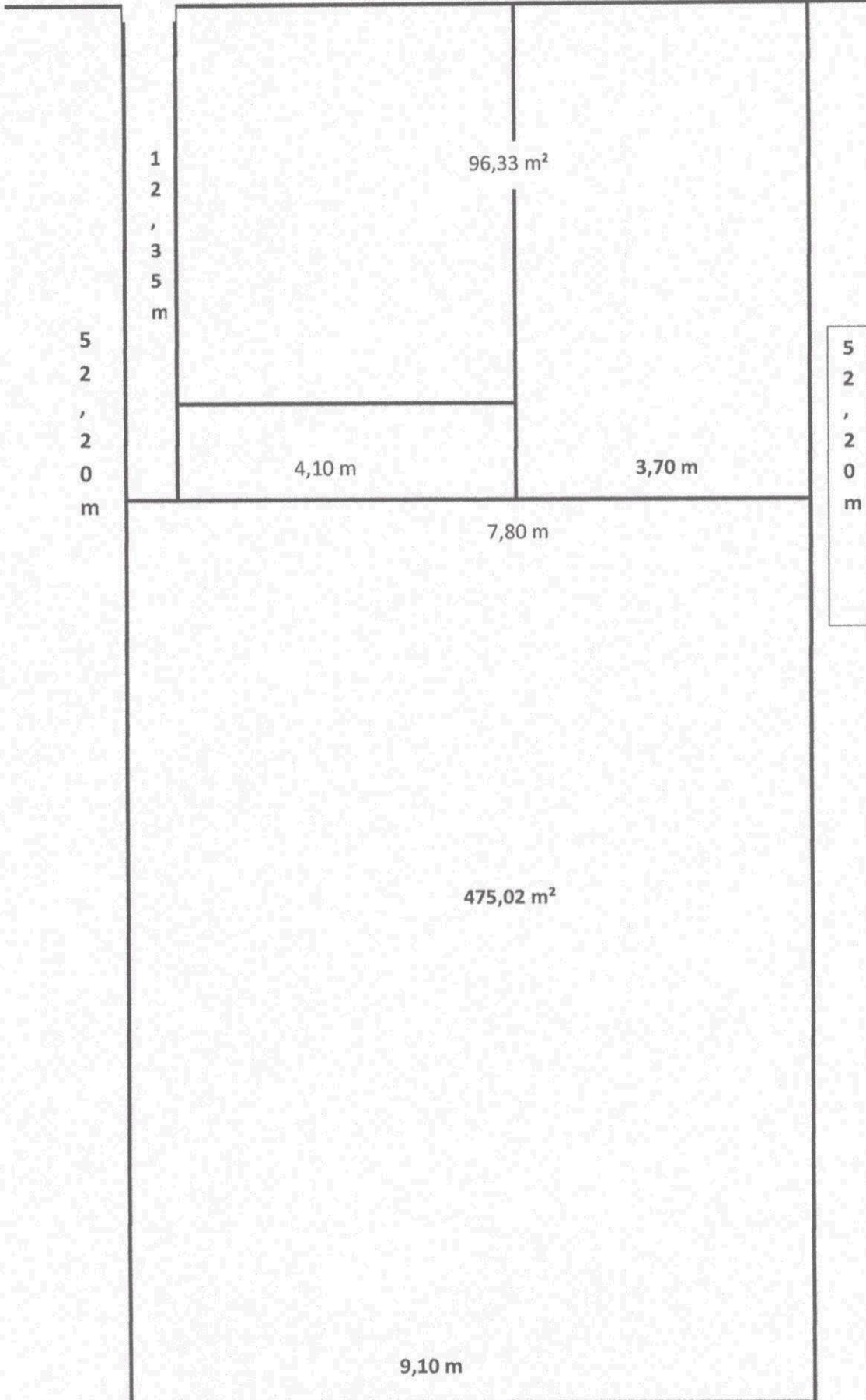
Consumo	JAN	FEV	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AUG	SET	OCT	NOV	DEZ	JAN	FEB	MAR
Consumo	97	250	240	242	244	99	95	124	142	204	140	144	144	144	143

Informações do consumo do mês + Tarifa sem Tributos

Constante	Data Leitura Anterior	Data Leitura Atual	Qtde. Dias	Resolução Anel
1,00	19/02/2021	22/03/2021	31	2758/20
Canal de Leitura	Leitura Anterior	Leitura Atual	Consumo	Tarifa sem Tributos
Ativo Total	13.396	13.539	143	30 0,209460 70 0,350070 43 0,538610



RUA GRANDE, S/N, POVOADO LAGOA DO ENCONTRO, LAGOA GRANDE DO MARANHÃO





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE DO MARANHÃO
CNPJ: 01.612.337/0001-12 Av. Primeiro de Maio, nº 126 – Centro. CEP: 65.718-000.
Lagoa Grande do Maranhão
Palácio Municipal “José Ponciano”
Núcleo municipal de regularização fundiária (NMRF)

NÚMERO DE ORDEM
008/2021

MEMORIAL DESCRITIVO

Um lote urbano e benfeitorias, localizado no imóvel aludido assim caracterizado: **FRENTE: 7,80 m** Prolongamento da Rua Grande, 33, zona rural, Povoado Lagoa do Encontro, Lagoa Grande do Maranhão – MA; **FUNDO: 9,10 m** com os Lotes nº 40; **LTD: 52,20 m** com Lote nº 35, **LTE: 52,20 m** com Prolongamento do Lote nº 31, perfazendo uma área de 475,02 m² (quatrocentos e setenta e cinco metros e dois centímetros quadrados), **PERIMETRO: 121,30 m** localiza-se no lado ímpar logradouro, localiza-se no lado ímpar do logradouro, a fim de assegurar o bem-estar e o progresso econômico-social do assistido, razão pela qual o mesmo somente poderá ser utilizado para fins de **(Habitacionais e /ou comerciais)**, **FONTE**, informações de campo, dados pelos técnicos da **(UMC INCRA SR-12) / DEMTER.**

Sendo o exposto e o que me oferece como dados, encerra-se o presente **MEMORIAL.**

Lagoa Grande do Maranhão – MA, 12 de fevereiro de 2021.


Roberto Fernando S. Lopes
TST, Registro nº
0018236/MA
CPF. 553.402.883-15



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE DO MARANHÃO
CNPJ: 01.612.337/0001-12 Av. Primeiro de Maio, nº 126 – Centro. CEP: 65.718-000.
Lagoa Grande do Maranhão
Palácio Municipal “José Ponciano”
Núcleo municipal de regularização fundiária (NMRF)

Roberto Fernando S. Lopes
Roberto Fernando S. Lopes
Coordenador do Núcleo municipal de
regularização fundiária (NMRF)
TST - Registro nº 0018236/MA
CPF. 553.402.883-15

Cleonice Vieira da Silva
CLEONICE VIEIRA DA SILVA
RG nº 045727442012-0 SSP/MA
CPF nº 843.727.373-00

TESTEMUNHAS

Maria do Raimundo de Castro Costa
CPF nº 05816957392

Simamita Linsanes de O. Joanes
CPF nº 05040369300



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE DO MARANHÃO
CNPJ: 01.612.337/0001-12 Av. Primeiro de Maio, nº 126 – Centro. CEP: 65.718-000.
Lagoa Grande do Maranhão
Palácio Municipal “José Ponciano”
Núcleo municipal de regularização fundiária (NMRF)

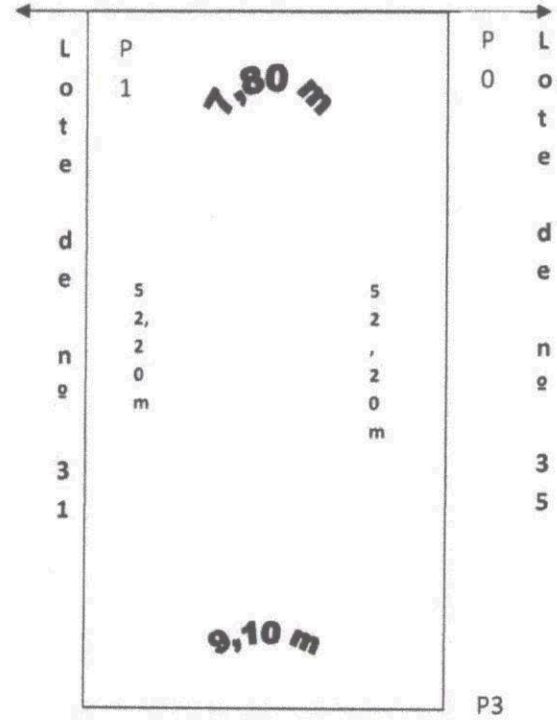
CERTIDÃO

NUMERO
0008/021

CERTIFICO, a requerimento verbal da parte interessada e para os devidos fins, que revendo os arquivos existentes neste departamento a meu cargo verifiquei que o Senhor: **CLEONICE VIEIRA DA SILVA**, brasileiro (a), maranhense, Proprietária, residente e domiciliado (a) no Prolongamento da Rua Grande, s/n, zona rural, Povoado Lagoa do Encontro, Lagoa Grande do Maranhão – MA, Portador (a) da RG nº 045727442012-0 SSP/MA e CPF nº 843.727.373-00, mantém a posse de boa fé, mansa e pacífica, sem qualquer contestação extrajudicial ou judicial até a presente data, imóvel aludido assim caracterizado: **FRENTE: 7,80 m Prolongamento da Rua Grande, 33, zona rural, Povoado Lagoa do Encontro, Lagoa Grande do Maranhão – MA; FUNDO: 9,10 m com os Lotes nº 40; LTD: 52,20 m com Lote nº 35, LTE: 52,20 m com Prolongamento do Lote nº 31, perfazendo uma área de 475,02 m² (quatrocentos e setenta e cinco metros e dois centímetros quadrados), PERIMETRO: 1221,30 m localiza-se no lado impar logradouro**, a fim de assegurar o bem-estar e o progresso econômico-social do assistido, razão pela qual o mesmo somente poderá ser utilizado para fins de (Habitacionais e /ou comerciais), **FONTE**, informações de campo, dados pelos técnicos da (UMC INCRA SR-12/ NMRF e DEMTER), todos como testemunha de que o mesmo tem a posse deste imóvel com sua família. O referido é verdade e dou fé – expedida a presente aos 12 dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e um. E, EU _____, Coordenador do Núcleo municipal de regularização fundiária (NMRF) e Arrecadação de tributos, o fiz digitar, subscreve e assina.
Lagoa Grande do Maranhão, MA, 12 de fevereiro de 021.



Prolongamento da Rua Grande, 33, zona rural, Povoado Lagoa do Encontro, Lagoa Grande do Maranhão - MA.



SITUAÇÃO/AMARRAÇÃO
 Prolongamento da Rua Grande, 33, zona rural, Povoado Lagoa do Encontro, Lagoa Grande do Maranhão - MA.

SEM ESCALA

- ✓ P₀: S 0456922 / 9447895
- ✓ P₁: S 0456914 / 9447857
- ✓ P₂: S 0456903 / 9447896
- ✓ P₃: S 0456894 / 9447832

		PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE DO MARANHÃO- MARANHÃO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TERRAS - DENTER		
POPRIETARIO/POSSEIRO CLEONICE VIEIRA DA SILVA RG nº 045727442012-0 SSP/MA		ENDEREÇO: Prolongamento da Rua Grande, 33, zona rural, Povoado Lagoa do Encontro, Lagoa Grande do Maranhão - MA.		
MUNICÍPIO: LAGOA GRANDE DO MARANHÃO-MA	DATA MED.02/2021	CONVENIO/INCRA/ PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE DO MARANHÃO-MARANHÃO	CONVENÇÕES: DIVISA _____ SITUAÇÃO 	
AREA: 475,02 m ²	PERIMETRO: 121,30 m	ESCALA: 1: 250		INSTRUMENTO: TRENA OU GPS
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	DESENHISTA: 	CONFERIDO:		

Número	Descrição	Data

Cleonice Vieira da Silva

Valor de Mercado de
Locação

Planta Baixa

Número do projeto 0001

Data 21/04/2021

Desenho por

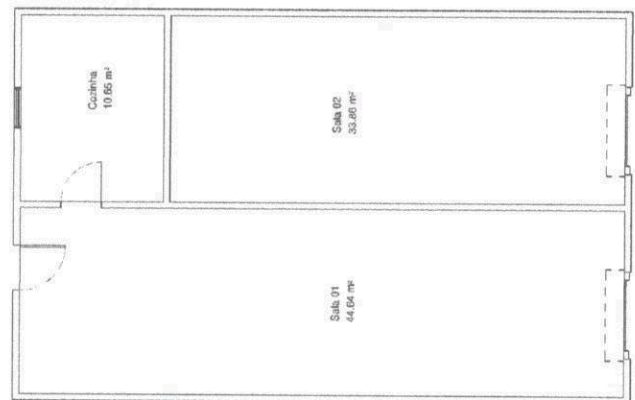
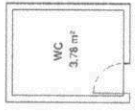
Verificação por

TI/MSA

Arquiteto

Escala 1:50

Therata Raquel F. Sirqueira
Engenheiro Civil
CREA-MG 1928770-7



1 2. Planta Baixa
1:50





Planilha de Cálculo de Avaliação
Método da Quantificação do Custo
Tratamento por Fatores

Aplicação do Custo Unitário Básico, com Coeficiente de Depreciação de Ross-Heidecke e Fator de Oferta

Processo Administrativo: 200421.001/2021
Solicitante: Secretaria Municipal de Assistência Social
Proprietário: Cleonice Vieira da Silva
Finalidade: Locação
Objetivo: Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel: Rua Grande, SN, Povoado Lagoa do Encontro, Lagoa Grande do Maranhão - MA, CEP 65.718-000.

1. Parâmetros de Entrada

Padrão de Projeto

R-1 PP-4 R-8 PIS R-16
 CAL-8 CSL-8 CSL-16 RPTQ GI

Descrição: Residência Unifamiliar - Pavimento Terreo

Padrão de Acabamento

Baixo Normal Alto

Estado de Conservação - Critério de Heideck

A B C D E F G I

Descrição: Regular

Tipo de Edificação

1 2 3 4 5 6 7
 8 9 10 11 12 13 14

Descrição: Casas de Alvenaria

Estimativa de Custo BDI Depreciação

I II III I II III I II III

Pontuação 5
Grau de Fundamentação (G.F.) 1

Variável	Valor	G.F. Aplicável
Área da Edificação Padrão Normal (m²)	92,93	I e II
Área da Edificação Padrão Alto (m²)	0,00	I e II
Área da Edificação Padrão Baixo (m²)	0,00	I e II
Idade Aparente (Anos)	10,00	II
Taxa de Aluguel (%)	0,50%	I, II e III
Data de Referência CUB	04/2021	I e II
Custo de Elaboração de Orçamento	R\$ 0,00	III
BDI	22,12%	III e II
Custo de Reforma	R\$ 0,00	III
Depreciação Arbitrada	0,00%	I
Orçamento de Elevadores	R\$ 0,00	I e II
Orçamento de Instalações Especiais	R\$ 0,00	I e II
Orçamento de Fundações Especiais	R\$ 6.902,56	I e II
Orçamento de Fundações Diretas	R\$ 0,00	I e II
Valor do Terreno	R\$ 40.000,00	I, II e III



2. Cálculo da Área Equivalente de Construção (Grau de Fundamentação I e II)

$$S = Ap + \sum_{i=1}^n (Aq_i \cdot Pi)$$

Onde:
S = Área Equivalente de Construção
Ap = Área Construída Padrão
Aq_i = Área Construída com Padrão Diferente
Pi = Custo Padrão Diferente/Custo Padrão

Quadro de Áreas			
Item	Descrição	Área	CUB/m ²
1	Total de Área Padrão	92,93	R\$ 1.485,54
2	Total Área c/ Padrão Abaixo	0,00	R\$ 0,00
3	Total Área c/ Padrão Acima	0,00	R\$ 0,00

Área Equivalente da Construção Calculada (m²) 92,93

3. Estimativa de Custos de Construção (Grau de Fundamet. I e II)

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] (1+A)(1+F)(1+L)$$

Onde:		Valor/m ²
CUB	Custo Unitário Básico	R\$ 1.485,54
OE	Orçamento de Elevadores	R\$ 0,00
OI	Orçamento de Instalações Especiais	R\$ 0,00
Ofe	Orçamento de Fundações Especiais	R\$ 6.902,56
Ofd	Orçamento de Fundações Diretas	R\$ 0,00
S	Área Equivalente de Construção	92,93
A	Taxa de Administração da Obra	0,00%
F	Custos Financeiros	0,00%
L	Lucro	0,00%
C	Custo Unitário de Construção (R\$/m ²)	R\$ 1.559,82

4. Determinação do Fator de Depreciação Física

Vida Útil da Edificação (anos)	65,00
Taxa de Vida Útil do Imóvel	16%
Fator de Depreciação Física	11,60%
Custo de Depreciação Física	R\$ 16.814,64



5. Determinação do Valor Vendável e de Locação Mensal

Valor da Reedição da Edificação	R\$ 156.483,53
Valor do Terreno	R\$ 40.000,00
Valor Vendável de Reedição	R\$ 196.483,53
Fator de Oferta	5%
Valor Vendável	R\$ 186.659,36
Valor de Locação Mensal Calculada	R\$ 933,30
Valor de Locação Mensal Adotada	R\$ 800,00

Valor de Locação: Oitocentos Reais e Zero Centavos

Justificativa: Não apresenta forro, banheiro externo sem passarela coberta.

Jhonata Rangel F. Siqueira
Engenheiro Civil
CREA-MA 1928770-7

Responsável Técnico

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Março/2021

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Março/2021**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.485,54
PP-4	1.364,28
R-8	1.309,32
PIS	991,01

PADRÃO NORMAL	
R-1	1.677,01
PP-4	1.604,31
R-8	1.402,38
R-16	1.362,52

PADRÃO ALTO	
R-1	2.066,72
R-8	1.704,18
R-16	1.790,05

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.634,82
CSL-8	1.400,16
CSL-16	1.869,06

PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.752,96
CSL-8	1.532,16
CSL-16	2.034,74

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.427,13
GI	789,41

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Março/2021)

Número Índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -

Thonata Roney F. Siqueira
Engenheira Civil
CREA-MA 11/928770-7



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 2604.01/2021
TERMO DE ENCERRAMENTO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo: 200421.001/2021
Solicitante: Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho
Proprietário: Cleonice Vieira da Silva
Finalidade: Locação
Objetivo: Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel: Rua Grande, SN, Povoado Lagoa do Encontro, Lagoa Grande do Maranhão – Maranhão. CEP 65718-000.

2. CONTEÚDO

Segue o presente laudo, com 20 (vinte) páginas, com páginas numeradas, em um único arquivo, impresso e assinado pelo responsável técnico, estando apto para ser juntado aos autos do processo administrativo.

Lagoa Grande do Maranhão - MA, 26 de abril de 2021.

Jhonata Rangel F. Sirqueira
Engenheiro Civil
CREA-MA 1928770-7

Responsável Técnico