PREFEITURA DE
Lagoa Grande do Maranhão
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 12
Rúbrica

MEMORANDO

Ao Exmo.
Sr. Petrônio Cortez de Almeida
Secretário Municipal de Educação

Após Avaliação técnica de imóvel residencial para aluguel destinado a locação de imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, localizado na Quadra 05, lote 121, casa n° 75 no prolongamento da rua da Mangueira, centro, na cidade de Lagoa Grande do Maranhão – MA, CEP: 65718000, Zona Urbana deste município. Constatou-se que o valor apresentado pelo Sr. João Pedro da Silva Rosendo no RG Nº 0226022620038 e CPF 08884569303, residente e domiciliado na Avenida 1 de maio 71 - centro Lagoa Grande do Maranhão/MA, está em consonância com os valores de mercado praticados na região para a respectiva locação. A locação importa no montante de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais)

Lagoa Grande do Maranhão/MA 19 de fevereiro de 2021

Jhonata Rangel F. Sirqueira
Engenheiro Civil
CREA-MA 111928770-7

Jhonata Rangel Fernandes Serqueira
Engenheiro Civil
CREA-MA nº 111928770-7

BRANCO

BRANCO

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 13
Rúbrica

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 1102.01/2021 - FOLHA RESUMO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo:	250121.02/2021
Solicitante:	Coordenação Municipal de Administração e Finanças
Proprietário:	João Pedro da Silva Rosendo
Finalidade:	Locação
Objetivo:	Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel:	Quadra 05, Lote 121, Casa nº 75, Prolongamento da Rua da Mangueira, Centro, Lagoa Grande do Maranhão - MA. CEP 65.718-000

2. CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL

Edificação do tipo térrea unifamiliar, com padrão de acabamento baixo, composta por 04 (quatro) quartos, sendo 01 (um) com banheiro, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) antessala, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) cozinha, 01 banheiro social e 01 (um) depósito, totalizando uma área construída de 119,86 m².

3. METODO AVALIATIVO

Método da Quantificação do Custo – Grau de Fundamentação: I

4. VALOR

R$ 1.500,00 (Mil e Quinhentos Reais e Zero Centavos)

Lagoa Grande do Maranhão - MA, 11 de fevereiro de 2021.

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

Responsável Técnico

BRANCO

BRANCO

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 14
Rúbrica

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 1102.01/2021 - LAUDO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo:	250121.02/2021
Solicitante:	Coordenação Municipal de Administração e Finanças
Proprietário:	João Pedro da Silva Rosendo
Finalidade:	Locação
Objetivo:	Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel:	Quadra 05, Lote 121, Casa nº 75, Prolongamento da Rua da Mangueira, Centro, Lagoa Grande do Maranhão - MA. CEP 65.718-000

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

Misto – Residencial

3.1.2. Quanto ao Tipo de Imóvel

Misto – Casa

BRANCO

BRANCO

3.1.3. Quanto ao Agrupamento de Imóveis

Conjunto Habitacional

3.2. DOCUMENTAÇÃO

a) Memorial Descritivo nº 087/0101.

b) Declaração de Domínio nº 0002/021.

3.3. LEGISLAÇÃO A CONSULTAR

a) Lei Municipal nº 131 – Plano Diretor;

b) Lei Municipal nº 133 – Código de Obras.

3.4. VISTORIA

3.4.1. Caracterização da Região

3.4.1.1. 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.

3.4.1.2. Aspectos Físicos

Vales, serras e chapadas formam o relevo do município.

3.4.1.3. 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.

3.4.1.4. 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.

3.4.1.5. Infracstrutura Urbana

BRANCO

BRANCO

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.

3.4.1.6. Atividades Existentes

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

3.4.1.7. Equipamentos Comunitários

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

3.4.2. Caracterização do Terreno

3.4.2.1. Localização

Localizado na Quadra 05, Lote 121, Casa nº 75, Prolongamento da Rua da Mangueira, Centro, Lagoa Grande do Maranhão - MA. CEP 65.718-000, limitando-se com terreno de terceiros, próximo ao centro comercial, de coordenadas geográficas de referência Latitude 4°59'27.02"S e Longitude 45°23'21.69"O.

3.4.2.2. Utilização e Vocação

Edificação mista de residencial unifamiliar e comercial.

3.4.2.3. Aspectos Físicos

O terreno possui forma retangular com dimensões de frente 12,86 m, fundo 12,00 m, laterais de 30 m, totalizando 372,90 m², parcialmente ocupado por edificações em alvenaria.

3.4.2.4. Infraestrutura Disponível

Rede de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia fixa e móvel, internet banda larga via fibra óptica e coleta de lixo regular. Via sem pavimentação, com drenagem de águas pluviais através de sarjetas sem revestimento.

3.4.2.5. Restrições Físicas e Legais

Não há

3.4.2.6. Sub ou Superaproveitamento

Não há

3.5. Caracterização das Edificações e Benfeitorias

O piso elevado aproximadamente a 40 centímetros do greide da via para os pontos comerciais e garagem e a 80 centímetros greide da via em relação ao piso da área de interesse, a edificação do tipo térrea unifamiliar, com padrão de acabamento baixo, composta por 04 (quatro) quartos,

BRANCO

BRANCO

sendo 01 (um) com banheiro, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) antessala, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) cozinha, 01 banheiro social e 01 (um) depósito, totalizando uma área construída de 119,86 m².

. 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 arquitetônicos em revestimento cerâmicos. Laterais e Fundo: Revestimento em argamassa com pintura látex em PVA.
Calçada:	Executada em piso argamassado
Piso Interno:	Na área de interesse: revestimento cerâmico.
Paredes:	Alvenaria de tijolos furados com revestimento em argamassa com pintura látex PVA. Banheiros com revestimento cerâmico.
Esquadrias:	Portas: As externas em aço, portas internas em madeira. Janelas em vidro com moldura de alumínio ou janela de madeira com venezianas.
Forro:	Ausente
Louças e Metais:	Vasos sanitários em louça branca, lavatórios em louça branca, pia em concreto e torneiras e chuveiros de plástico.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

4.1. Nível de Oferta

Médio

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

BRANCO

BRANCO

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 18
Rúbrica

Conforme a identificação e caracterização do imóvel, considerou-se equivalente ao Padrão Residência Popular– RP1Q, com u CUB/m² para dezembro/2020 no valor de R$ R$ 1354,22. Para fundação direta será adotado um percentual de 5% do valor do CUB. 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. Conforme proximidade com o centro, será adotada uma taxa média de 0,65% para a locação mensal.

5.2. Depreciação pela Tabela Ross-Heidecke

Conforme a identificação e caracterização do imóvel, considerou-se que o Estado de Conservação "D – Entre Regular e Reparos Simples", 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, 11 de fevereiro de 2021.

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

Responsável Técnico

BRANCO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 1102.01/2021

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo:	250121.02/2021
Solicitante:	Coordenação Municipal de Administração e Finanças
Proprietário:	João Pedro da Silva Rosendo
Finalidade:	Locação
Objetivo:	Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel:	Quadra 05, Lote 121, Casa nº 75, Prolongamento da Rua da Mangueira, Centro, Lagoa Grande do Maranhão - MA. CEP 65.718-000

2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Figura 1: Fachada

BRANCO

BRANCO

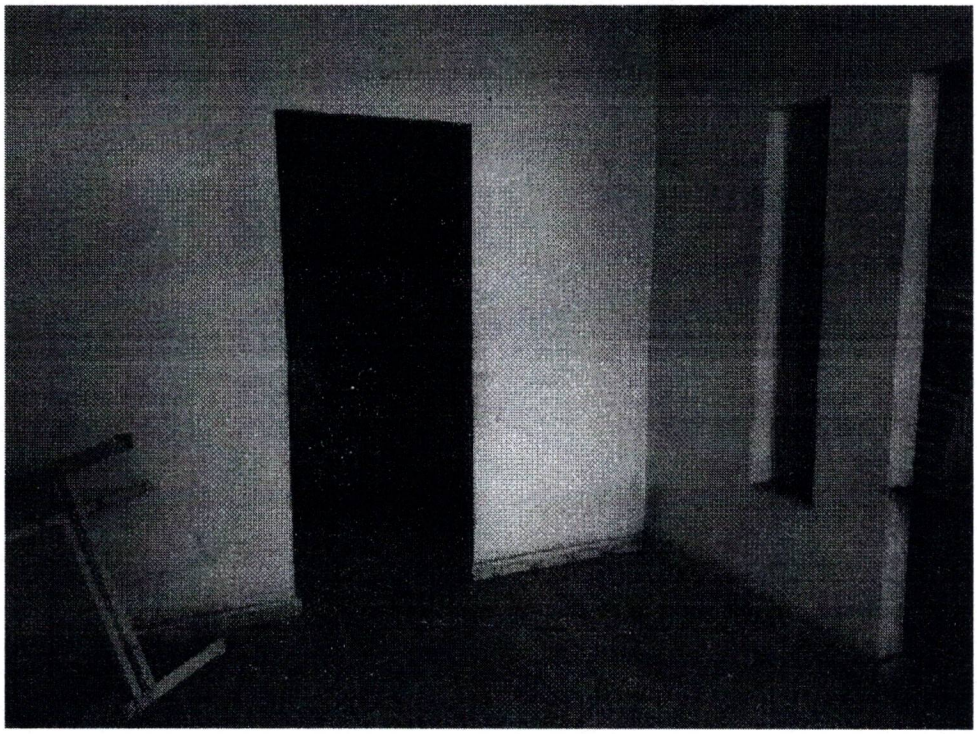


Figura 2: Acesso a Área Interna

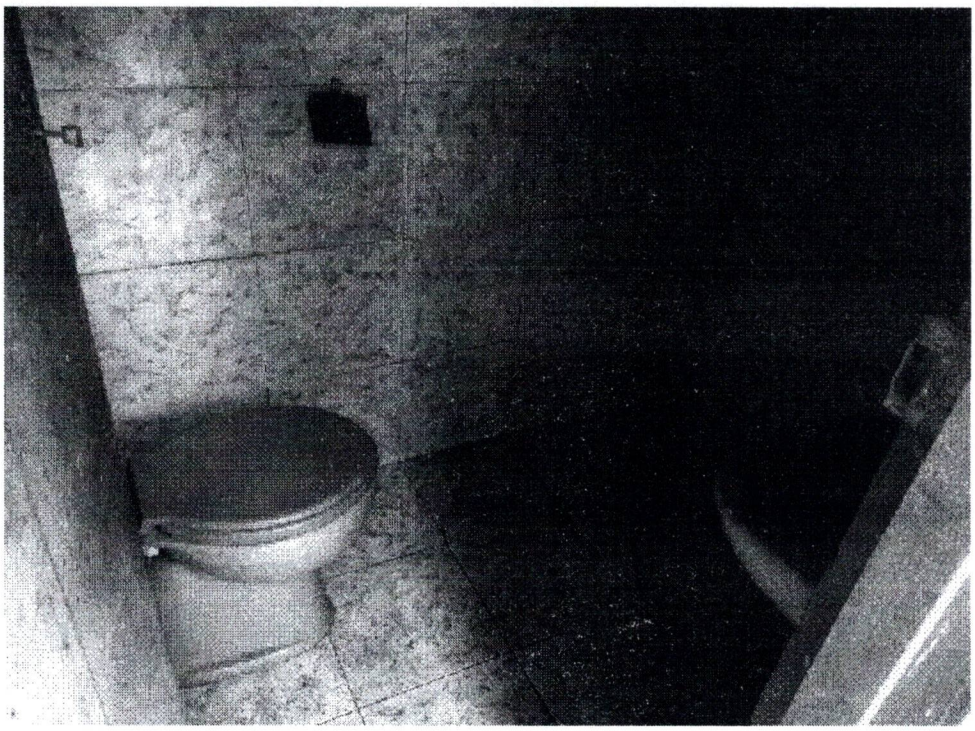


Figura 3. Banheiro

BRANCO

BRANCO

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 11
Rúbrica

Figura 4: Cozinha

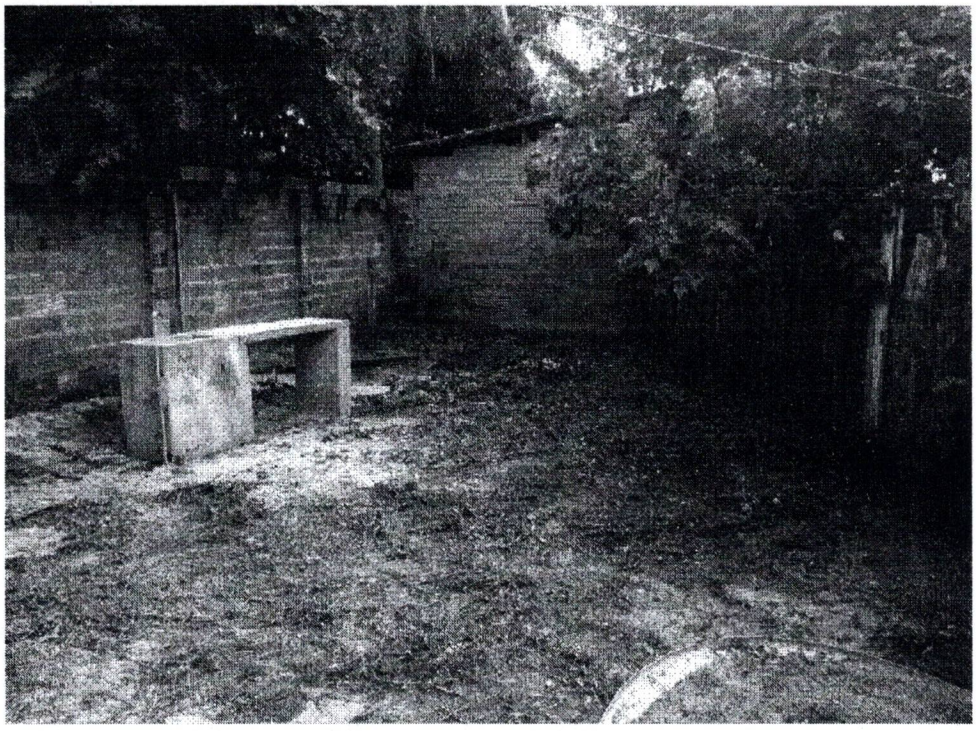


Figura 5: Fundo

BRANCO

BRANCO

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 22
Rúbrica

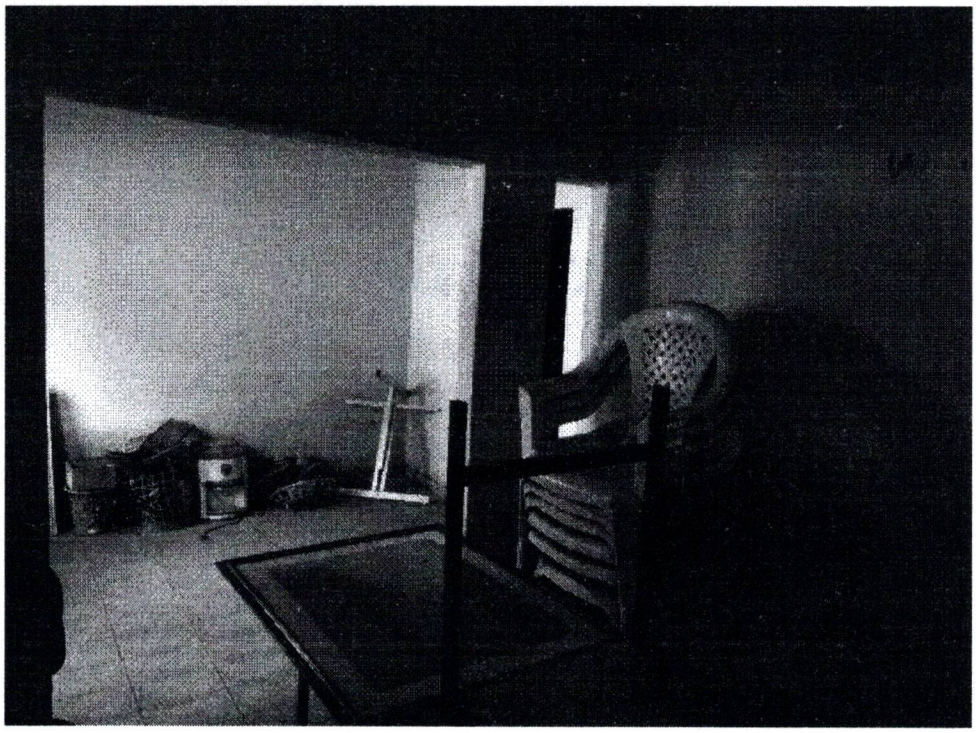


Figura 6: Sala

Lagoa Grande do Maranhão - MA, 11 de fevereiro de 2021.

Jhonata Ronald F. Sirqueira
Engenheiro Civil
CREA-MA 111928770-7

Responsável Técnico

BRANCO

BRANCO

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 23
Rúbrica

PREFEITURA DE
Lagoa Grande do Maranhão
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

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)

DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TERRAS "DEMTER"
UMC – INCRA (SR-12)

NÚMERO DE ORDEM
087/0101

MEMORIAL DESCRITIVO

Um lote urbano com benfeitorias, do imóvel sito a situado na Quadra 05, Lote 121, Casa nº 75 no Prolongamento da Rua da Mangueira, Centro, na cidade de Lagoa Grande do Maranhão – MA, Informações para Aforamento matrícula nº 000121, posse esta adquirida na data de 15/92/2016, Na data da posse o imóvel era composto de (terreno com casa). Com metragem de com 12,86 m, e com as coordenadas S 04° 59' 27. 1" / W045°23' 21. 6" FRENTE; FUNDO: 12,00 m, com o Lote nº 769; LTD: 30,00 m, com Lote de nº 30,00; LTE: 30,00 m, com Lote de nº 122, perfazendo uma área de 372,90 m2 (trezentos e setenta e dois metros e noventa centímetros quadrados). Certifico ainda que o referido possui uma área construída composto de Casa com 90,88 m2 e deposito externo com 20,00 m2 PERIMETRO: 84,86 m localiza-se no lado impar logradouro, a fim de assegurar o bem-estar e o progresso econômico-social dos assistidos, razão pela qual o mesmo somente poderá ser utilizado para fins de (residencial/comercial), **FONTE,** informações de campo, dados pelos técnicos do **DEMTER.**

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

Lagoa Grande do Maranhão - MA: 11 de fevereiro de 021.

Roberto Fernando S. Lopes
Processo INCRA Nº 54230003600/2003-04
Chefe de U. M. C (INCRA SR (12))
CPF. 553.402.883-15

AV. 1º DE MAIO, Nº 126, CENTRO, LAGOA GRANDE DO MARANHÃO - MA
CEP: 65.718-000 CNPJ: 01.612.337/0001-12 – TEL.: (99) 3633-1133
demteromle@hotmail.com

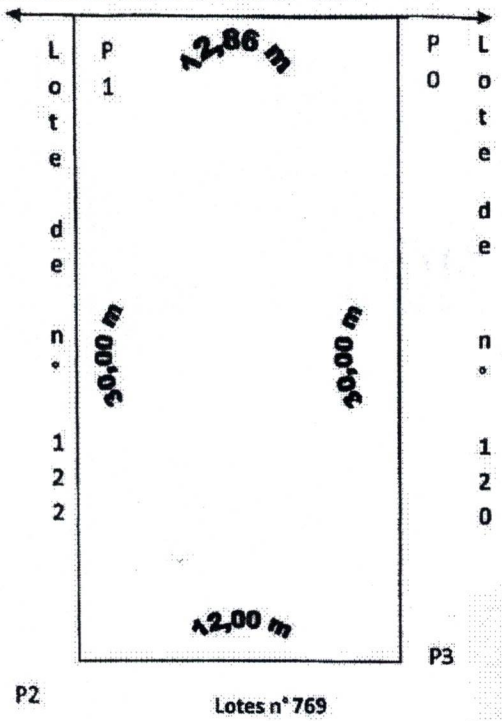
DIG: RLOPES

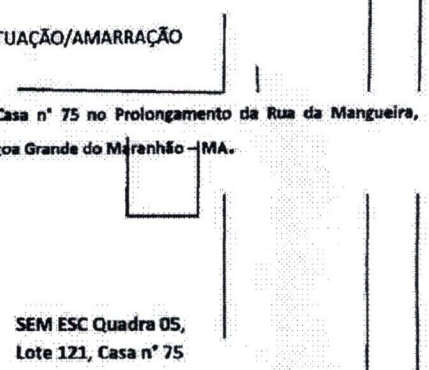
BRANCO

BRANCO

Fls. 24
Rúbrica

Quadra 05, Lote 121, Casa n° 75 no Prolongamento da Rua da Mangueira, Centro, na cidade de Lagoa Grande do Maranhão – MA.





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

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE DO MARANHÃO- MARANHÃO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TERRAS - DEMTER			
POPRIETARIO/POSSEIRO JOÃO PEDRO DA SILVA ROSENDO RG nº 022602262003-8 SSP-MA		ENDEREÇO: Quadra 05, Lote 121, Casa n° 75 no Prolongamento da Rua da Mangueira, Centro, na cidade de Lagoa Grande do Maranhão – MA.	
MUNICÍPIO: LAGOA GRANDE DOMARANHÃO-MA	DATA MED.12/2012	CONVENIO/INCRA/ PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE DO MARANHÃO-MARANHÃO	CONVENÇÕES: DIVISA SITUAÇÃO
AREA: 372,90 m²	PERIMETRO: 84,86 m	ESCALA: 1: 250	INSTRUMENTO: TRENA OU GPS
RESPONSAVEL TECNICO:	DESENHISTA:	CONFERIDO:	

BRANCO

BRANCO

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 25
Rúbrica

PREFEITURA DE
Lagoa Grande do Maranhão
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

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
0002/021

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 **JOÃO PEDRO DA SILVA ROSENDO,** brasileiro (a), maranhense, Solteiro, autônomo, Portador (a) do **RG nº 022602262003-8, órgão expedidor SSP-MA data de expedição 29/05/018,** residente e domiciliado (a) no Prolongamento da Sete de Setembro, nº 05, Centro, Município: Lagoa Grande do Maranhão/MA, mantem a posse de boa fé, mansa e pacifica, sem qualquer contestação extrajudicial ou judicial até a presente data, **do imóvel sito a situado na Quadra 05, Lote 121, Casa nº 75 no Prolongamento da Rua da Mangueira, Centro, na cidade de Lagoa Grande do Maranhão – MA, Informações para Aforamento matrícula nº 000121, posse esta adquirida na data de 15/92/2016, Na data da posse o imóvel era composto de (terreno com casa). Com metragem de com 12,86 m, e com as coordenadas S 04° 59' 27. 1" / W045°23' 21. 6" FRENTE; FUNDO: 12,00 m, com o Lote nº 769; LTD: 30,00 m, com Lote de nº 30,00; LTE: 30,00 m, com Lote de nº 122, perfazendo uma área de 372,90 m² (trezentos e setenta e dois metros e noventa centímetros quadrados). Certifico ainda que o referido possui uma área construída composto de Casa com 90,88 m² e deposito externo com 20,00 m² PERIMETRO: 84,86 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 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 03 dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e**

BRANCO

BRANCO

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 26
Rúbrica

PREFEITURA DE
Lagoa Grande do Maranhão
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

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)

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, 11 de fevereiro de 021.

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

João Pedro da Silva Rosendo
JOÃO PEDRO DA SILVA ROSENDO
RG nº 022602262003-8 SSP-MA

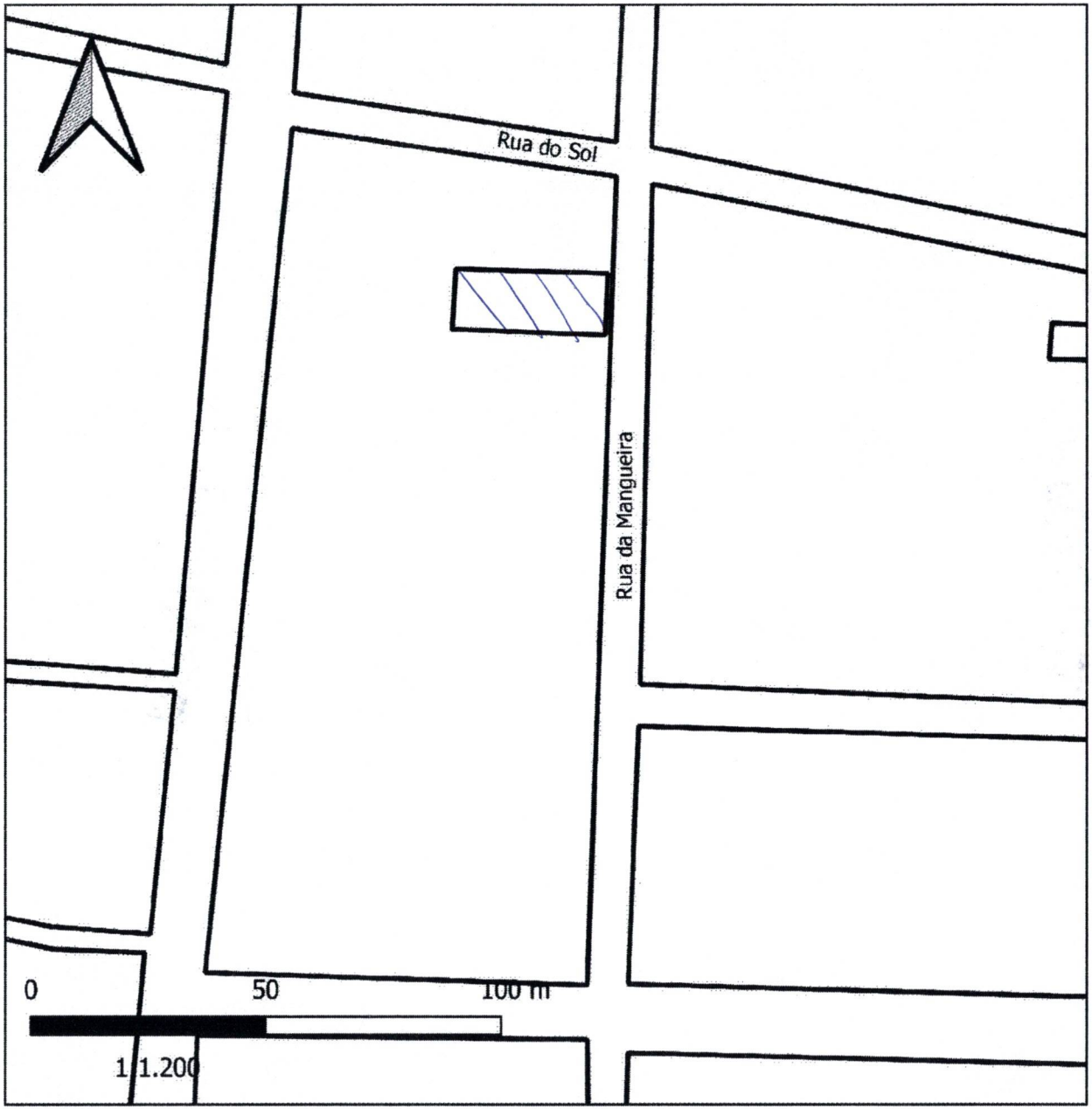
TESTEMUNHAS

SAMISOEAN SOUSA
CPF nº 413.693.998-48

CPF nº 783.101.993-68

BRANCO

BRANCO



PREFEITURA DE
Lagoa Grande do Maranhão
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

www.lagoagrande.gov.ma.br

Número	Descrição	Data

João Pedro da Silva Rosendo

Valor de Mercado de Locação

Planta de Localização

Número do projeto	
Data	11/02/2021
Desenho por	JRFS
Verificado por	TMSA
Escala	1 : 50

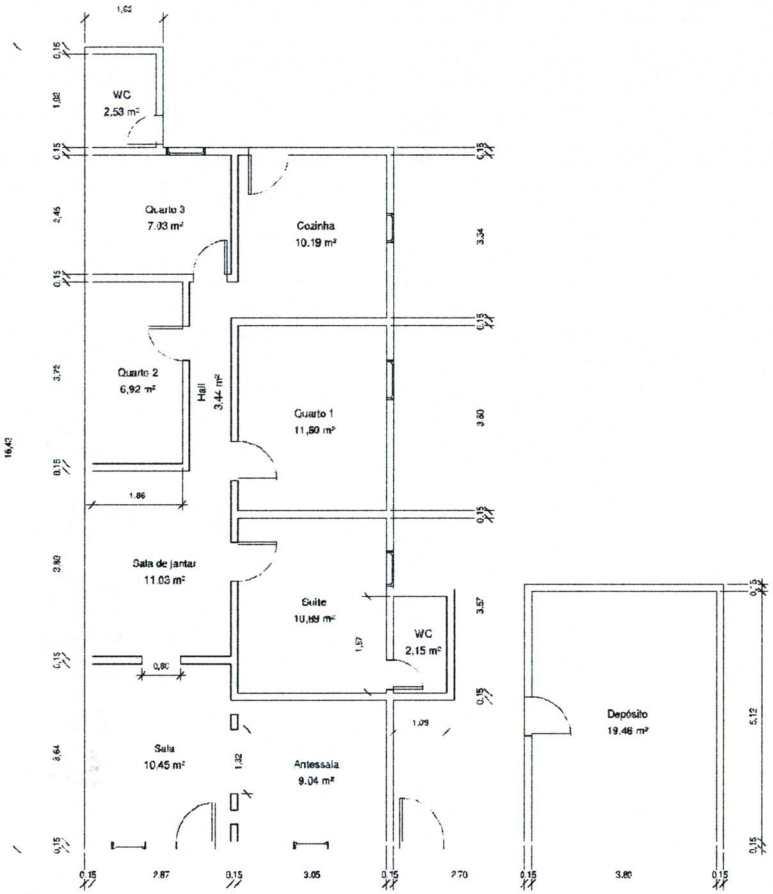
A1

Thomata Rayane F. Siqueira
Engenheira Civil
CREA-MA 028770-7

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 27
Rubrica

BRANCO

BRANCO



1 Nível 1
1 : 50

Jhonata Randal F. Sirqueira
Engenheiro Civil
CREA-MA 21928770-7

PREFEITURA DE
Lagoa Grande do Maranhão
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

www.lagoagrande.gov.ma.br

Número	Descrição	Data

João Pedro da Silva Rosendo

Valor de Mercado de Locação

Planta Baixa

Número do projeto	0002
Data	26/02/2021
Desenho por	TMSA
Verificado por	JRFS
Escala	1:50

A101

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 28
Rubrica

BRANCO

BRANCO

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 29
Rúbrica

Planilha de Calculo 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:	250121.02/2021
Solicitante:	Coordenação Municipal de Administração e Finanças
Proprietário:	João Pedro da Silva Rosendo
Finalidade:	Locação
Objetivo:	Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel:	Quadra 05, Lote 121, Casa nº 75, Prolongamento da Rua da Mangueira, Centro, 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 ( ) RP1Q ( ) GI

Descrição: Residencia 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 (●) I ( ) II
BDI ( ) (●) I ( ) II
Depreciação ( ) (●) II ( ) III

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

Variável	Valor	G.F. Aplicável
Área da Edificação Padrão Normal (m²)	119,86	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)	8,00	II
Taxa de Aluguel (%)	0,65%	I, II e III
Data de Referência CUB	12/2020	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$ 8.468,29	I e II
Orçamento de Fundações Diretas	R$ 0,00	I e II
Valor do Terreno	R$ 60.000,00	I, II e III

BRANCO

BRANCO

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 30
Rúbrica

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

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

Onde:

S =	Área Equivalente de Construção
Ap =	Área Construída Padrão
Aqi =	Área Construída com Padrão Diferente
Pi =	Custo Padrão Diferente/Custo Padrão

Quadro de Áreas

Item	Descrição	Área	CUB/m²
1	Total de Área Padrão	119,86	R$ 1.413,03
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)	119,86

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/m²**
CUB	Custo Unitário Básico	R$ 1.413,03
OE	Orçamento de Elevadores	R$ 0,00
OI	Orçamento de Instalações Especiais	R$ 0,00
Ofe	Orçamento de Fundações Especiais	R$ 8.468,29
Ofd	Orçamento de Fundações Diretas	R$ 0,00
S	Área Equivalente de Construção	119,86
A	Taxa de Administração da Obra	0,00%
F	Custos Financeiros	0,00%
L	Lucro	0,00%
C	Custo Unitáro de Construção (R$/m²)	R$ 1.483,68

4. Determinação do Fator de Depreciação Física

Vida Útil da Edificação (anos)	65,00
Taxa de Vida Útil do Imóvel	14%
Fator de Depreciação Física	10,30%
Custo de Depreciação Física	R$ 18.316,91

BRANCO

BRANCO

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 31
Rúbrica

5. Determinação do Valor Vendável e de Locação Mensal

Valor da Reedição da Edificação	R$ 194.802,35
Valor do Terreno	R$ 60.000,00
Valor Vendável de Reedição	R$ 254.802,35
Fator de Oferta	5%
Valor Vendável	R$ 242.062,23
Valor de Locação Mensal Calculada	R$ 1.573,40
Valor de Locação Mensal Adotada	R$ 1.500,00

Valor de Locação: Mil e Duzentos Reais e Zero Centavos

Jhonata Rangel F. Sirqueira
Engenheiro Civil
CREA-MA 071928770-7

Responável Técnico

BRANCO

BRANCO

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2020

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 **Dezembro/2020**. "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	1.413,03
PP-4	1.288,11
R-8	1.227,10
PIS	950,67

PADRÃO NORMAL	
R-1	1.599,21
PP-4	1.514,69
R-8	1.312,44
R-16	1.275,26

PADRÃO ALTO	
R-1	1.984,25
R-8	1.609,73
R-16	1.669,14

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

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.518,66
CSL-8	1.297,56
CSL-16	1.729,96

PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.635,72
CSL-8	1.427,64
CSL-16	1.893,45

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

RP1Q	1.354,22
GI	733,07

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2020)

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

Variação Global: -

BRANCO

BRANCO

COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Fls. 33
Rúbrica

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 1102.01/2021

TERMO DE ENCERRAMENTO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo:	250121.02/2021
Solicitante:	Coordenação Municipal de Administração e Finanças
Proprietário:	João Pedro da Silva Rosendo
Finalidade:	Locação
Objetivo:	Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel:	Quadra 05, Lote 121, Casa nº 75, Prolongamento da Rua da Mangueira, Centro, Lagoa Grande do Maranhão - MA. CEP 65.718-000

2. CONTEÚDO

Segue o presente laudo, com 21 (vinte e uma) 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, 11 de fevereiro de 2021.

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

Responsável Técnico

BRANCO

BRANCO