



MEMORANDO

O senhor
Kleber Gonçalves
Secretaria Municipal de Transporte e Obras
Portaria nº 017/2021-PMLG-GP

Após Avaliação técnica de imóvel residencial para aluguel destinado a locação de imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Transporte e Obras de Lagoa Grande do Maranhão situado na Travessa São Francisco – 18, Centro, Lagoa Grande do Maranhão – MA, constatou-se que o valor apresentado pelo Sr. Romário Oliveira Sampaio no RG 070593132019-6 SSP/MA e CPF:404.173.968-30, residente e domiciliado no prolongamento da travessa São Francisco,nº18,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\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais).

Lagoa Grande do Maranhão/MA 07 de junho de 2021

Jhonata Rangel Fernandes Serqueira

Engenheiro Civil

CREA-MA nº 111928770-7



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 0706.01/2021 - FOLHA RESUMO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo: 010621.001/2021
Solicitante: Sistema Autônomo de Água e Esgoto (SAAE)
Proprietário: Romário Oliveira Sampaio
Finalidade: Locação
Objetivo: Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel: Travessa São Francisco, nº 20, Centro, Lagoa Grande do Maranhão – MA. CEP 65.718-000.

2. CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL

Edificação térrea com uma sala, uma garagem, uma cozinha e um lavabo.

3. METODO AVALIATIVO

Método da Quantificação do Custo – Grau de Fundamentação: I

4. VALOR

R\$ 1100,00 (Mil e Cem Reais e Zero Centavos)

Lagoa Grande do Maranhão - MA, 07 de junho de 2021.

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

Responsável Técnico

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 0706.01/2021 - LAUDO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo: 010621.001/2021
Solicitante: SAAE
Proprietário: Romário Oliveira Sampaio
Finalidade: Locação
Objetivo: Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel: Travessa São Francisco, nº 20, 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

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 0010/021
- b) Comprovante de Endereço – Conta de Energia Elétrica ref. 05/2021.
- c) Croqui do Terreno
- d) Memorial Descritivo
- e) Certidão
- f) Carteira de Identidade

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 sede e 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 Travessa São Francisco, nº 20, Centro, Lagoa Grande do Maranhão - MA, limitando-se com terreno de terceiros, coordenadas geográficas de referência Latitude 4°59'36,6"S e Longitude 45°23'07,4"W.

3.3.2.2. Utilização e Vocação

Edificação comercial.

3.3.2.3. Aspectos Físicos

O terreno possui forma retangular com dimensões aproximadas de 6,50 x 10,0 m, totalmente 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 sem revestimento.

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 10 centímetros do greide da via para o ponto comercial, a edificação térrea com uma sala, uma garagem, uma cozinha e um lavabo. Totalizando uma área de 61,34 m², não levando em conta a área de 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 cal. Laterais: Alvenaria. Fundo: Alvenaria
Calçada:	Executada em piso argamassado
Piso Interno:	Piso argamassado
Paredes:	Alvenaria de tijolos furados com revestimento em argamassa com pintura látex PVA.
Esquadrias:	Portas: Madeira. Janelas: Vidro temperado
Forro:	Sem forro
Louças e Metais:	Vasos sanitários em louça, lavatórios em plástico, pia em plástico e torneiras 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, 07 de junho de 2021.

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

Responsável Técnico

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 0706.01/2021
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo: 010621.001/2021
Solicitante: SAAE
Proprietário: Romário Oliveira Sampaio
Finalidade: Locação
Objetivo: Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel: Travessa São Francisco, nº 20, Centro, Lagoa Grande do Maranhão – MA. CEP 65.718-000.

2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1: Fachada



Figura 2: Sala

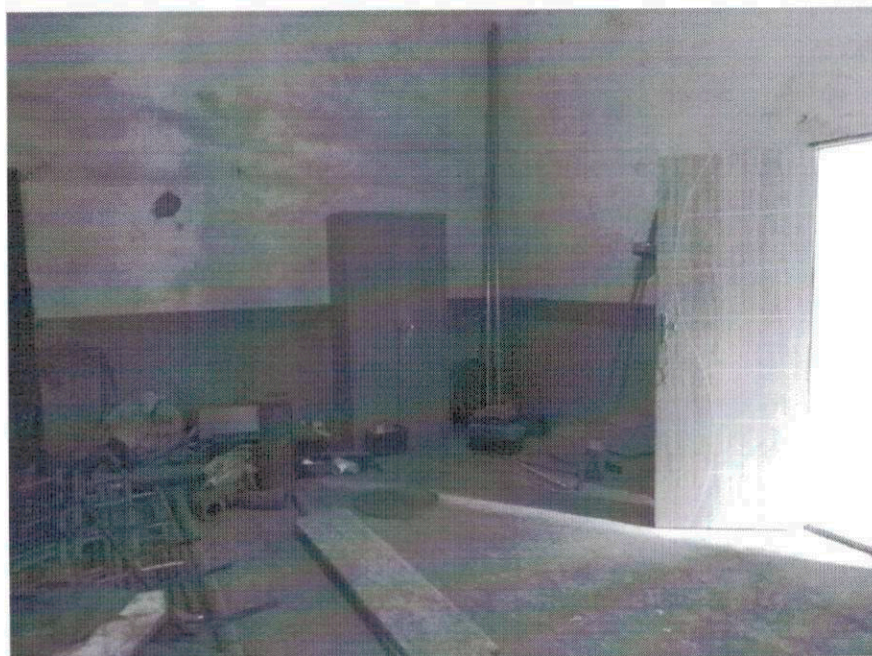


Figura 3: Garagem

Lagoa Grande do Maranhão - MA, 07 de junho de 2021.

Jhonata Rany F. Sirqueira
Engenheiro Civil
CREA-MA/11928770-7

Responsável Técnico