



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 0502.01/2021 - FOLHA RESUMO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo: 250121.02/2021

Solicitante: Coordenação Municipal de Administração e Finanças

Proprietário: Roberto Cesar Aragão

Finalidade: Locação

Objetivo: Valor de Mercado de Locação

Endereço do Imóvel: Rua São Francisco, nº 28, Centro. Lagoa Grande do Maranhão - MA. CEP 65718-000

2. CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL

Edificação térrea, composta por 01 (uma) sala comercial e 01 (um) banheiro.

3. METODO AVALIATIVO

Método da Quantificação do Custo – Grau de Fundamentação: I

4. VALOR

R\$ 750,00 (Setecentos e Cinquenta Reais e Zero Centavos)

Lagoa Grande do Maranhão - MA, 05 de fevereiro de 2021.

Responsável Técnico



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 0502.01/2021 - LAUDO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo: 250121.02/2021
Solicitante: Coordenação Municipal de Administração e Finanças
Proprietário: Roberto Cesar Aragão
Finalidade: Locação
Objetivo: Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel: Rua São Francisco, nº 28, Centro. Lagoa Grande do Maranhão - MA. 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) Contrato de Compra e Venda

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. 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.

3.4.1.6. 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 Rua São Francisco, nº 28, Centro, Lagoa Grande do Maranhão - MA. CEP 65718-000, limitando-se com terreno de terceiros, coordenadas geográficas de referência Latitude 4°59'34.19"Se Longitude 45°23'9.61"O.

3.4.2.2. Utilização e Vocação

Edificação comercial.

3.4.2.3. Aspectos Físicos

O terreno possui forma retangular com dimensões aproximadas de 3,90 metros de frente, 3,15 metros de fundo e laterais de 12,65 metros, totalmente ocupado por edificação 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 com pavimentação asfáltica, com drenagem de águas pluviais através de sarjetas.

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 60 centímetros do greide da via, edificação térrea, composta por 01 (uma) sala comercial e 01 (um) banheiro, totalizando uma área de 40,66 m². Detalhes dos acabamentos construtivos constam no quadro a seguir.

Quadro 1: Acabamentos Construtivos

Fachadas:	Frontal: Revestida em argamassa com pinturas látex em PVA com sombreiro telha metálica e estrutura metálica.
-----------	--



	Laterais e Fundo: Alvenaria
Calçada:	Piso argamassado
Piso Interno:	Revestimento cerâmico.
Paredes:	Sala: Alvenaria de tijolos furados com revestimento em argamassa com pintura látex PVA. Banheiros: Idem, com revestimento cerâmico
Esquadrias:	Portas: As externas em aço, portas internas em madeira. Basculante de Vidro com molde de alumínio.
Forro:	Forros em régua de PVC.
Louças e Metais:	Vasos sanitários em louça branca, lavatórios em PVC, 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

Conforme a identificação e caracterização do imóvel, considerou-se equivalente ao Residência Unifamiliar – Pavimento térreo com Padrão Baixo – R-1, com u CUB/m² para dezembro/2020 no valor de RS 1.413,03. 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.

5.2. Depreciação pela Tabela Ross-Heidecke

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

5.3. Cálculo

Coordenação de
Administração e
Finanças



PREFEITURA DE
**Lagoa Grande
do Maranhão**
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA



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

Lagoa Grande do Maranhão - MA, 05 de fevereiro de 2021.

Responsável Técnico

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 0502.01/2021

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Processo Administrativo: 250121.02/2021
Solicitante: Coordenação Municipal de Administração e Finanças
Proprietário: Roberto Cesar Aragão
Finalidade: Locação
Objetivo: Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel: Rua São Francisco, nº 28, Centro. Lagoa Grande do Maranhão - MA. CEP 65718-000

2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1: Fachada

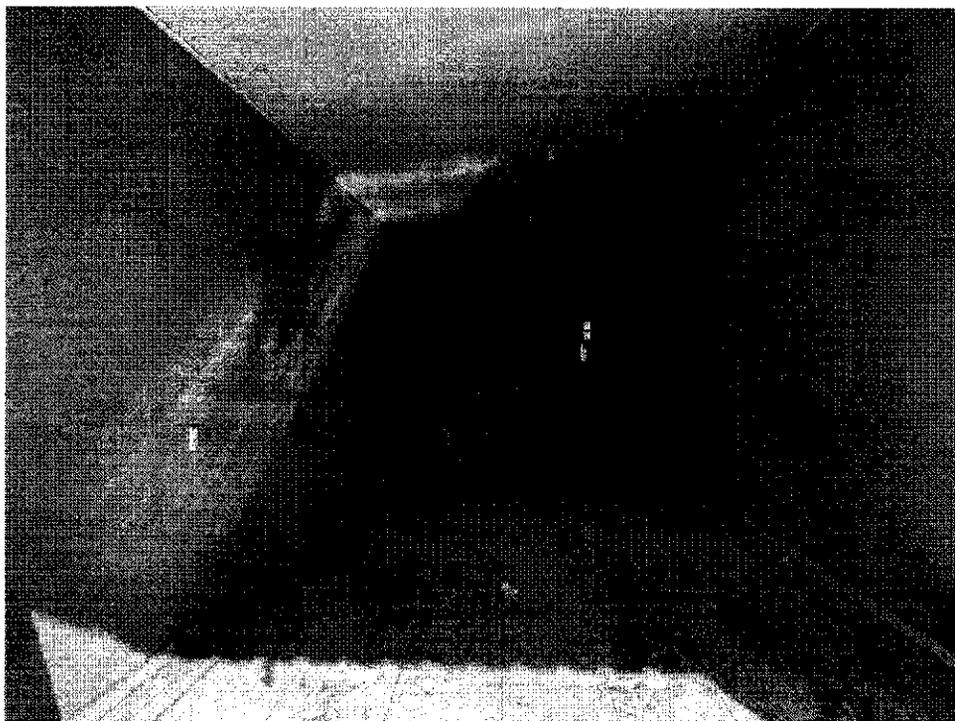


Figura 2: Sala

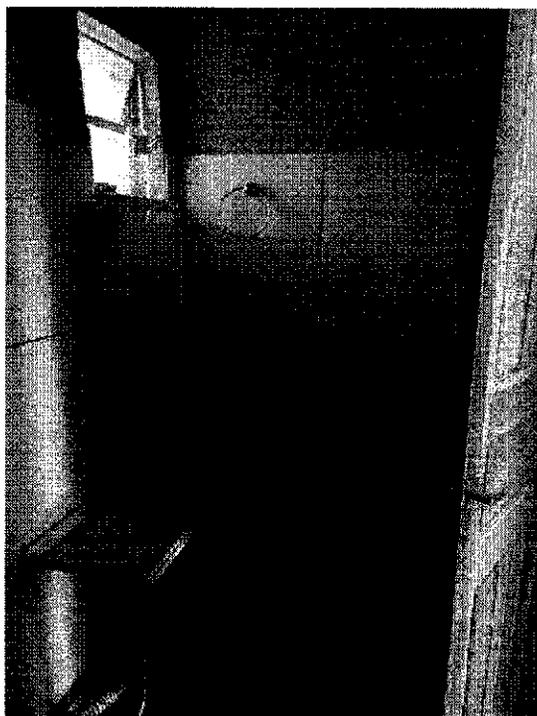


Figura 3: Banheiro

Coordenação de
Administração e
Finanças



PREFEITURA DE
**Lagoa Grande
do Maranhão**
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA



Figura 4: Banheiro

Lagoa Grande do Maranhão - MA, 05 de fevereiro de 2021.

Responsável Técnico



CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS ENTRE PESSOAS FÍSICAS

VENDEDOR: ANTONIO KLEBER CARDOZO DA SILVA, brasileiro, solteiro, portador do RG 37249094-9 SESP/MA e CPF 783.101.993-68, residente e domiciliado na Av. 1º de maio - 110 - centro, Lagoa Grande do Maranhão - MA.

COMPRADOR: ROBERTO CÉSAR ARAGÃO, brasileiro, casado, portador do RG 45426282012-5 SESP/MA e CPF 080.288.863-10 residente e domiciliado no povoado Centro dos Quelés, zona rural, Lagoa Grande do Maranhão - MA.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª O presente contrato tem como objeto a venda entre as partes de um imóvel (ponto) situado na rua São Francisco - 28, Centro, Lagoa Grande do Maranhão - MA, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE medindo 3,90 (três metros e noventa centímetros), limitando-se com a rua São Francisco; FUNDOS 3,15 (três metros e quinze centímetros), limitando-se com dona Rosinha; Lateral DIREITA 12,65 (doze metros e sessenta e cinco centímetros), limitando-se com um ponto de propriedade da senhora Hosana Pontes Dias; LATERAL ESQUERDA medindo 12,65 (doze metros e sessenta e cinco centímetros), limitando-se com a casa do senhor Paulo Oliveira da Rocha.

DAS OBRIGAÇÕES

Cláusula 2ª. Pelo presente contrato o vendedor se obriga a transferir a posse e o domínio do imóvel acima descrito e o comprador a pagar o preço em dinheiro no valor de R\$ 40.000,00, pagos em moeda corrente nacional.

Cláusula 3ª. Será de responsabilidade do vendedor o pagamento dos impostos, taxas e despesas que incidem sobre o imóvel até a entrega, momento em que a obrigação passará ao comprador.

Cláusula 4ª. O comprador se responsabilizará pelas despesas com a escritura e registro de imóvel a ser realizada quando da quitação do valor acertado neste instrumento ou em momento posterior.

CONDIÇÕES GERAIS

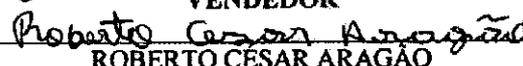
Cláusula 5ª. O presente contrato passa a valer a partir da assinatura pelas partes, obrigando-se a ele os herdeiros ou sucessores das mesmas. Assim por estarem juntos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

DO FORO



Cláusula 6ª. As partes elegem o foro da Comarca de Lagoa da Pedra - MA para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente contrato.

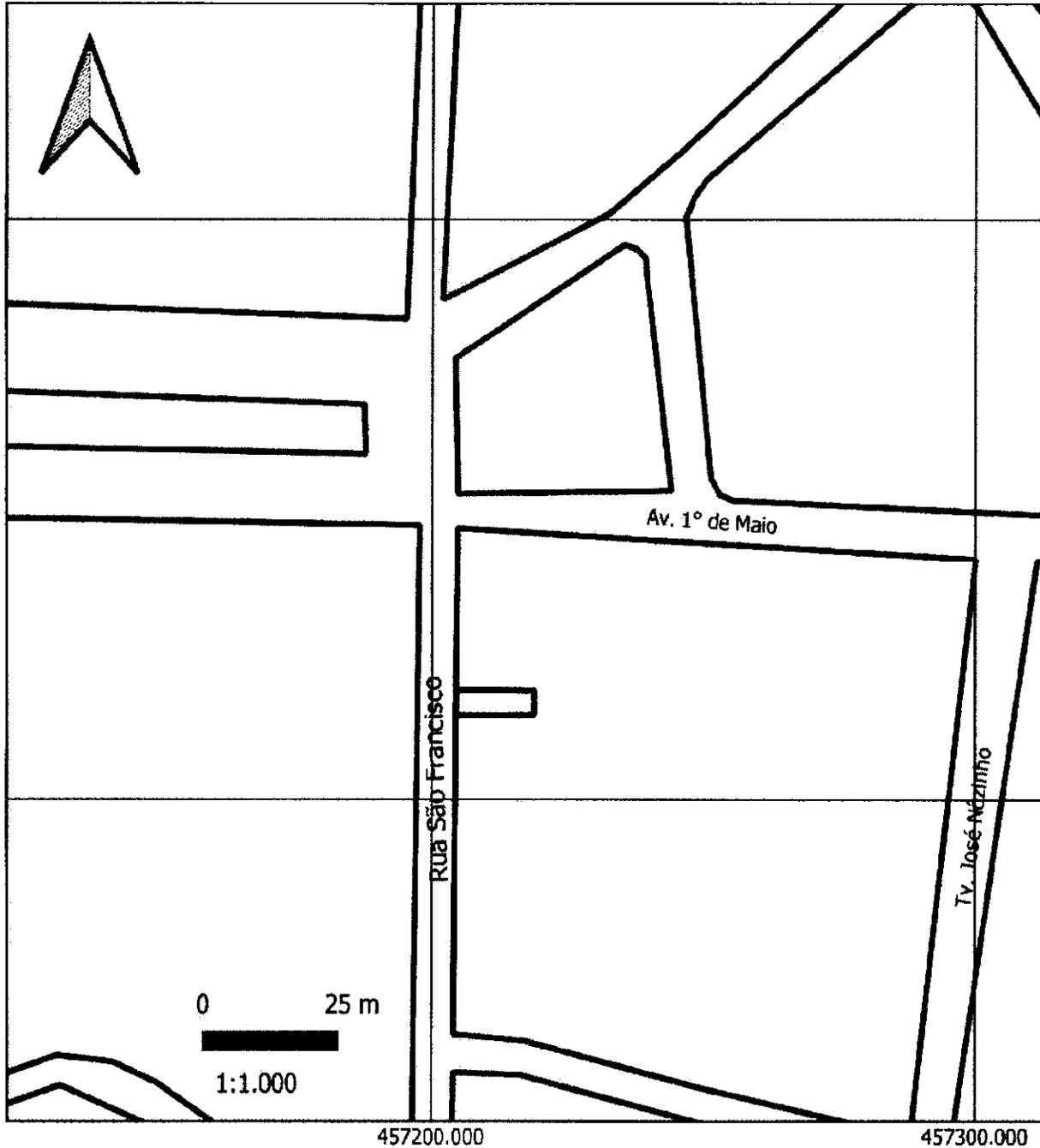
Lagoa Grande do Maranhão, 14 de outubro de 2020.


ANTÔNIO KLEBER CARDOSO DA SILVA
VENDEDOR

ROBERTO CÉSAR ARAGÃO
COMPRADOR

Testemunhas:

CPF

CPF



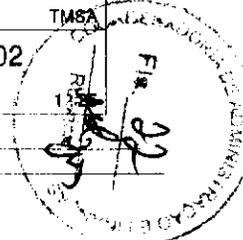
www.lagoagrande.gov.ma.br

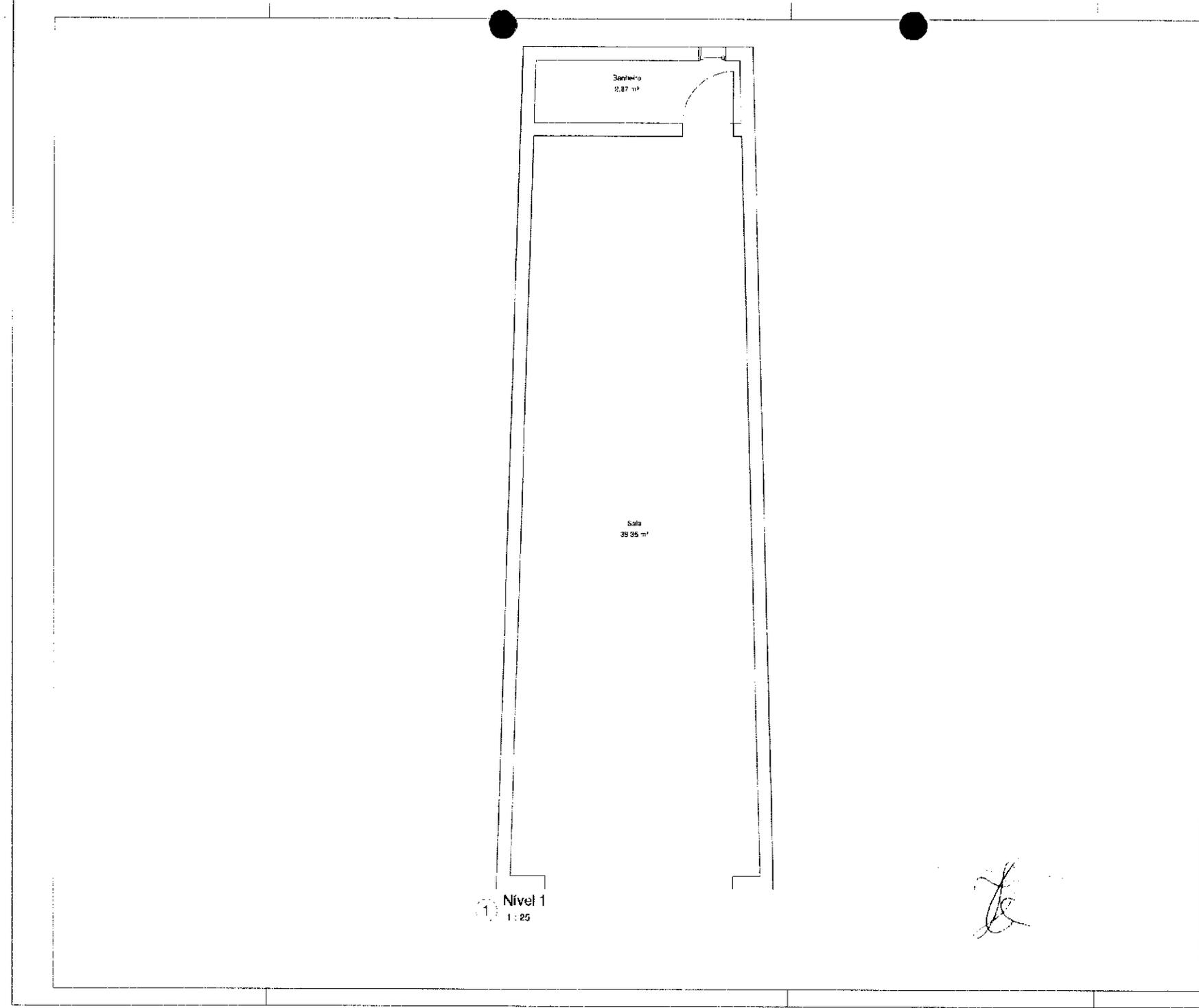
Número	Descrição	Data

Roberto Cesar Aragão

Valor de Mercado de
Locação

Planta de Localização	
Número do projeto	0001
Data	05/02/2021
Desenho por	JRFS
Validado por	TMSA
	A102
Escala	1:1.000





www.lagoagrande.gov.ma.br

Número	Descrição	Data

Roberto Cesar Aragão

Valor de Mercado de Locação

Planta Baixa

Número do projeto 0001

Data 05/02/2021

Desenhado por JRFS

Verificado por TMSA

A102

Escala 1:25

Handwritten signature



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: 250121.002/2021
Solicitante: Coordenação Municipal de Administração e Finanças
Proprietário: Roberto Cesar Aragão
Finalidade: Locação
Objetivo: Valor de Mercado de Locação
Endereço do Imóvel: Rua São Francisco, nº 28, Centro, Lagoa Grande do Maranhão - MA. CEP 65718-000

I. Parâmetros de Entrada

Padrão de Projeto

R-1 PP-4 R-8 PIS R-16
() CAL-8 () SL-8 () SL-16 () RF1Q () SI

Descrição: Residência Unifamiliar - Pavimento Terço

Padrão de Acabamento

Baixo Normal Alto

Estado de Conservação - Critério de Heidecke

A B C D E F G I

Descrição: Entre Novo e 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.): I

Variável	Valor	G.F. Aplicável
Área da Edificação Padrão Normal (m²)	40,66	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)	5,00	II
Taxa de Aluguel (%)	0,75%	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\$ 2.872,69	I e II
Orçamento de Fundações Diretas	R\$ 0,00	I e II
Valor do Terreno	R\$ 40.000,00	I, II e III

[Handwritten signature]

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

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

Onde:

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

Quadrn de Áreas			
Item	Descrição	Área	CUB/m ²
1	Total de Área Padrão	40,66	RS 1.413,03
2	Total Área c/ Padrão Abaixo	0,00	RS 0,00
3	Total Área c/ Padrão Acima	0,00	RS 0,00

Área Equivalente da Construção Calculada (m²) 40,66

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	RS 1.413,03
OE	Orçamento de Elevadores	RS 0,00
OI	Orçamento de Instalações Especiais	RS 0,00
OFe	Orçamento de Fundações Especiais	RS 2.872,69
OFd	Orçamento de Fundações Diretas	RS 0,00
S	Área Equivalente de Construção	40,66
A	Taxa de Administração da Obra	0,00%
F	Custos Financeiros	0,00%
L	Lucro	0,00%
C	Custo Unitário de Construção (RS/m ²)	RS 1.483,68

4. Determinação do Fator de Depreciação Física

Vida Útil da Edificação (anos)	65,00
Taxa de Vida Útil do Imóvel	8%
Fator de Depreciação Física	4,35%
Custo de Depreciação Física	RS 2.624,20

[Handwritten signature]

5. Determinação do Valor Vendável e de Locação Mensal

Valor da Recedção da Edificação	R\$ 70.466,03
Valor do Terreno	R\$ 40.000,00
Valor Vendável de Recedção	R\$ 110.466,03
Fator de Oferta	5%
Valor Vendável	R\$ 104.942,73
Valor de Locação Mensal Calculada	R\$ 787,07
Valor de Locação Mensal Adotada	R\$ 750,00

Valor de Locação: Setecentos e Cinquenta Reais e Zero Centavos



Responsável Técnico



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, submuros, 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		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.413,03	R-1	1.599,21	R-1	1.984,25
PP-4	1.288,11	PP-4	1.514,69	R-8	1.609,73
R-8	1.227,10	R-8	1.312,44	R-16	1.669,14
PIS	950,67	R-16	1.275,26		

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.518,66	CAL-8	1.635,72
CSL-8	1.297,56	CSL-8	1.427,64
CSL-16	1.729,96	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:



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 0502.01/2021
TERMO DE ENCERRAMENTO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

2. Processo

250121.02/2021

Administrativo:

Solicitante:

Coordenação Municipal de Administração e Finanças

Proprietário:

Roberto Cesar Aragão

Finalidade:

Locação

Objetivo:

Valor de Mercado de Locação

Endereço do Imóvel:

Rua São Francisco, nº 28, Centro. Lagoa Grande do
Maranhão - MA. CEP 65718-000

3. CONTEÚDO

Segue o presente laudo, com 18 (dezoito) 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, 05 de fevereiro de 2021.

Responsável Técnico