



CPL - Trizidela do Vale
Proc. 100700 / 20 19
FLS. 07
Rub. J

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE-MA
AV. Deputado Carlos Melo, Nº 1670 – AEROPORTO, Cep: 65727-000
CNPJ. 01.558.070/0001-22

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COM BENFEITORIAS

FÁBIO DE SOUSA SAMPAIO, ENGENHEIRO CIVIL, REGISTRADO NO CREA/CE Nº 46.571-D, E CONFORME CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS FIRMADO ENTRE A PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE - MA, APRESENTA SEU LAUDO TÉCNICO CONFORME SEGUE:

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO FOI ELABORADO POR SOLICITAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE - MA, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO.

2.0 - FINALIDADE DO LAUDO.

A FINALIDADE DO LAUDO É DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE UM TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO POR PARTE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE – MA.

3.0 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO É A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO COM BASE EM PESQUISA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO GEOECONÔMICA DO IMÓVEL AVALIANDO.

4.0 - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.

A AVALIAÇÃO ESTARÁ EM CONFORMIDADE COM O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – **IBAPE** – E COM A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – **ABNT**. SERÁ UTILIZADO O **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM ATRAVÉS DA COMPARAÇÃO COM DADOS DE MERCADO ASSEMELHADOS QUANTO ÀS



CPL - Trizidela do Vale
Proc. 1007001/20 19
FLS. 08
Rub. J

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE-MA
AV. Deputado Carlos Melo, Nº 1670 – AEROPORTO, Cep: 65727-000
CNPJ. 01.558.070/0001-22

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS E EXTRÍNSECAS, PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO IMÓVEL, COM NÍVEL DE PRECISÃO NORMAL, E POSTERIORMENTE CALCULAR SEU VALOR DE COMPRA.

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

5.1 - LOCALIZAÇÃO.

UM TERRENO COM BENFEITORIA DE UM ESCOLA DE 18 SALAS DE AULAS (COLÉGIO FREI GERMANO) SITUADO Á RUA FREI UBALDO, S/N, BAIRRO: JERUSALEM NA CIDADE DE TRIZIDELA DO VALE - MA, COM UMA ÁREA TOTAL DE 8.383,00 M² (OITO MIL, TREZENTOS E OITENTA E TRÊS MIL METROS QUADRADOS).

5.2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.

OS IMÓVEIS OBJETOS DO PRESENTE TRABALHO ESTÃO SERVIDOS PELOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS APRESENTADOS A SEGUIR:

- ENERGIA ELÉTRICA;
- ILUMINAÇÃO PÚBLICA;
- REDES DE TELEFONE;
- COLETA DE LIXO;
- REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA;
- VIAS PAVIMENTADAS;

5.3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.


TRATA-SE DE TERRENO URBANO, COM ACESSOS POR VIAS PAVIMENTADAS, POR AMBAS AS RUAS E COM TOPOGRAFIA ONDULADA.

5.0 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

CONFORME VISTORIA DE RECONHECIMENTO DA REGIÃO, ONDE SE INSERIU O TERRENO AVALIANDO, VERIFICAM-SE ALGUNS TERRENOS DISPONIBILIZADOS EM OFERTA, ONDE OS CORRETORES LOCAIS INDICAM UM MERCADO DE MÉDIA VALORIZAÇÃO, O ASSIM PODE-SE CONCLUIR QUE A SUA LIQUIDEZ É MÉDIA.

6.0 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.



CPL - Trizidela do Vale
Proc. 1007001/2019
FLS. 09
Rub. 

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE-MA
AV. Deputado Carlos Melo, Nº 1670 – AEROPORTO, Cep: 65727-000
CNPJ. 01.558.070/0001-22

A NBR 14.653-2:2011, EM SEU ITEM 9 – *ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES*,
APRESENTA A SEGUINTE REDAÇÃO:

9.1.1 A ESPECIFICAÇÃO DE UMA AVALIAÇÃO ESTÁ RELACIONADA TANTO COM O EMPENHO DO ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES, COMO COM O MERCADO E AS INFORMAÇÕES QUE POSSAM SER DELE EXTRAÍDAS. O ESTABELECIMENTO INICIAL PELO CONTRATANTE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DESEJADO TEM POR OBJETIVO A DETERMINAÇÃO DO EMPENHO NO TRABALHO AVALIATÓRIO, MAS NÃO REPRESENTA GARANTIA DE ALCANCE DE GRAUS ELEVADOS DE FUNDAMENTAÇÃO. QUANTO AO GRAU DE PRECISÃO, ESTE DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DAS CARACTERÍSTICAS DO MERCADO E DA AMOSTRA COLETADA E, POR ISSO, NÃO É PASSÍVEL DE FIXAÇÃO A *PRIORI*.

EM FUNÇÃO DAS PARTICULARIDADES DO IMÓVEL AVALIANDO E DO COMPORTAMENTO DO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO, E EM CONFORMIDADE COM A NBR 14.653-2:2011, ITEM 9.1.1 – TABELA 1 E TABELA 2, ITEM 9.2.3 – TABELA 5, O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO POSSUI GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II E GRAU DE PRECISÃO III.

7.0 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO.

7.1 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.

FORAM REALIZADAS PESQUISAS NO MÊS DE ABRIL DE 2019 NA REGIÃO DO AVALIANDO, E OS ELEMENTOS FORAM DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADOS À SITUAÇÃO DO AVALIANDO, VISANDO OBTER O MELHOR VALOR PARA O ATUAL CONTEXTO DE MERCADO.

PARA O PRESENTE TRABALHO ADOTOU-SE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO PARA O CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL, CUJOS CÁLCULOS FORAM ELABORADOS COM BASE NA METODOLOGIA DE TRATAMENTO POR FATORES PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO (R\$/m²).

NESTE TRATAMENTO, OS ATRIBUTOS DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS (EXEMPLO: ÁREA, FRENTE, PROFUNDIDADE, LOCALIZAÇÃO, ETC.) SÃO HOMOGENEIZADOS PARA REPRESENTAR A SITUAÇÃO DO IMÓVEL PARADIGMA (REFERÊNCIA DE UMA DETERMINADA REGIÃO).

FATORES UTILIZADOS:

- **FATOR DE ACESSIBILIDADE:** UTILIZADO PARA DEFINIR AS CARACTERÍSTICAS DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO CORRIGINDO AS VARIAÇÕES DE VALOR EM





CPL - Trizidela do Vale
Proc. 100700 11/20 11 9
FLS. 10
Rub. X

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE-MA
AV. Deputado Carlos Melo, Nº 1670 – AEROPORTO, Cep: 65727-000
CNPJ. 01.558.070/0001-22

FUNÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM RELAÇÃO AOS COMPARATIVOS DE MERCADO, PODENDO SE DEFINIR DESSA FORMA:

ACESSIBILIDADE BOA (RUA NÃO PAVIMENTADA): FATOR 0,90
ACESSIBILIDADE MUITO BOA (RUA PAVIMENTADA): FATOR 1,10
ACESSIBILIDADE ÓTIMA (RUA ASFALTADA): FATOR 1,20.

PARA O IMÓVEL AVALIANDO FOI ADOTADO O ÍNDICE IGUAL A 1,20.

- **FATOR TOPOGRAFIA:** PARA O FATOR TOPOGRAFIA FOI ADOTADA A SEGUINTE SITUAÇÃO:

TOPOGRAFIA PLANA: FATOR 1,10
TOPOGRAFIA ONDULADO: FATOR 1,00
TOPOGRAFIA MONTANHOSA: FATOR 0,80

O FATOR ESCOLHIDO CONFORME VISTORIA FOI O FATOR 1,10 .

- **FATOR APROVEITAMENTO:** DE ACORDO COM O ZONEAMENTO DA CIDADE FOI ADOTADA A SEGUINTE SITUAÇÃO:

APROVEITAMENTO PARA LOTEAMENTO: FATOR 1,00
APROVEITAMENTO PARA INDUSTRIA: FATOR 0,90
APROVEITAMENTO PARA CULTURAS: FATOR 0,80

DE ACORDO COM A TABELA ACIMA, O FATOR ADOTADO PARA APROVEITAMENTO FOI PARA LOTEAMENTO, NO VALOR DE 1,00.

- **FATOR MELHORAMENTO:** PARA AS CONDIÇÕES DE MELHORAMENTO QUE EXISTE PROXIMO AO TERRENO FOI ADOTADA A SEGUINTE SITUAÇÃO:

MELHORAMENTO COM ENERGIA ELETRICA: FATOR 0,90
MELHORAMENTO COM SEM ENERGIA ELETRICA: FATOR 0,70
MELHORAMENTO COM ENERGIA E TELEFONIA: FATOR 0,80

DE ACORDO COM A TABELA ACIMA, O FATOR ADOTADO PARA APROVEITAMENTO FOI PARA LOTEAMENTO, NO VALOR DE 0,90.

1



CPL - Trizidela do Vale
Proc. 1007001 / 20 19
FLS. 12
Rub. J

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE-MA
AV. Deputado Carlos Melo, Nº 1670 – AEROPORTO, Cep: 65727-000
CNPJ. 01.558.070/0001-22

101,03 = R\$ 846.934,49 (OITOCENTOS E QUARENTA E SEIS MIL, NOVECENTOS E TRINTA E QUATRO REAIS E QUARENTA E NOVE CENTAVOS).

AGORA APLICANDO OS FATORES DE ACESSIBILIDADE, TOPOGRAFIA, APROVEITAMENTO, MELHORAMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO E O VALOR MÉDIO POR METRO QUADRADO, CHEGARÃO AO SEGUINTE VALOR FINAL:

- TERRENO AVALIANDO: 101,03 x 1,20 x 1,10 x 1,00 x 0,90 :
R\$ 120,02/M² x 8.383,00M² = R\$ 1.006,127,66, E APLICANDO O FATOR DE OFERTA QUE ESTIPULA UM DESCONTO DE ATÉ 10% PARA COMPENSAR A SUPERESTIMATIVA DE VALOR NORMALMENTE ATRIBUÍDA PELO VENDEDOR, O VALOR FINAL FICARÁ EM:

R\$ 1.006,127,66 -10% (FATOR DE OFERTA) = R\$ 905.514,89 (NOVECENTOS E CINCO MIL, QUINHENTOS E QUATORZE REAIS E OITENTA E NOVE CENTAVOS).

6.0 - ENCERRAMENTO.

ESTE SIGNATÁRIO APRESENTA O PRESENTE TRABALHO CONCLUÍDO, CONSTANDO DE *06 FOLHAS DIGITADAS DE UM SÓ LADO*, TODAS RUBRICADAS, EXCETO ESTA ÚLTIMA, QUE SEGUE DEVIDAMENTE DATADA E ASSINADA, COLOCANDO-SE A DISPOSIÇÃO PARA QUAISQUER ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS QUE SE FIZEREM NECESSÁRIOS.

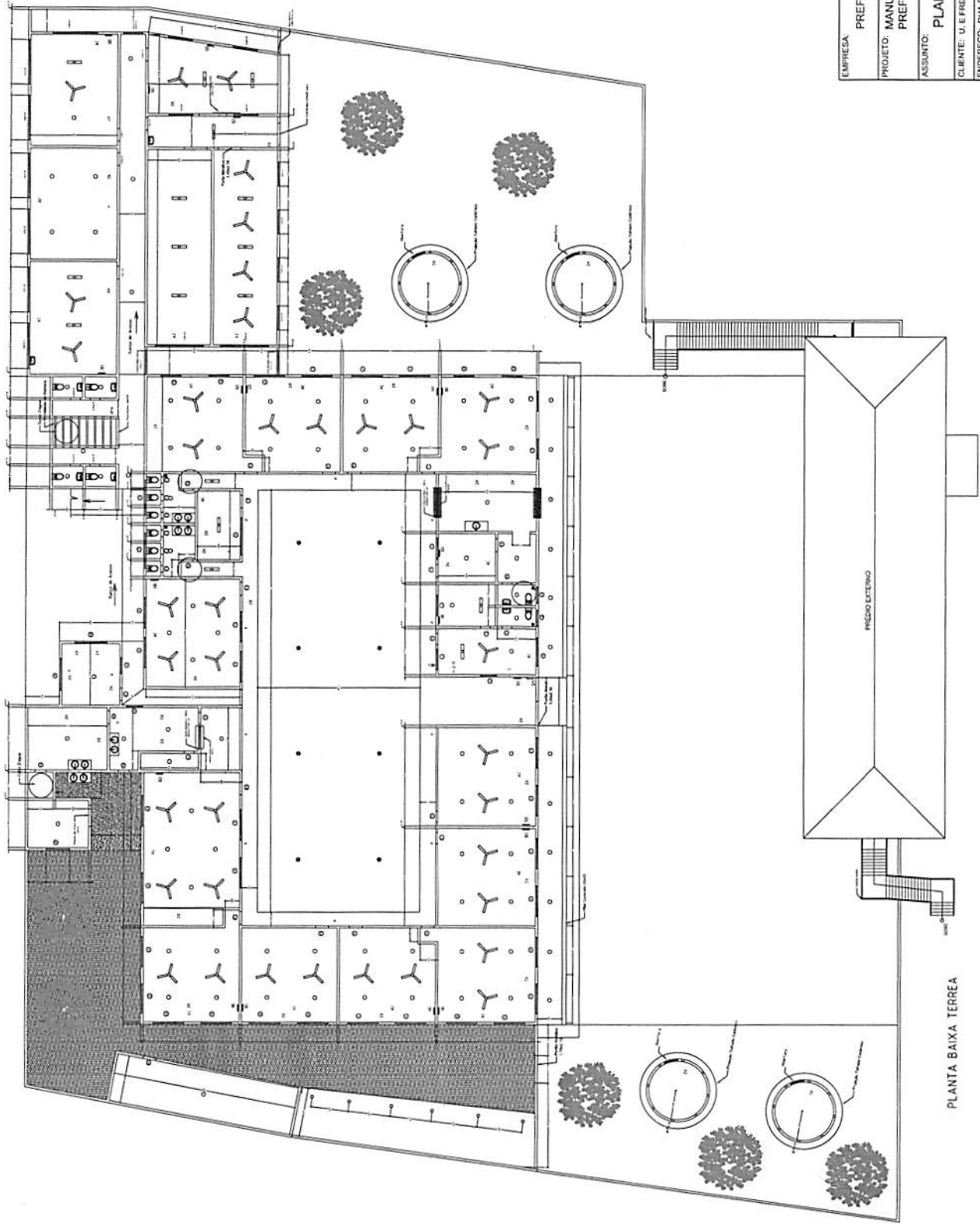
TRIZIDELA DO VALE - MA, 10 DE ABRIL DE 2019.

Fábio de Sousa Sampaio
Engenheiro Civil
RNP 060906107-0
CPF: 005.157.123-45

FABIO DE SOUSA SAMPAIO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 46.571-D
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

CPL - Trizidela do Vale
 Proc. 1097001 / 2019
 FLS. 33
 Rub. 3

LEGENDA 1. PAREDE DE ALVENARIA 2. PAREDE DE ALVENARIA COM REVESTIMENTO 3. PAREDE DE ALVENARIA COM REVESTIMENTO E PORTA 4. PAREDE DE ALVENARIA COM REVESTIMENTO E JANELA 5. PAREDE DE ALVENARIA COM REVESTIMENTO E JANELA E PORTA 6. PAREDE DE ALVENARIA COM REVESTIMENTO E JANELA E PORTA E JANELA 7. PAREDE DE ALVENARIA COM REVESTIMENTO E JANELA E PORTA E JANELA E PORTA 8. PAREDE DE ALVENARIA COM REVESTIMENTO E JANELA E PORTA E JANELA E PORTA E JANELA 9. PAREDE DE ALVENARIA COM REVESTIMENTO E JANELA E PORTA E JANELA E PORTA E JANELA E PORTA 10. PAREDE DE ALVENARIA COM REVESTIMENTO E JANELA E PORTA E JANELA E PORTA E JANELA E PORTA E JANELA	
REVESTIMENTOS E PISOS 1. REVESTIMENTO DE CERMÂMICA 2. REVESTIMENTO DE CERMÂMICA 3. REVESTIMENTO DE CERMÂMICA 4. REVESTIMENTO DE CERMÂMICA 5. REVESTIMENTO DE CERMÂMICA 6. REVESTIMENTO DE CERMÂMICA 7. REVESTIMENTO DE CERMÂMICA 8. REVESTIMENTO DE CERMÂMICA 9. REVESTIMENTO DE CERMÂMICA 10. REVESTIMENTO DE CERMÂMICA	



PLANTA BAIXA TERREA

EMPRESA:	PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
PROJETO:	MANUTENÇÃO PREDIAL NAS EDIFICAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA-MA
ASSUNTO:	PLANTA BAIXA - ARQUITETÔNICA
CLIENTE:	U. E FRIE GERMANO DE CEBRANE
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	ENG. CIVIL FÁBIO SAMPAIO
DESENHO:	FÁBIO SAMPAIO
CREA:	109255 MA
ESCALA:	1:125
FOLHA:	0000
CONTAO:	(86) 99702-2690
DATA:	10/04/2019

PROJETO:	MANUTENÇÃO PREDIAL NAS EDIFICAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA-MA
ASSUNTO:	PLANTA BAIXA - ARQUITETÔNICA
CLIENTE:	U. E FRIE GERMANO DE CEBRANE
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	ENG. CIVIL FÁBIO SAMPAIO
DESENHO:	FÁBIO SAMPAIO
CREA:	109255 MA
ESCALA:	1:125
FOLHA:	0000
CONTAO:	(86) 99702-2690
DATA:	10/04/2019