



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL: **ESCOLA MUNICIPAL CATULO DA PAIXÃO CEARENSE**

PROPRIETÁRIO: **MANOEL CHAVES DE OLIVEIRA**

LOCAL: **CENTRO DOS PEREIRAS**

ÁREA TERRENO: **66,05m<sup>2</sup>**      ÁREA CONSTRUÍDA: **66,05m<sup>2</sup>**

BAIRRO: **-**



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO

COORDENADAS: 4°48'58.34"S  
45°56'2.90"O

Rua Nova, Casa 35, Centro, Arame/MA  
CEP: 65945-000 – Fone (98) 98152-1950

**JULHO | 2021**



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



## SUMÁRIO

### LAUDO

DEFINIÇÃO DO DOCUMENTO

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

DADOS COMPLEMENTARES DO TERRENO / IMÓVEL / ENTORNO

CROQUÍIS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

DADOS PESQUISADO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO

DEFINIÇÃO DO VALOR DE VENDA E DE ALUGUEL

ANEXO

JU



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

### 2 - INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME

### 3 - PROPRIETÁRIO

MANOEL CHAVES DE OLIVEIRA

### 4 - OBJETIVO

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO

### 5 - FINALIDADE

AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL

### 6 - OBJETO

-Nome e endereço do Imóvel

ESCOLA MUNICIPAL CATULO DA PAIXÃO CEARENSE  
CENTRO DOS PEREIRAS

Bairro:

-

Município:

ARAME

### 7 - LAUDO DE AVALIAÇÃO

Apresentação do Laudo

Modalidade Simplificada

### 8 - HISTÓRICO E CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO

TRATA-SE DE UMA EDIFICAÇÃO QUE PERTENCE MANOEL CHAVES DE OLIVEIRA LOCALIZADA EM REGIÃO DO POVOADO CENTRO DO JOSINO NA CIDADE DE ARAME/MA. O IMÓVEL POSSUI ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR, NÃO NECESSITANDO DE REFORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DE IMEDIATO DO LOCAL PARA ESCOLA MUNICIPAL SÃO FRANCISCO

*Handwritten signature*





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



### FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

#### 9 - Nº PROCESSO

-

#### 10 - PROPRIETÁRIO

MANOEL CHAVES DE OLIVEIRA

#### 11 - ENDEREÇO

CENTRO DOS PEREIRAS BAIRRO: -  
CEP: 65945-000 CIDADE: ARAME UF: MA

#### 12 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

ÁREA	66,05m <sup>2</sup>	FRENTE:	7,12m	FRAÇÃO IDEAL:	-	Nº DE FRENTES	1
FORMATO	<input checked="" type="checkbox"/> REGULAR	<input type="checkbox"/> IRREGULAR					
TOPOGRAFIA	<input checked="" type="checkbox"/> PLANO E SEMIPLANO	<input type="checkbox"/> ACLIVE E DECLIVE >10%	<input type="checkbox"/> ACIDENTADO				
SUPERFÍCIE	<input checked="" type="checkbox"/> SECO	<input type="checkbox"/> ALAGÁVEL					
COTA DE GREIDE	<input type="checkbox"/> ABAIXO	<input type="checkbox"/> ACIMA	<input checked="" type="checkbox"/> NÍVEL				

#### 13 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

ÁREA TOTAL	66,05m <sup>2</sup>	ÁREA ÚTIL	66,05m <sup>2</sup>	ÁREA GARAGEM	-	Nº PAVIMENTOS	1
USO	<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> OUTROS				
TOPOGRAFIA	<input checked="" type="checkbox"/> PLANO E SEMIPLANO	<input type="checkbox"/> ACLIVE E DECLIVE >10%	<input type="checkbox"/> ACIDENTADO				
COORDENADAS	LATITUDE: (S) 4°48'58.34"S		LONGITUDE: (W) 45°56'2.90"O				
IDADE APARENTE:	20 ANOS	OCUPAÇÃO:	<input checked="" type="checkbox"/> OCUPADO	<input type="checkbox"/> DESOCUPADO			
OCUPANTE:	OCUPADO						
CONTRATO Nº	-						

#### 14 - DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA: - CARTÓRIO: - DATA: -

#### 15 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TRATA-SE DE UMA EDIFICAÇÃO LOCALIZADA NO CENTRO DOS PEREIRAS, DE ALVENARIA DE CERÂMICA. O MESMO POSSUI COBERTURA FEITA EM TRAMA DE ESTRUTURA DE MADEIRA E TELHAS DE CERÂMICA. TERRENO PLANO. A EDIFICAÇÃO APRESENTA 1 CÔMODOS SENDO UMA SALA E UMA ÁREA DE QUINTAL. A PINTURA INTERNA POSSUI UM ESTADO DE CONSERVAÇÃO RUIM, NÃO APRESENTA INFILTRAÇÕES. APRESENTA PISO CIMENTADO. APRESENTA PORTA DE ENROLAR METALICA, JANELAS DE MADEIRA. A PINTURA EXTERNA ESTÁ DETERIORADA.

JU





## DADOS COMPLEMENTARES A ÁREA / IMÓVEL

### 16 - DIMENSÕES E LIMITES

ÁREA	66,05m <sup>2</sup>						
<b>CARACTERÍSTICAS DO SOLO</b>					CASO SEJA "SIM", DESCRIVER O TIPO		
SONDAGEM:	SIM: <input type="checkbox"/>	NÃO: <input checked="" type="checkbox"/>	OBS:				
TIPO:							
<b>ACESSO A EDIFICAÇÃO / TERRENO</b>							
PAVIMENTAÇÃO:	LEITO NATURAL		GUIAS E SARJETAS:	SIM: <input type="checkbox"/>	NÃO: <input checked="" type="checkbox"/>		
<b>INFRAESTRUTURA PÚBLICA</b>							
ABASTECIMENTO DE ÁGUA:	<input checked="" type="checkbox"/>	REDE DE ESGOTO:	<input type="checkbox"/>	REDE ELÉTRICA:	<input checked="" type="checkbox"/>	COLETA DE LIXO:	<input type="checkbox"/>
TELEFONIA:	<input checked="" type="checkbox"/>	ILUMINAÇÃO PÚBLICA:	<input checked="" type="checkbox"/>	DREAGEM PLUVIAL:	<input type="checkbox"/>	TRANSPORTE COLETIVO:	<input type="checkbox"/>

### 17 - OBSTRUÇÕES NATURAIS E CONSTRUÇÕES EXISTENTES

<b>ÁREA / TERRENO</b>					NÃO HAVENDO, DEIXAR EM BRANCO				
CÓRREGO:	<input type="checkbox"/>	NASCENTE:	<input type="checkbox"/>	POÇO:	<input checked="" type="checkbox"/>	OUTROS:			
<b>VEGETAÇÃO</b>					NÃO HAVENDO, DEIXAR EM BRANCO				
ARBUSTOS:	<input type="checkbox"/>	PEQUENO PORTE:	<input type="checkbox"/>	GRANDE PORTE:	<input type="checkbox"/>	ARBÓREA:	PEQUENO PORTE: <input type="checkbox"/>	GRANDE PORTE: <input type="checkbox"/>	
DENSIDADE:	MÉDIA: <input type="checkbox"/>	ALTA:	<input type="checkbox"/>	DENSIDADE:	MÉDIA: <input type="checkbox"/>	ALTA:	<input type="checkbox"/>		
<b>CONSTRUÇÕES</b>									
ALVENARIA:	<input checked="" type="checkbox"/>	MADEIRA:	<input type="checkbox"/>	CONCRETO:	<input checked="" type="checkbox"/>	PATRIMÔNIO HISTÓRICO:	<input type="checkbox"/>	NÃO EXISTE: <input type="checkbox"/>	
PADRÃO:	<input type="checkbox"/>	POPULAR BAIXO:	<input type="checkbox"/>	MÉDIO NORMAL:	<input checked="" type="checkbox"/>	ALTO:	<input type="checkbox"/>	LUXO:	<input type="checkbox"/>
USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR:	<input type="checkbox"/>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:	<input type="checkbox"/>	COMERCIAL:	<input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL:	<input type="checkbox"/>	
	MISTO:	<input type="checkbox"/>	OUTROS:	INSTITUCIONAL					
INFORMAÇÕES RELEVANTES:									
ALIMENTAÇÃO DE ÁGUA FORNECIDA POR POÇO ARTESIAN									

### 18 - CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO

PADRÃO PREDOMINANTE:	POPULAR BAIXO:	<input type="checkbox"/>	MÉDIO NORMAL:	<input checked="" type="checkbox"/>	ALTO:	<input type="checkbox"/>	LUXO:	<input type="checkbox"/>	
<b>MERCADO LOCAL</b>									
HOSPITAIS:	<input type="checkbox"/>	ESCOLA:	<input type="checkbox"/>	SHOPPING:	<input type="checkbox"/>	UNIVERSIDADE:	<input type="checkbox"/>	RESTAURANTE:	<input type="checkbox"/>
POSTO DE COMBUST.:	<input type="checkbox"/>	HOTÉIS:	<input type="checkbox"/>	FARMÁCIA:	<input type="checkbox"/>	MÃO DE OBRA ADMINISTRATIVA:	<input checked="" type="checkbox"/>	CASAS DE SHOWS:	<input type="checkbox"/>
MERCADOS, ÓRGÃOS PÚBLICOS, SISTEMA VIÁRIO DE ACESSO AOS PRINCIPAIS PONTOS DA CIDADE.									

*[Handwritten signature]*



ESTADO DO MARANHÃO  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



### DADOS COMPLEMENTARES A ÁREA / IMÓVEL

#### 19 - CROQUÍ DE LOCALIZAÇÃO 1



VISTA AÉREA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - MAPA

#### 20 - CROQUÍ DE IMPLANTAÇÃO



VISTA AÉREA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - SATÉLITE

Árvore	Arbusto	Construções	Rua	Poço	Córrego	Poste	Orientação	Acessibilidade	Acesso

Rua Nova, Casa 35, Centro, Arame/MA

CEP: 65945-000 – Fone (98) 98152-1950





**ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO**

**APROPRIAÇÃO DE DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULO  
DEFINIÇÃO DE VALOR DAS BENFEITORIAS**

GOVERNO DO ESTADO DO MARANHÃO

LOCAL: CENTRO DOS PEREIRAS

DATA: JULHO | 2021

**CÁLCULO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO, CONFORME ITEM 8.3.1.1.3 da NBR 14653-2:2011**

R\$1.011,29

Jul/21

**R\$1.235,62**

C R\$1.011,29  
OE 0  
OI R\$10,11  
Ofe 0  
Ofd R\$101,13  
S 78,15  
A 0,22  
F 0  
L 0

Onde:  $C = [CUB + (OE + OI + (Ofc - Ofd) / S)] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)$

- C - Custo Unitário da Construção
- CUB - Custo unitário básico
- OE - Orçamento de elevadores
- OI - Orçamento de instalações especiais
- Ofc - Orçamento de fundações especiais
- Ofd - Orçamento de fundações diretas

- S - Área equivalente de construção
- A - Taxa de administração da obra
- F - Custos financeiros
- L - Lucro

Item	Discriminação	Valor (R\$/m²)	Área (m²)	Método Deprec.	Estado Conserv.	Classif. Normal	Coefic. de Deprec.	Coefic. de Ross	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Vida Rem. (anos)	Índice Final Deprec.	Valor de Avaliação (R\$)	VALOR TOTAL DA BENFEITORIA
1	EDIFICAÇÃO	1.235,62	78,15	DR	2,50	INT.	8,09	0,1563	60	15	45	0,8438	81.475,59	R\$81.475,59
MÉTODOS DE DEPRECIÇÃO														
ESTADOS														
Novo														
Entre novo e regular														
Regular														
Entre regular e reparos simples														
Reparos simples														
Entre reparos simples e importante														
Reparos importantes														
Entre reparos importantes e sem valor														
Sem valor														
CLASSIFICAÇÃO NORMAL														
ÓTIMO														
MUITO BOM														
BOM														
INTERMEDIÁRIO														
REGULAR														
DEFICIENTE														
MAU														
MUITO MAU														
DEMOLIÇÃO														

Norma da ABNT adotada e Graus atendidos

**Avaliação de Bens - NBR 14653 - 1, 2**

Rua Nova, Casa 35, Centro, Arame/MA  
CEP: 65945-000 - Fone (98) 98152-1950



JV





**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO**

**Definição de Grau de Fundamentação**

**Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias, NBR 14653-2:2011,**

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Estimativa do custo de direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	2	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado

**Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias, NBR 14653-2:2011, p. 27**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

**Total de Pontos:**

**6**

**Logo, o grau de fundamentação dos cálculos avaliatórios da Peça Técnica Avaliatória estão enquadrados em GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II.**

JU



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



**22 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**

Para a definição do valor de venda do imóvel, foi utilizado o método involutivo, conforme a NBR 14653-2:2011. Utilizando-se das etapas descritas na mesma, encontrou-se o valor de venda do imóvel

**R\$81.475,59**

**VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**

Com base no estudo de massa realizado no presente laudo, devidamente pautado na metodologia utilizada e consoante o preconizado pela NBR-14653-2, obtendo grau II de fundamentação e, determina-se, com base no custo unitário básico, o valor de mercado do imóvel em questão, em julho de 2021, já arredondado, conforme permitido pela norma técnica, em até  $\pm 1\%$ .

**VALOR DE VENDA**

**R\$82.290,34**

**oitenta e dois mil, duzentos e noventa reais e trinta e quatro centavos**

**VALOR DE ALUGUEL (1% DO VALOR DO IMÓVEL)**

**R\$822,90**

**oitocentos e vinte e dois reais e noventa centavos**

**ENCERRAMENTO**

Nada mais tendo a acrescentar, encerra-se o presente trabalho com **09 (NOVE)** páginas impressas, sendo esta folha assinada e as demais rubricadas.

Arame - MA, 21 de Julho de 2021

*João Victor S. Santiago*  
**JOAO VICTOR PESTANA SANTIAGO**  
SECRETÁRIO ADJ. DE OBRAS E URBANISMO  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 1115849867

*Paulo Case Fernandes*  
**PAULO CASE FERNANDES**  
SECRETÁRIO DE OBRAS E URBANISMO  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA/MA 1115428740



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

JU



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 :

ESCOLA - POVOADO CENTRO DOS PEREIRAS

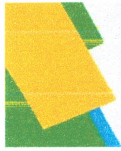


Foto 02 :

ESCOLA - POVOADO CENTRO DOS PEREIRAS

JU





PREFEITURA DE  
**ARAME**  
uma administração para todos

# Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Foto 03 :

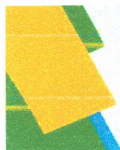
ESCOLA - POVOADO CENTRO DOS PEREIRAS



Foto 04 :

ESCOLA - POVOADO CENTRO DOS PEREIRAS





PREFEITURA DE  
**ARAME**  
uma administração para todos

## Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Foto 05 :

ESCOLA - POVOADO CENTRO DOS PEREIRAS



Foto 06 :

ESCOLA - POVOADO CENTRO DOS PEREIRAS

JV