

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME

CNPJ: 12.542.767/0001-21 FONE FAX 99 3532-4554
Rua Nova, SN, Centro CEP. 65.945-000 – ARAME - MA

DESPACHO

Arame/MA, 19 de Março de 2021.

Ao Senhor
OSMAR DA SILVA LIMA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E REC. HUMANOS

Prezado Senhor,

Em resposta a sua solicitação, estamos encaminhando em anexo, o laudo de vistoria do imóvel e relatório fotográfico, referente a Locação de 01 (um) imóvel situado na av. Deputado Ulisses Guimarães, N°585, bairro Centro, CEP: 65.945-000, destinado ao funcionamento do anexo da Prefeitura Do Município de Arame/MA.

Atenciosamente,

João Victor P. Santiago
JOÃO VICTOR PESTANA SANTIAGO
Engenheiro Civil
CREA/MA: 1115849867



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL: ANEXO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

PROPRIETÁRIO: JOELMA LIMA SIPAUBA SANTOS

LOCAL: AV. ULISSES GUIMARÃES, S/N

ÁREA TERRENO: 326,17m² **ÁREA CONSTRUÍDA:** 198,17m²

BAIRRO: CENTRO



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO

COORDENADAS: 4°53'24.81"S
46° 0'39.70"O

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

MARÇO | 2021

SV



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



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

2 - INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME

3 - PROPRIETÁRIO

JOELMA LIMA SIPAUBA SANTOS

4- OBJETIVO

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO

5 - FINALIDADE

AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL

6 - OBJETO

-Nome e endereço do Imóvel

ANEXO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
AV. ULISSES GUIMARÃES, S/N

Bairro:

CENTRO

Município:

ARAME

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Apresentação do Laudo

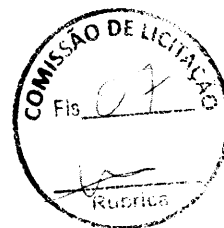
Modalidade Simplificada

8 - HISTÓRICO E CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO

TRATA-SE DE UMA EDIFICAÇÃO QUE PERTENCE JOELMA LIMA SIPAUBA SANTOS LOCALIZADA EM REGIÃO DO CENTRO DA CIDADE, PRÓXIMA A COMÉRCIOS, PRAÇAS, IGREJAS, DENTRE OUTROS NA CIDADE DE ARAME/MA. O IMÓVEL POSSUI ESTADO DE CONSERVAÇÃO RUIM NECESSITANDO DE REFORMAS PARA A MELHOR UTILIZAÇÃO E LOCAL MAIS ADEQUADO PARA ANEXO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS



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



FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

9 - Nº PROCESSO

OFÍCIO 75/2021

10 - PROPRIETÁRIO

JOELMA LIMA SIPAUBA SANTOS

11 - ENDEREÇO

AV. ULISSES GUIMARÃES, S/N

BAIRRO:

CENTRO

CEP: 65945-000

CIDADE:

ARAME

UF:

MA

12 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

ÁREA	326,17m ²	FRENTE:	9,03m	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	326,17m ²	ÁREA ÚTIL	198,17m ²	ÁREA GARAGEM	-	Nº PAVIMENTOS	1
USO	<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input 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°53'24.81"S		LONGITUDE: (W) 46° 0'39.70"O				
IDADE APARENTE:	25 ANOS	OCUPAÇÃO:	<input type="checkbox"/> OCUPADO	<input checked="" type="checkbox"/> DESOCUPADO			
OCUPANTE:	DESOCUPADO						
CONTRATO Nº	-						

14 - DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA: -

CARTÓRIO: -

DATA: -

15- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TRATA-SE DE UMA EDIFICAÇÃO LOCALIZADA NA AV. ULISSES GUIMARÃES, S/N , DE ALVENARIA DE CERÂMICA . O MESMO POSSUI COBERTURA FEITA EM TRAMA DE ESTRUTURA DE MADEIRA E TELHAS DE CERÂMICA. TERRENO PLANO. A EDIFICAÇÃO APRESENTA 11 CÔMODOS, SENDO DUAS SALAS , QUATRO QUARTOS, DOIS BANHEIRO, DUAS COZINHAS E UMA ÁREA DE SERVIÇO NO QUINTAL. A PINTURA INTERNA POSSUI UM ESTADO DE CONSERVAÇÃO DETERIORADO SENDO NECESSÁRIO A REALIZAÇÃO DE UMA NOVA PINTURA. APRESENTA INFILTRAÇÕES. TODOS OS COMODO POSSUEM PISO CERÂMICO. AS PAREDES DOS BANHEIROS APRESENTAM REVESTIMENTO. APRESENTA PORTAS DE MADEIRA, JANELAS METÁLICAS,E DOIS PORTÕES DE FERRO. A PINTURA EXTERNA DO QUINTAL ESTÁ DETERIORADA.



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



DADOS COMPLEMENTARES A ÁREA / IMÓVEL

16 - DIMENSÕES E LIMITES

ÁREA	326,17m ²		
CARACTERÍSTICAS DO SOLO			CASO SEJA "SIM", DESCREVER O TIPO
SONDAGEM:	SIM: <input type="checkbox"/>	NÃO: <input checked="" type="checkbox"/>	OBS:
TIPO:			
ACESSO A EDIFICAÇÃO / TERRENO			
PAVIMENTAÇÃO:	ASFALTO	GUIAS E SARIJETAS:	SIM: <input checked="" type="checkbox"/> NÃO: <input type="checkbox"/>
INFRAESTRUTURA PÚBLICA			
ABASTECIMENTO DE ÁGUA:	<input checked="" type="checkbox"/>	REDE DE ESGOTO:	<input type="checkbox"/>
		REDE ELÉTRICA:	<input checked="" type="checkbox"/>
		COLETA DE LIXO:	<input checked="" type="checkbox"/>
TELEFONIA:	<input checked="" type="checkbox"/>	ILUMINAÇÃO PÚBLICA:	<input checked="" type="checkbox"/>
		DREAGEM PLUVIAL:	<input checked="" type="checkbox"/>
		TRANSPORTE COLETIVO:	<input type="checkbox"/>

17 - OBSTRUÇÕES NATURAIS E CONSTRUÇÕES EXISTENTES

ÁREA / TERRENO				NÃO HAVENDO, DEIXAR EM BRANCO
CÓRREGO:	<input type="checkbox"/>	NASCENTE:	<input type="checkbox"/>	POÇO: <input checked="" type="checkbox"/> OUTROS: <input type="checkbox"/>
VEGETAÇÃO				NÃO HAVENDO, DEIXAR EM BRANCO
ARBUSTOS:	<input type="checkbox"/>	PEQUENO PORTE:	<input type="checkbox"/>	GRANDE PORTE:
				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"/>
CONSTRUÇÕES				
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 checked="" type="checkbox"/>	COMERCIAL: <input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL: <input type="checkbox"/>
	MISTO: <input type="checkbox"/>	OUTROS:	INSTITUCIONAL	
INFORMAÇÕES RELEVANTES:				
ALIMENTAÇÃO DE ÁGUA FORNECIDA POR POÇO ARTESIANO E A RESERVAÇÃO EM RESERVATÓRIO.				

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"/>
MERCADO LOCAL				
HOSPITAIS:	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCOLA:	<input checked="" type="checkbox"/>	SHOPPING: <input type="checkbox"/> UNIVERSIDADE: <input type="checkbox"/> RESTAURANTE: <input type="checkbox"/>
POSTO DE COMBUST.:	<input checked="" type="checkbox"/>	HOTÉIS:	<input checked="" type="checkbox"/>	FARMÁCIA: <input checked="" 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.				



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



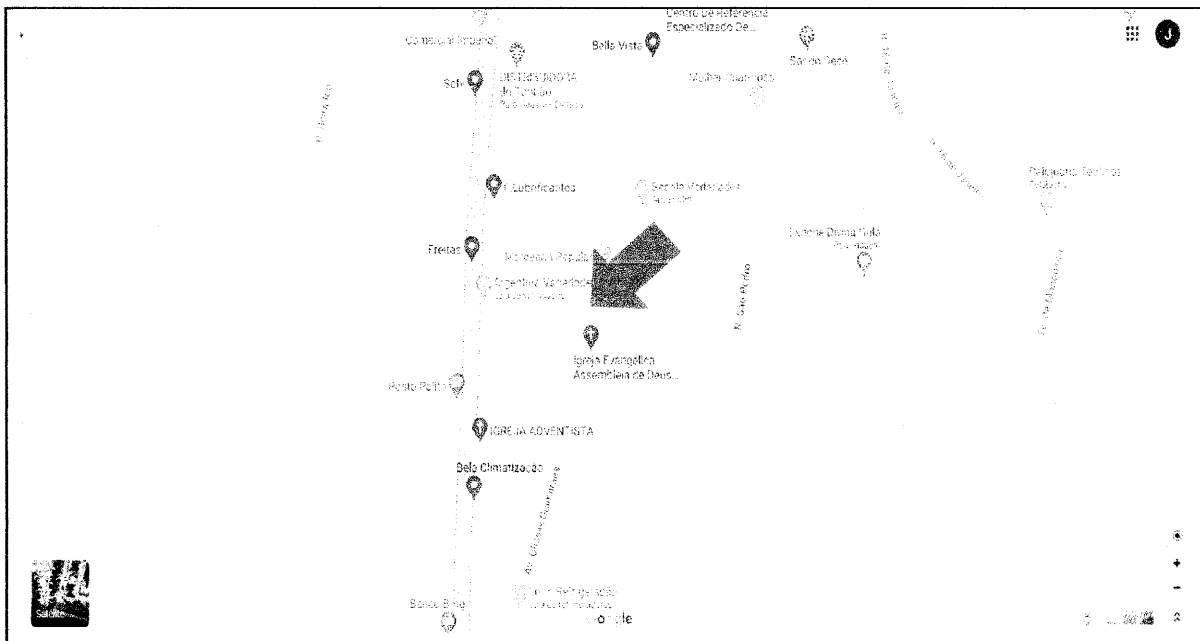
DADOS COMPLEMENTARES A ÁREA / IMÓVEL

19 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO 1



VISTA AÉREA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - MAPA

20 - CROQUI DE IMPLANTAÇÃO

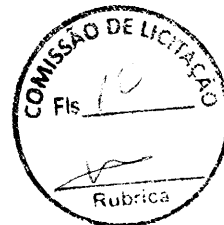


VISTA AÉREA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - SATÉLITE

Árvore	Arbusto	Construções	Rua	Poço	Córrego	Poste	Orientação	Acessibilidade	Acesso

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

JU



DADOS REFERENTES ÀS AMOSTRAS COLETADAS

21 - PESQUISA

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes. Realizou-se pesquisa de preço onde se analisou as características dos imóveis. Em que se utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Endereço	Informante	Area total	Area Construída	FATOR BAIRRO	Estado de conservação	Quartos	Valor total
RUA NOVA, CENTRO	JOÃO RIBEIRO	238,00	200,00	1,50	3,00	3,00	R\$ 190.000,00
Av. Guarim, Centro	IVONEIDE	168,00	138,00	1,70	3,00	2,00	R\$ 190.000,00
Av. Guarim, Centro	ILTON	189,00	144,00	1,70	3,00	3,00	R\$ 200.000,00
Rua São João	FRANCISCO	120,00	90,00	1,40	1,00	2,00	R\$ 60.000,00
Rua São João	DERISVALDO	196,00	140,00	1,40	2,00	2,00	R\$ 70.000,00
Av. Guarim, Centro	ILTON	326,00	169,29	1,70	2,00	3,00	R\$ 170.000,00
Av. Guarim, Centro	ANTONIO	356,40	158,40	1,70	2,00	2,00	R\$ 140.000,00
Av. Guarim, Centro	HILDA	200,00	150,00	1,70	2,00	3,00	R\$ 200.000,00
Av. Guarim, Centro	EDILSON	126,00	112,00	1,70	3,00	2,00	R\$ 140.000,00
Rua São José, Centro	EDILSON	148,50	110,00	1,70	1,00	2,00	R\$ 140.000,00
Rua Beira Rio, Centro	RAIMUNDA	132,00	90,00	1,20	2,00	2,00	R\$ 50.000,00
Rua Matias Firmino, Bairro Olaria	DANIEL	875,00	335,00	1,50	3,00	4,00	R\$ 600.000,00
Rua Matias Firmino, Bairro Olaria	LEONTINO	300,00	200,00	1,50	1,00	5,00	R\$ 130.000,00
Rua Moisés Sobreiro, Bairro Olaria	DEBORA	120,00	96,00	1,20	3,00	2,00	R\$ 90.000,00
Rua Nova, Bairro Olaria	CIMAR	246,40	130,90	1,20	2,00	3,00	R\$ 75.000,00
Rua Matias Firmino, Bairro Olaria	LURDES	210,00	140,00	1,50	2,00	2,00	R\$ 80.000,00
entre Av Guarim e Av Ulisses Guimarães	ORLANDO	102,00	90,00	1,70	1,00	2,00	R\$ 150.000,00
Vila Osvaldo	THIEGO	70,00	63,00	1,40	2,00	2,00	R\$ 70.000,00
Rua da Cerâmica	THAYNARA	60,00	56,00	1,30	3,00	1,00	R\$ 40.000,00
Rua Rio Branco	GILMAR	480,00	160,00	1,50	2,00	1,00	R\$ 55.000,00
Rua Beira Rio, Centro	SULA	140,00	96,00	1,20	1,00	3,00	R\$ 50.000,00
Rua Marajá 1, Bairro Marajá	EDINÉ	71,10	58,05	1,30	1,00	3,00	R\$ 70.000,00
Rua da praça do mercado, Centro	HERMINIANA	247,10	135,20	1,30	3,00	2,00	R\$ 130.000,00
Rua da praça do mercado, Centro	LARISSA	250,00	172,50	1,30	3,00	3,00	R\$ 150.000,00
Rua Bela Vista, Olaria (MA 006)	Antonio Carlos	153,30	135,05	1,50	3,00	3,00	R\$ 200.000,00
Rua Beira Rio, Centro	Raiane	120,00	97,80	1,20	2,00	2,00	R\$ 60.000,00
Rua 2, Vila Mandi	Jairlan	153,00	140,25	1,40	2,00	2,00	R\$ 60.000,00
Rua 2, Vila Mandi	Leonardo	120,00	108,00	1,40	2,00	2,00	R\$ 75.000,00
Rua da Cerâmica	Wemerson	44,00	41,50	1,30	3,00	1,00	R\$ 40.000,00

70



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



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

2 - INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME

3 - PROPRIETÁRIO

JOELMA LIMA SIPAUBA SANTOS

4- OBJETIVO

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO

5 - FINALIDADE

AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL

6 - OBJETO

-Nome e endereço do Imóvel

ANEXO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
AV. ULISSES GUIMARÃES, S/N

Bairro:

CENTRO

Município:

ARAME

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Apresentação do Laudo

Modalidade Simplificada

8 - HISTÓRICO E CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO

TRATA-SE DE UMA EDIFICAÇÃO QUE PERTENCE JOELMA LIMA SIPAUBA SANTOS LOCALIZADA EM REGIÃO DO CENTRO DA CIDADE, PRÓXIMA A COMÉRCIOS, PRAÇAS, IGREJAS, DENTRE OUTROS NA CIDADE DE ARAME/MA. O IMÓVEL POSSUI ESTADO DE CONSERVAÇÃO RUIM NECESSITANDO DE REFORMAS PARA A MELHOR UTILIZAÇÃO E LOCAL MAIS ADEQUADO PARA ANEXO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS



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



FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

9 - Nº PROCESSO

OFÍCIO 75/2021

10 - PROPRIETÁRIO

JOELMA LIMA SIPAUBA SANTOS

11 - ENDEREÇO

AV. ULISSES GUIMARÃES, S/N

BAIRRO:

CENTRO

CEP:

65945-000

CIDADE:

ARAME

UF:

MA

12 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

ÁREA	326,17m ²	FRENTE:	9,03m	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	326,17m ²	ÁREA ÚTIL	198,17m ²	ÁREA GARAGEM	-	Nº PAVIMENTOS	1
USO	<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input 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°53'24.81"S		LONGITUDE: (W) 46° 0'39.70"O				
IDADE APARENTE:	25 ANOS	OCUPAÇÃO:	<input type="checkbox"/> OCUPADO	<input checked="" type="checkbox"/> DESOCUPADO			
OCUPANTE:	DESOCUPADO						
CONTRATO Nº	-						

14 - DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA: -

CARTÓRIO: -

DATA: -

15- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TRATA-SE DE UMA EDIFICAÇÃO LOCALIZADA NA AV. ULISSES GUIMARÃES, S/N , DE ALVENARIA DE CERÂMICA . O MESMO POSSUI COBERTURA FEITA EM TRAMA DE ESTRUTURA DE MADEIRA E TELHAS DE CERÂMICA. TERRENO PLANO. A EDIFICAÇÃO APRESENTA 11 CÔMODOS, SENDO DUAS SALAS , QUATRO QUARTOS, DOIS BANHEIRO, DUAS COZINHAS E UMA ÁREA DE SERVIÇO NO QUINTAL. A PINTURA INTERNA POSSUI UM ESTADO DE CONSERVAÇÃO DETERIORADO SENDO NECESSÁRIO A REALIZAÇÃO DE UMA NOVA PINTURA. APRESENTA INFILTRAÇÕES. TODOS OS COMODO POSSUEM PISO CERÂMICO. AS PAREDES DOS BANHEIROS APRESENTAM REVESTIMENTO. APRESENTA PORTAS DE MADEIRA, JANELAS METÁLICAS,E DOIS PORTÕES DE FERRO. A PINTURA EXTERNA DO QUINTAL ESTÁ DETERIORADA.



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



DADOS COMPLEMENTARES A ÁREA / IMÓVEL

16 - DIMENSÕES E LIMITES

ÁREA	326,17m ²		
CARACTERÍSTICAS DO SOLO			CASO SEJA "SIM", DESCREVER O TIPO
SONDAGEM:	SIM: <input type="checkbox"/>	NÃO: <input checked="" type="checkbox"/>	OBS:
TIPO:			
ACESSO A EDIFICAÇÃO / TERRENO			
PAVIMENTAÇÃO:	ASFALTO	GUIAS E SARJETAS:	SIM: <input checked="" type="checkbox"/> NÃO: <input type="checkbox"/>
INFRAESTRUTURA PÚBLICA			
ABASTECIMENTO DE ÁGUA:	<input checked="" type="checkbox"/>	REDE DE ESGOTO:	<input type="checkbox"/>
		REDE ELÉTRICA:	<input checked="" type="checkbox"/>
		COLETA DE LIXO:	<input checked="" type="checkbox"/>
TELEFONIA:	<input checked="" type="checkbox"/>	ILUMINAÇÃO PÚBLICA:	<input checked="" type="checkbox"/>
		DREAGEM PLUVIAL:	<input checked="" type="checkbox"/>
		TRANSPORTE COLETIVO:	<input type="checkbox"/>

17 - OBSTRUÇÕES NATURAIS E CONSTRUÇÕES EXISTENTES

ÁREA / TERRENO				NÃO HAVENDO, DEIXAR EM BRANCO	
CÓRREGO:	<input type="checkbox"/>	NASCENTE:	<input type="checkbox"/>	POÇO:	<input checked="" type="checkbox"/>
				OUTROS:	
VEGETAÇÃO				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"/>
CONSTRUÇÕES					
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 checked="" type="checkbox"/>	COMERCIAL: <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL: <input type="checkbox"/>
	MISTO:	<input type="checkbox"/>	OUTROS:	INSTITUCIONAL	
INFORMAÇÕES RELEVANTES:					
ALIMENTAÇÃO DE ÁGUA FORNECIDA POR POÇO ARTESIANO E A RESERVAÇÃO EM RESERVATÓRIO.					

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"/>	
MERCADO LOCAL									
HOSPITAIS:	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCOLA:	<input checked="" type="checkbox"/>	SHOPPING:	<input type="checkbox"/>	UNIVERSIDADE:	<input type="checkbox"/>	RESTAURANTE:	<input type="checkbox"/>
POSTO DE COMBUST.:	<input checked="" type="checkbox"/>	HOTÉIS:	<input checked="" type="checkbox"/>	FARMÁCIA:	<input checked="" 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.									

70



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



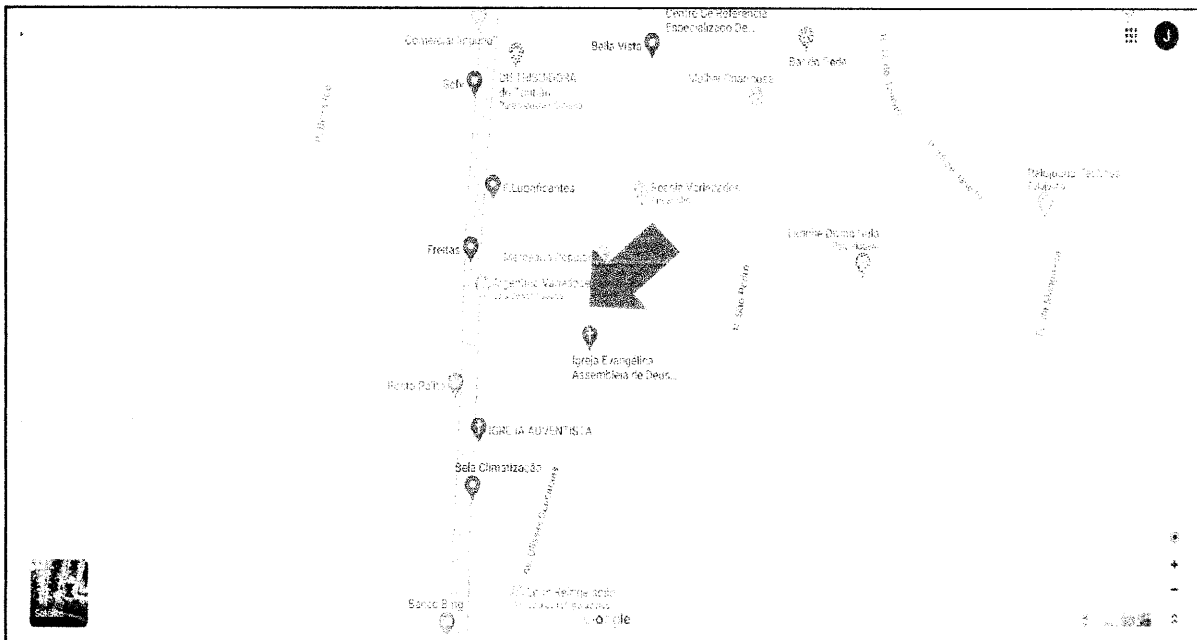
DADOS COMPLEMENTARES A ÁREA / IMÓVEL

19 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO 1



VISTA AÉREA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - MAPA

20 - CROQUI DE IMPLANTAÇÃO

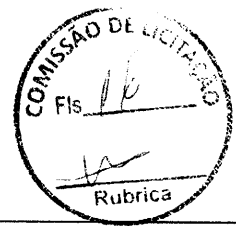


VISTA AÉREA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - SATÉLITE

Árvore	Arbusto	Construções	Rua	Poço	Córrego	Poste	Orientação	Acessibilidade	Acesso

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

JV



DADOS REFERENTES ÀS AMOSTRAS COLETADAS

21 - PESQUISA

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes. Realizou-se pesquisa de preço onde se analisou as características do imóvel. Em que se utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Endereço	Informante	Area total	Area Construída	FATOR BAIRRO	Estado de conservação	Quartos	Valor total
RUA NOVA, CENTRO	JOÃO RIBEIRO	238,00	200,00	1,50	3,00	3,00	R\$ 190.000,00
Av. Guarim, Centro	IVONEIDE	168,00	138,00	1,70	3,00	2,00	R\$ 190.000,00
Av. Guarim, Centro	ILTON	189,00	144,00	1,70	3,00	3,00	R\$ 200.000,00
Rua São João	FRANCISCO	120,00	90,00	1,40	1,00	2,00	R\$ 60.000,00
Rua São João	DERISVALDO	196,00	140,00	1,40	2,00	2,00	R\$ 70.000,00
Av. Guarim, Centro	ILTON	326,00	169,29	1,70	2,00	3,00	R\$ 170.000,00
Av. Guarim, Centro	ANTONIO	356,40	158,40	1,70	2,00	2,00	R\$ 140.000,00
Av. Guarim, Centro	HILDA	200,00	150,00	1,70	2,00	3,00	R\$ 200.000,00
Av. Guarim, Centro	EDILSON	126,00	112,00	1,70	3,00	2,00	R\$ 140.000,00
Rua São José, Centro	EDILSON	148,50	110,00	1,70	1,00	2,00	R\$ 140.000,00
Rua Beira Rio, Centro	RAIMUNDA	132,00	90,00	1,20	2,00	2,00	R\$ 50.000,00
Rua Matias Firmino, Bairro Olaria	DANIEL	875,00	335,00	1,50	3,00	4,00	R\$ 600.000,00
Rua Matias Firmino, Bairro Olaria	LEONTINO	300,00	200,00	1,50	1,00	5,00	R\$ 130.000,00
Rua Moisés Sobreiro, Bairro Olaria	DEBORA	120,00	96,00	1,20	3,00	2,00	R\$ 90.000,00
Rua Nova, Bairro Olaria	CIMAR	246,40	130,90	1,20	2,00	3,00	R\$ 75.000,00
Rua Matias Firmino, Bairro Olaria	LURDES	210,00	140,00	1,50	2,00	2,00	R\$ 80.000,00
entre Av Guarim e Av Ulisses Guimarães	ORLANDO	102,00	90,00	1,70	1,00	2,00	R\$ 150.000,00
Vila Osvaldo	THIEGO	70,00	63,00	1,40	2,00	2,00	R\$ 70.000,00
Rua da Cerâmica	THAYNARA	60,00	56,00	1,30	3,00	1,00	R\$ 40.000,00
Rua Rio Branco	GILMAR	480,00	160,00	1,50	2,00	1,00	R\$ 55.000,00
Rua Beira Rio, Centro	SULA	140,00	96,00	1,20	1,00	3,00	R\$ 50.000,00
Rua Marajá 1, Bairro Marajá	EDINÉ	71,10	58,05	1,30	1,00	3,00	R\$ 70.000,00
Rua da praça do mercado, Centro	HERMINIANA	247,10	135,20	1,30	3,00	2,00	R\$ 130.000,00
Rua da praça do mercado, Centro	LARISSA	250,00	172,50	1,30	3,00	3,00	R\$ 150.000,00
Rua Bela Vista, Olaria (MA 006)	Antonio Carlos	153,30	135,05	1,50	3,00	3,00	R\$ 200.000,00
Rua Beira Rio, Centro	Raiane	120,00	97,80	1,20	2,00	2,00	R\$ 60.000,00
Rua 2, Vila Mandi	Jairlan	153,00	140,25	1,40	2,00	2,00	R\$ 60.000,00
Rua 2, Vila Mandi	Leonardo	120,00	108,00	1,40	2,00	2,00	R\$ 75.000,00
Rua da Cerâmica	Wemerson	44,00	41,50	1,30	3,00	1,00	R\$ 40.000,00

JU



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



Definição de Grau de Fundamentação

Tabela 1 - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear, NBR 14653-2:2011, p. 14

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (soma das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Tabela 2 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear, NBR 14653-2:2011, p. 15

Graus	Graus			Soma
	III	II	I	
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				#

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

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear, NBR 14653-2:2011, p. 15

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Grau de Precisão do Laudo			#

Logo, o grau de Precisaão dos cálculos avaliatórios da Peça Técnica Avaliatória estão enquadrados em GRAU DE PRECISÃO III.

30



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\$154.867,94

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 grau III de precisão, determina-se, com base no mercado imobiliário da região, o valor de mercado do imóvel em questão, em janeiro de 2020, já arredondado, conforme permitido pela norma técnica, em até ±1%.

VALOR DE VENDA

R\$156.416,62

cento e cinquenta e seis mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e dois centavos

VALOR DE ALUGUEL (1% DO VALOR DO IMÓVEL)

R\$1.564,17

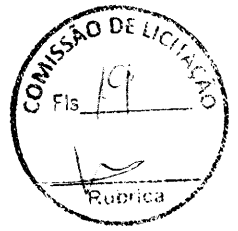
um mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e dezessete centavos

ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, encerra-se o presente trabalho com 13 (treze) páginas impressas, sendo esta folha assinada e as demais rubricadas.

Arame - MA, 19 de Março de 2021

João Victor P. Santiago
JOÃO VICTOR PESTANA SANTIAGO
SECRETÁRIO ADJ. DE OBRAS E URBANISMO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 1115849867



ANEXO

João Victor P. Santiago

Modelo do SisDEA



Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area Construída do imóvel medida em m ²	sim
Fator Bairro	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Qualificação em relação ao Bairro	sim
Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de Conservação do Imóvel, sendo: 1- ruim, 2-regular, 3 - Bom	sim
Quartos	Numérica	Quantitativa	Quantidade de quartos que a edificação tem	sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area total	67.312,26	1.936,00	765.625,00	0,00	9,04	0,01	x ²
Area privativa	4,78	3,73	5,81	-36,14	-1,56	13,35	ln(x)
FATOR BAIRRO	0,36	0,18	0,53	403,40	7,76	0,01	ln(x)
Estado de conservação	5,28	1,00	9,00	13,49	6,75	0,01	x ²
quartos	0,27	0,04	1,00	-222,81	-7,71	0,01	1/x ²
Valor total	336,53	200,00	774,60	316,76	3,00	0,64	y%

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	367837,042	5	73567,40848	74,14982862
Não explicada	22819,3433	23	992,1453608	
Total	390656,386	28		

70



Modelo do SisDEA

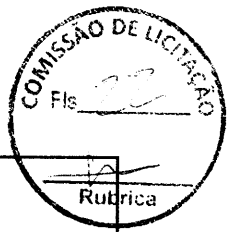
Autor: JOÃO VICTOR PESTANA SANTIAGO
Modelo: AVALIAÇÃO PREFEITURA
Data de criação: 02/02/2021
Área de concentração: Avaliação de Bens
Tipologia em estudo: EDIFICAÇÕES

Dados do modelo:	29
Dados utilizados:	29
Variáveis do modelo:	6
Variáveis utilizadas:	6

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,970354149	0,980883202
Coef. de determinação	0,941587174	0,962131856
Desvio padrão	31,49833902	22790,18501

Normalidade:	[68, 93, 100]
--------------	----------------

70



Modelo do SisDEA

VALORES ESTIMADOS

Endereço	Informante	Area total	area privativa	fator bairro	Conservação	Quartos	Valor total	Vr. Médio
AV. ULISSES GUIMARÃES, S/N	JOELMA LIMA SIPAUBA SANTOS	326,17	198,17	1,7	1	4	0	154867,9378

JU