

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME

CNPJ: 12.542.767/0001-21
Rua Nova, SN, Centro CEP. 65.945-000 – ARAME - MA

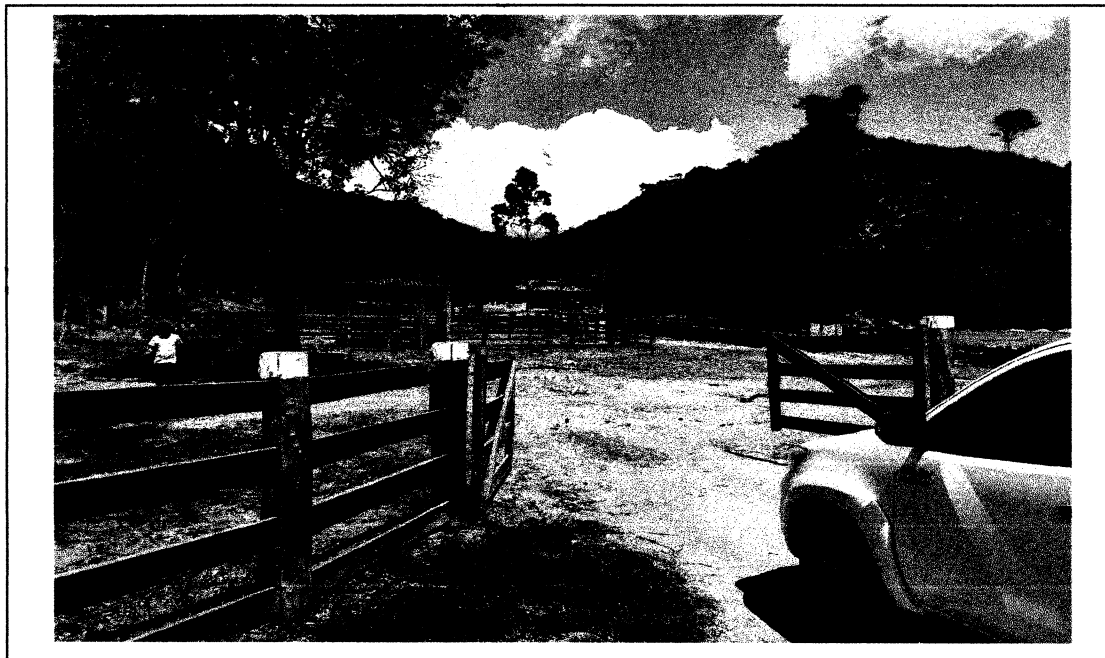
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL: FAZENDA PARA PROTEÇÃO DE VIDA ANIMAL
PROPRIETÁRIO: VALDENIR RIBEIRO SANTANA
LOCAL: MA 006
ÁREA TERRENO: 150 HECTARES
BAIRRO: CENTRO

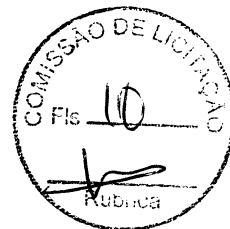


VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO

COORDENADAS: 5° 3'25.16"S
46° 8'39.75"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



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME

2 - INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME

3 - PROPRIETÁRIO

VALDENIR RIBEIRO SANTANA

4- OBJETIVO

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO

5 - FINALIDADE

AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL

6 - OBJETO

-Nome e endereço do Imóvel

FAZENDA PARA PROTEÇÃO DE VIDA ANIMAL
MA 006

Bairro:

CENTRO

Município:

ARAME

7 - LAUDO DE AVALIAÇÃO

Apresentação do Laudo

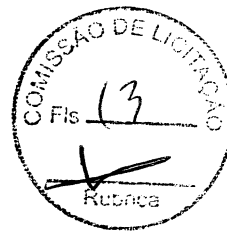
Modalidade Simplificada

8 - HISTÓRICO E CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO

TRATA-SE DE UMA EDIFICAÇÃO QUE PERTENCE VALDENIR RIBEIRO SANTANA LOCALIZADA EM REGIÃO NA MARGEM DA MA 006, PRÓXIMA AO POVOADO SANTA LUZIA, ARAME/MA., O IMÓVEL POSSUI ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR SENDO UTILIZADO PRINCIPALMENTE PELA CRIAÇÃO DE GADO E SERÁ UTILIZADO PARA SER A FAZENDA PARA PROTEÇÃO DE VIDA ANIMAL



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



DADOS COMPLEMENTARES A ÁREA / IMÓVEL

16 - DIMENSÕES E LIMITES

ÁREA	150 HECTARES		
CARACTERÍSTICAS DO SOLO			
<small>CASO SEJA "SIM", DESCREVER O TIPO</small>			
SONDAGEM:	SIM: <input type="checkbox"/>	NÃO: <input checked="" type="checkbox"/>	OBS:
TIPO:			
ACESSO A EDIFICAÇÃO / TERRENO			
PAVIMENTAÇÃO:	ASFALTO	GUIAS E SARIETAS:	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 type="checkbox"/>
TELEFONIA:	<input type="checkbox"/>	ILUMINAÇÃO PÚBLICA:	<input checked="" type="checkbox"/>
		DREAGEM PLUVIAL:	<input type="checkbox"/>
		TRANSPORTE COLETIVO:	<input type="checkbox"/>

17 - OBSTRUÇÕES NATURAIS E CONSTRUÇÕES EXISTENTES

ÁREA / TERRENO			
<small>NÃO HAVENDO, DEIXAR EM BRANCO</small>			
CÓRREGO:	<input type="checkbox"/>	NASCENTE:	<input checked="" type="checkbox"/>
		POÇO:	<input type="checkbox"/>
		OUTROS:	<input type="checkbox"/>
VEGETAÇÃO			
<small>NÃO HAVENDO, DEIXAR EM BRANCO</small>			
ARBUSTOS:	<input type="checkbox"/>	PEQUENO PORTE:	<input type="checkbox"/>
		GRANDE PORTE:	<input type="checkbox"/>
ARBÓREA:	<input type="checkbox"/>	PEQUENO PORTE:	<input type="checkbox"/>
		GRANDE PORTE:	<input type="checkbox"/>
DENSIDADE:	<input type="checkbox"/>	MÉDIA:	<input type="checkbox"/>
		ALTA:	<input type="checkbox"/>
DENSIDADE:	<input type="checkbox"/>	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 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 type="checkbox"/>	CASAS DE SHOWS:
								<input type="checkbox"/>
MERCADOS, ÓRGÃOS PÚBLICOS, SISTEMA VIÁRIO DE ACESSO AOS PRINCIPAIS PONTOS DA CIDADE.								

JU

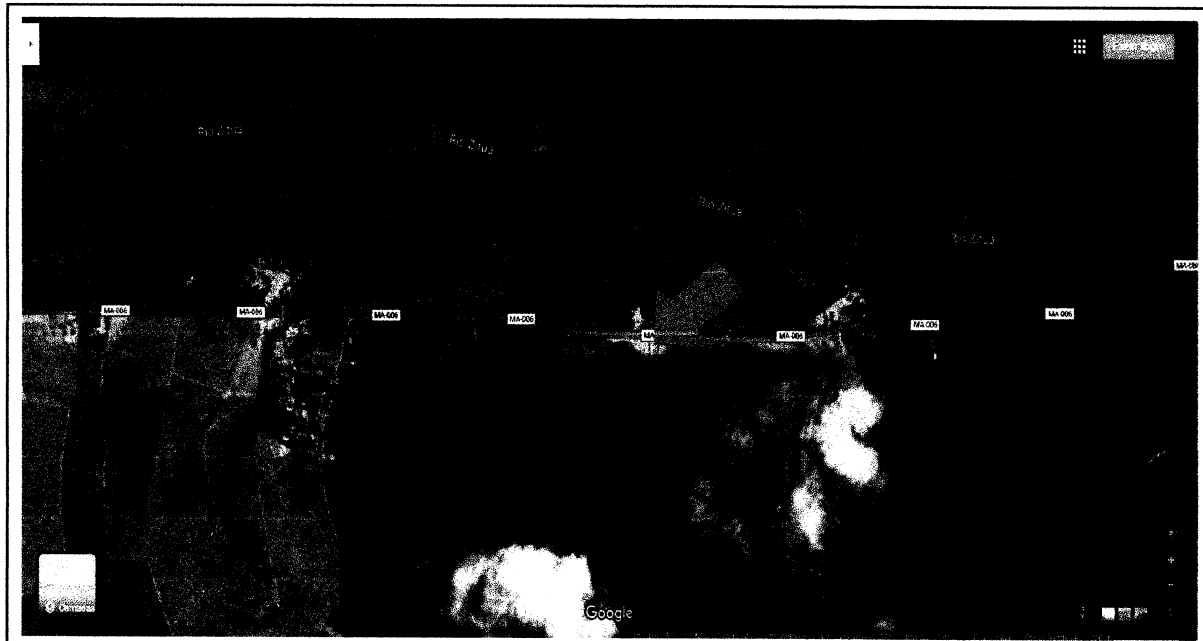


ESTADO DO MARANHÃO
 PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME
 SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



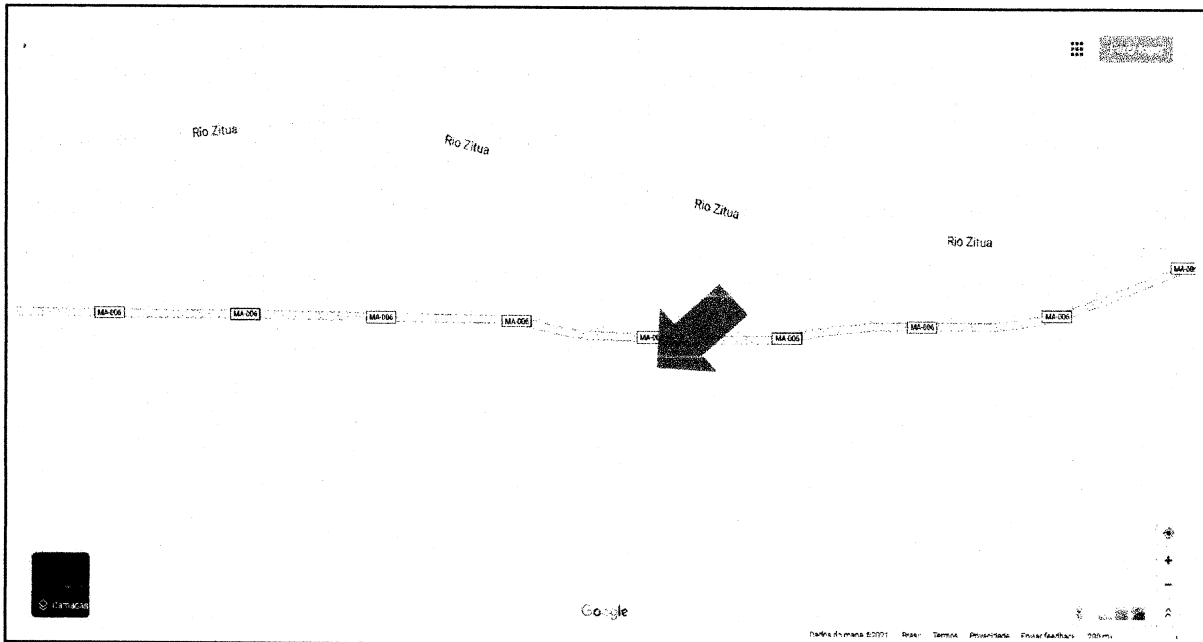
DADOS COMPLEMENTARES A ÁREA / IMÓVEL

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

JU

out/18	TRANSIÇÃO	<p>Urnipapo das vezeiras, Josemaria, Lago da Pesca, Lago do Urupui, Lago Verde, Lago das Rodrigues, Lagoa Grande do Marão, Lagoa da Pedreira, Fazenda Mirim, Rio XII, Poço do Pedras, Presidente Dura, Santa Filomena do Maranhão, Santa Inês, Santo Antônio dos Lopes, São Domingos do Maranhão, São José dos Basílios, São Luís Gonzaga do Maranhão, São Mateus do Maranhão, São Raimundo do Doca Bezerra, São Roberto, Satubina, Senador Alexandre Costa, Sítio Novo, Tizidela do Vale, Turuna e Vitorino Freire</p>	<p>Pecuária de baixo nível tecnológico Pecuária de alto nível tecnológico Pecuária de baixo nível tecnológico na margem da BR ou MA Pecuária com baixo nível tecnológico até 30 km da margem da BR ou MA Pecuária com baixo nível tecnológico a mais de 30 km da margem da BR ou MA Vegetação Nativa a mais de 30 km da margem da BR ou MA</p>	<p>2,975.40 3,121.79 3,263.04 2,714.29 1,483.33 947.02</p>	<p>5,229.09 2,653.53 2,733.56 2,307.14 1,260.83 804.96</p>	<p>3,421.71 3,590.06 1,469.36 3,121.43 1,705.83 1,089.07</p>	<p>1,333.29 1,246.72 1,248.97 1,417.76 1,020.71 947.02</p>	<p>1,133.29 1,061.41 1,248.97 1,205.09 867.61 804.96</p>	<p>1,533.28 1,436.03 1,689.79 1,630.42 1,173.82 1,089.07</p>
out/18	METROPOLITANA	Paço do Lumiar, Raposa, São José de Ribamar e São Luis	<p>Uso indefinido (média geral) Uso indefinido (média geral)</p>	<p>1,367.57 1,624.44</p>	<p>413,222.31 1,162.44</p>	<p>559,065.47 1,572.71</p>	<p>455,692.93 1,252.64</p>	<p>387,338.99 1,098.74</p>	<p>524,046.87 1,486.53</p>
out/18	LITORAL ORIENTAL	<p>Água Doce do Maranhão, Apoiases, Avizá, Barreirinhas, Ceocheira Grande, Humberto de Campos, Itaiti, Mearim, de Almeida, Metros, Paulino Neves, Presidente Juscelino, Primeira Cruz, Santa Quitéria do Maranhão, Santana do Maranhão, Santo Amaro do Maranhão, São Bernardo e Tuiúba</p>	<p>Pecuária Agricultura Moderna/intensiva Pecuária de baixo nível tecnológico Agricultura Moderna/intensiva na margem da BR ou MA Agricultura Moderna/intensiva até 30 km da margem da BR Agricultura Moderna/intensiva a mais de 30 km da margem da BR</p>	<p>2,021.42 1,517.78 2,021.42 682.04 1,450.00 1,587.94</p>	<p>1,716.21 1,900.07 1,716.21 579.73 1,232.50 1,348.75</p>	<p>2,324.64 1,245.39 2,324.64 784.34 1,667.50 1,826.13</p>	<p>1,324.17 1,125.54 1,547.82 662.04 1,384.13 1,264.81</p>	<p>1,315.65 1,522.79 1,315.65 579.73 1,176.51 1,075.08</p>	<p>1,779.99 1,779.99 1,779.99 784.34 1,591.74 1,454.53</p>
out/18	PRÉ-AMAZÔNICO	<p>Açailândia, Alto Alegre do Pinheiro, Amarante do Maranhão, Araguaína, Boa Vista do Gurupi, Bom Jardim, Bom Jesus das Selvas, Buriticupu, Buritiрана, Centro do Guilherme, Centro Novo do Maranhão, Caxilândia, Davinópolis, Governador Edison Lobão, Governador Newton Bello, Governador Nunes Freire, Imperatriz, Itinga do Maranhão, Lajeado Novo, Maracaçumé, Maranhãozinho, Montes Altos, Nova Olinda do Maranhão, Presidente Médici, Ribamar Fiquente, Santa Luzia, Santa Luzia do Paruá, São Francisco do Brejão, São João do Caruá, São Pedro da Água Branca, Senador La Roque, Tuiúba, Vila Nova dos Martinhos e Zé Doca</p>	<p>Uso indefinido (média geral)</p>	<p>4,518.57</p>	<p>3,940.78</p>	<p>5,196.36</p>	<p>3,436.09</p>	<p>2,920.67</p>	<p>3,951.50</p>
out/18	SUL MARANHENSE	<p>Alto Parnaíba, Balsas, Beirão de Grajaú, Benedito Leite, Campesina do Maranhão, Carolina, Colinas, Estreito, Feira Nova do Maranhão, Fortaleza dos Nogueiras, Jacobá, Lagoa do Mato, Mirador, Nova Colinas, Nova Iorque, Piraatuba, Piraquê, Franca, Pias, Pios, Porto Franco, Riachão, Sambaíba, São Domingos do Azeitão, São Felix de Balsas, São Francisco do Maranhão, São João do Patrozo, São João dos Patos, São Pedro dos Crentes, São Raimundo das Mangabeiras, Sucupira do Norte, Sucupira do Norte, Sucupira do Riachão e Tasso Fragoso</p>	<p>Uso indefinido (média geral) Agricultura Mosaico de pastagens, florestas abertas e vegetação degradada com babacu/babaçu Vegetação Nativa Agricultura Moderna/intensiva Mosaico de pastagens, florestas abertas e vegetação degradada com babacu/babaçu na margem da BR ou MA Vegetação Nativa até 30 km da margem da BR ou MA</p>	<p>3,366.40 9,527.71 1,496.26 965.78 9,527.71 1,308.98 965.78</p>	<p>2,851.44 8,096.55 1,273.52 820.91 8,096.55 1,112.63 820.91</p>	<p>3,871.36 10,956.86 1,723.00 1,110.65 10,956.86 1,505.32 1,110.65</p>	<p>2,353.61 7,794.09 960.71 865.78 7,794.09 1,130.26 865.78</p>	<p>2,000.57 6,624.98 960.71 820.91 6,624.98 960.71 820.91</p>	<p>2,706.65 8,963.20 1,299.79 1,110.64 8,963.20 1,299.79 1,110.64</p>

Fonte: INCB/BR-12/MA

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 14653-3:2011. Utilizando-se das etapas descritas na mesma, encontrou-se o valor de venda do imóvel. Que se utilizou o preço médio do hectare de acordo com a tabela fornecida pelo INCRA, que se considerou o valor médio do hectare para a pecuária, e obteve-se o valor:

R\$449.173,50

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-14653-3, determina-se, com base no mercado imobiliário da região, o valor de mercado do imóvel em questão, em JULHO | 2021 já arredondado, conforme permitido pela norma técnica, em até $\pm 1\%$.

VALOR DE VENDA

R\$453.665,24

quatrocentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e vinte e três centavos

VALOR DE ALUGUEL (1% DO VALOR DO IMÓVEL)

R\$4.536,65

quatro mil, quinhentos e trinta e seis reais e sessenta e cinco centavos

ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, encerra-se o presente trabalho com 10 (dez) páginas impressas, sendo esta folha assinada e as demais rubricadas.

Arame - MA, 01 de Julho de 2021

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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

João Victor P. Santiago



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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL

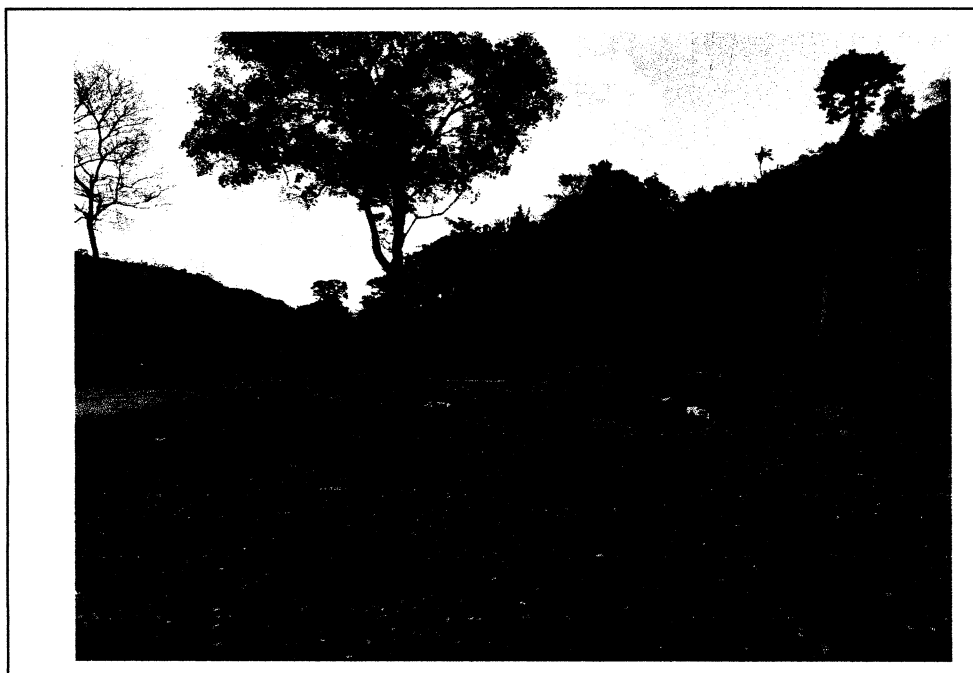


Foto 02 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL

80



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



Foto 03 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL

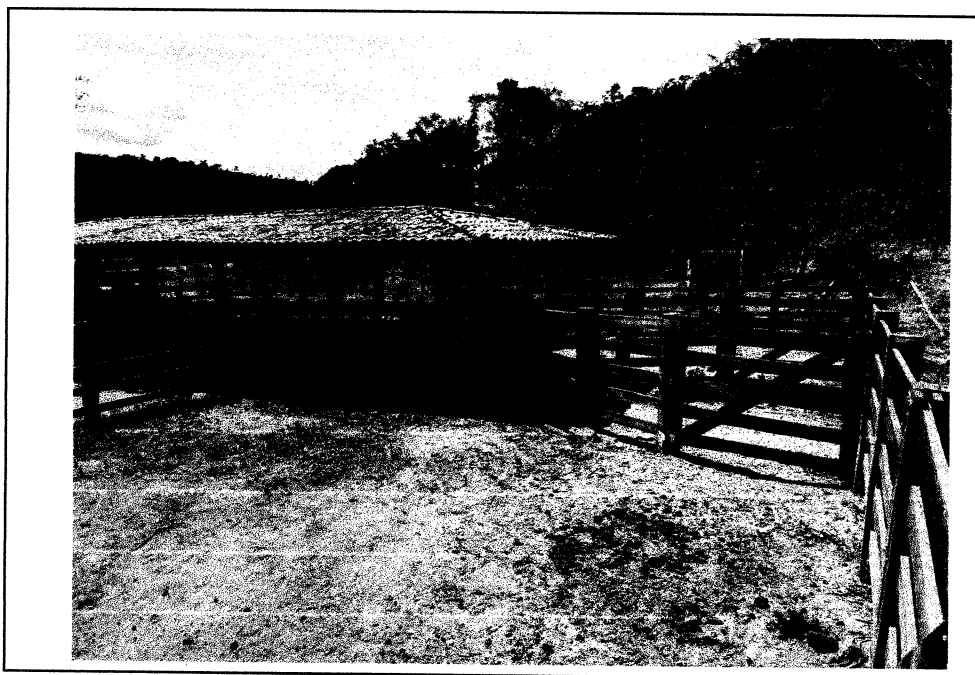
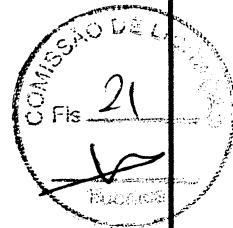


Foto 04 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL

SU



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



Foto 05 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL



Foto 06 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL

80



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

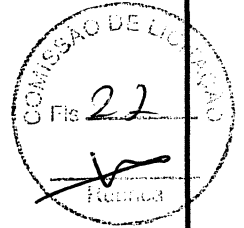
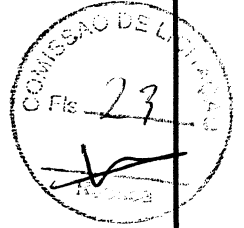


Foto 07 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL



Foto 08 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL

50



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



Foto 09 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL

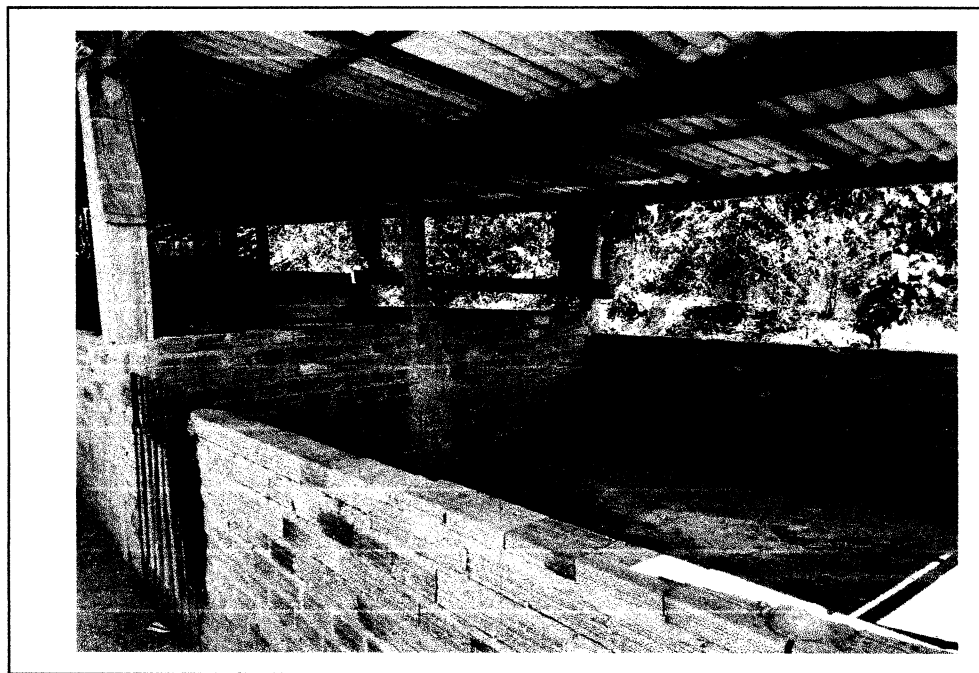


Foto 10 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL

FU



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

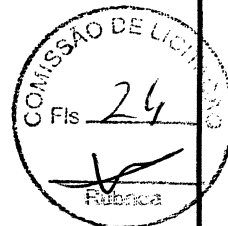


Foto 11 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL



Foto 12 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL

JU



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

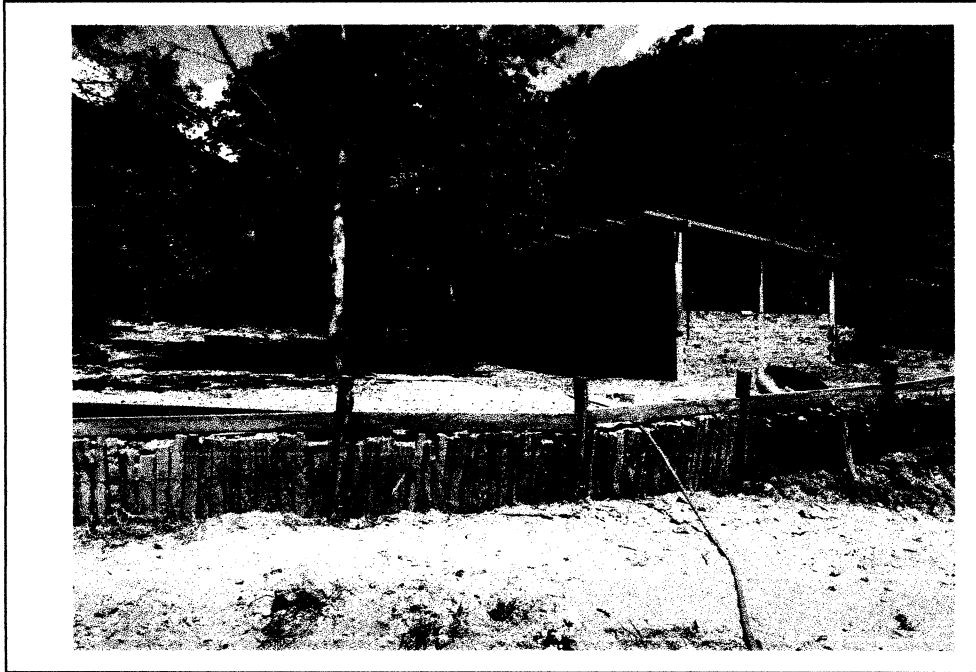
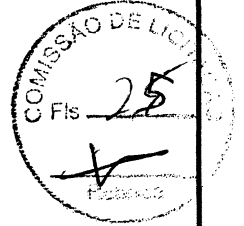


Foto 13 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL

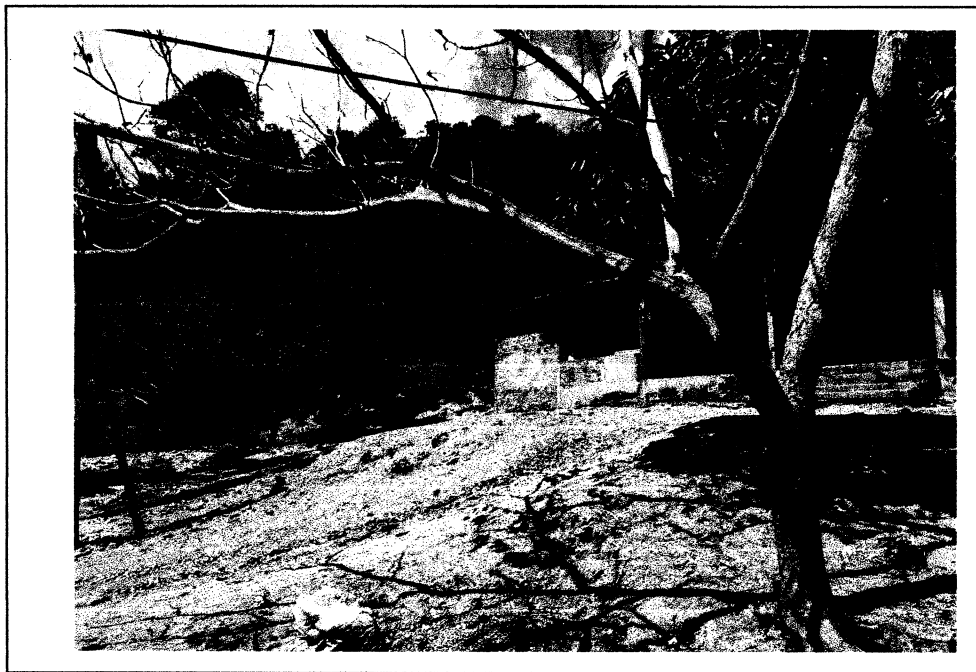


Foto 14 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL

JV



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

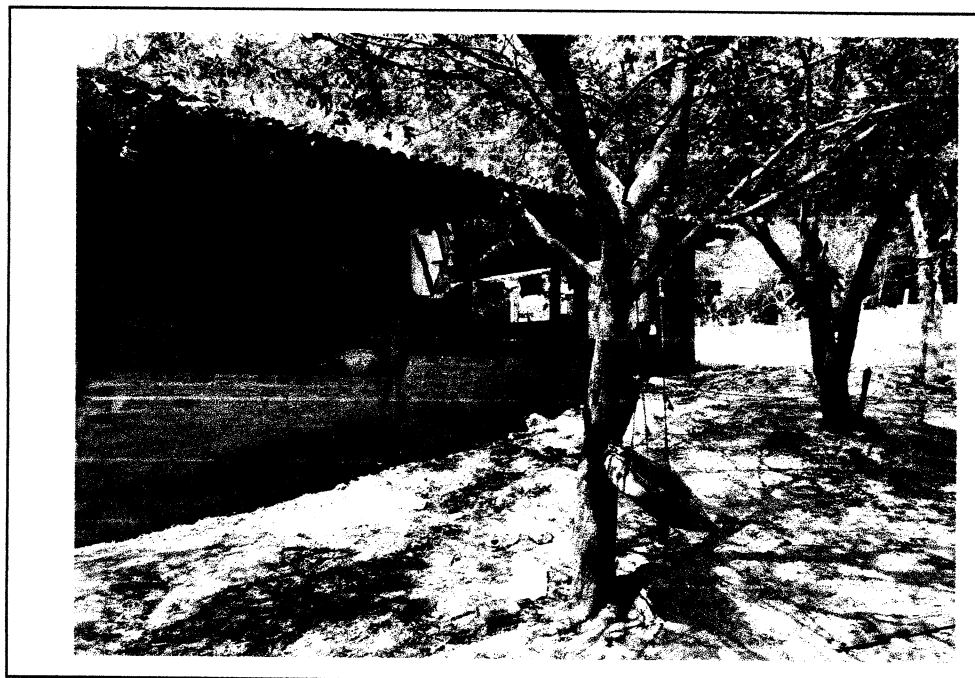
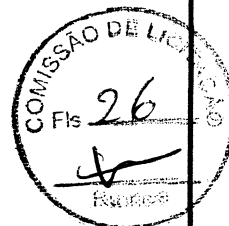


Foto 15 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL

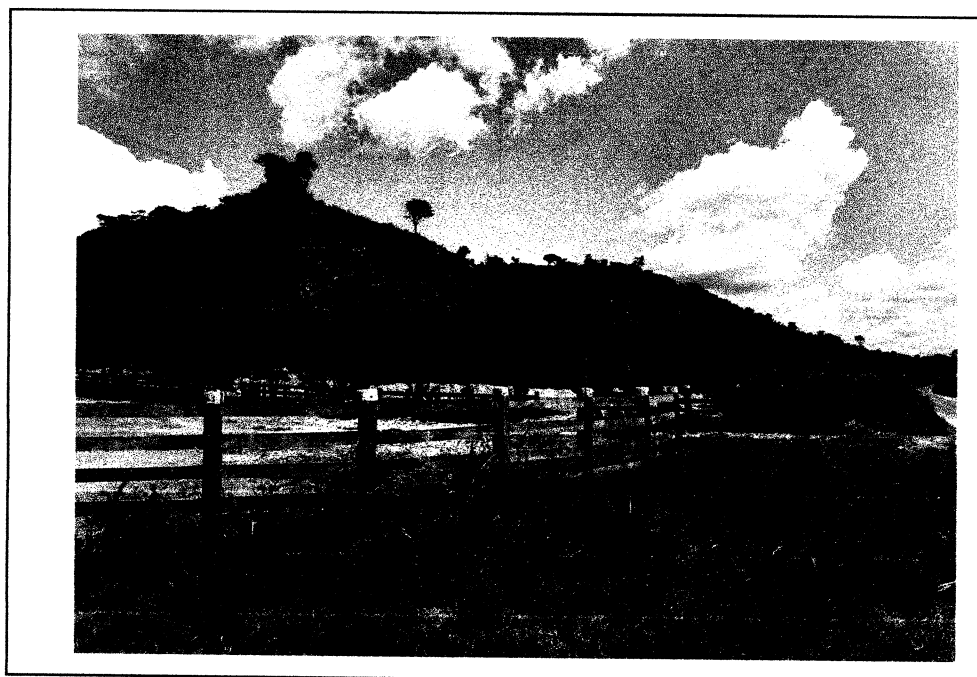


Foto 16 : FAZENDA DE APOIO A VIDA ANIMAL

SV