



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

ENDEREÇO: BAIRRO CERÂMICA,
BARRA DO CORDA – MARANHÃO

Fernando de Lucena Moreira

Fernando de Lucena Moreira
Eng. Civil – CREA: 111517586-6



1.0 - APRESENTAÇÃO:

A elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Rural foi requisitado pela SECRETARIA DE EDUCAÇÃO (SEMED), sendo este, departamento da PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA e executado o presente trabalho pelo Engenheiro Civil Fernando de Lucena Moreira.

2.0 - OBJETIVO:

Esta avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Zona Urbana, Bairro Cerâmica, no município de Barra do Corda, no estado do Maranhão. Imóvel este que apresenta área total de 600 m².

3.0 - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

A metodologia utilizada para execução da presente avaliação foi o Método Comparativo direto de dados de mercado, em conformidade com a norma NBR 14653-2/2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Este método é o mais conhecido e utilizado na hora de avaliar imóvel urbano, principalmente em imóveis residenciais e comerciais. Ele se baseia a partir do levantamento de dados e comparações diretas com os dados mais semelhantes disponíveis no mercado, que identifica o valor do bem com base também no aproveitamento eficiente e na vistoria realizada pelo perito.

3.1 - CLASSIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO:

O imóvel urbano avaliado é classificado da seguinte maneira:

- quanto ao uso: comercial;
- quanto ao tipo do imóvel: ponto comercial.

3.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

- TOPOGRAFIA:

A área em que o imóvel foi construída apresenta local seco e topografia padrão.

- LOCALIZAÇÃO:

O imóvel situa-se em um lote Urbano, Bairro Cerâmica, no município de Barra do Corda, no estado do Maranhão.

4.0 - CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de um imóvel comercial constituído de uma área de 600 m², dois banheiros de uso comum, água encanada do Sistema de Abastecimento de Água (CAEMA) e sistema elétrico, imóvel em piso cerâmico, terreno com dois níveis, fácil acesso e vias vicinais asfaltadas. Todas as fotos seguem em anexo.



4.1 - CARACTERÍSTICAS DAS CONDIÇÕES INTERNAS E EXTERNAS:

A obra precisa de sustentação e estabilidade, por isso sua estrutura reúne um conjunto de elementos, que se combinam para garantir que todos os esforços produzidos pelo próprio peso da obra, seus ocupantes, ventos e outras sobrecargas sejam suportados.

A estrutura é formada por: fundação, pilares, vigas e lajes. Sua importância é tamanha que qualquer problema em uma de suas partes pode comprometer toda a obra. Ou seja, a utilização de materiais de qualidade e a perfeita execução da construção são indispensáveis.

4.1.1 - Fundação

Responsável por transmitir as cargas da construção ao solo, é projetada levando em consideração a carga que irá receber e o tipo de solo onde será construída. (ACEITÁVEL)

4.1.2 - Pilares

Chamado de pilar quando possui forma quadrada ou retangular, e de coluna quando a forma é cilíndrica. O pilar transmite as cargas das vigas e lajes às fundações. (ACEITÁVEL)

4.1.3 - Vigas

Acima dos pilares estão as vigas, em posição horizontal. Elas são responsáveis por transferir o peso da laje e de outros elementos para os pilares, estruturando a obra como um todo. (ACEITÁVEL)

4.1.4 - Alvenaria

Há dois tipos de alvenaria: convencional e estrutural.

- A alvenaria convencional é feita com concreto armado e tem como função primordial a vedação, com a construção de paredes que vão separar os ambientes, além do fechamento de vãos entre vigas e pilares. Depois da construção das paredes, é preciso “rasgá-las” para embutir as instalações hidráulicas e elétricas. (ACEITÁVEL)
- Já alvenaria estrutural é a própria estrutura da obra, dispensando armações de ferro e aço. Ela utiliza medidas padrão dos elementos construtivos, que podem ser blocos de concreto ou tijolos, reunindo as funções de vedação e estrutura. É indicado, preferencialmente, o uso de bloco de concreto, pois ele permite a coordenação modular da construção, com as peças encaixadas de forma alternada, instalando simultaneamente os sistemas hidráulico e elétrico.
- Materiais de construção civil que servem de alvenaria da casa: cimento, groute, areia, blocos de concreto ou tijolos, vergalhões, caixas de luz, tubos de PVC, quadro de distribuição, argamassa para chapisco, emboço e reboco, entre outros. (ACEITÁVEL)

4.1.5 - Cobertura

A terceira fase da construção de casas tem como função proteger a edificação de águas pluviais, ventos, sol e de outros agentes de deterioração, além de contribuir para o conforto termoacústico. Há diversos tipos: com pedras minerais, vidro, sapé, madeira e concreto. (ACEITÁVEL)

pt.



O mais utilizado na construção civil é o telhado, caracterizado por uma estrutura de apoio, normalmente metálica ou de madeira, revestida com telhas, que podem ser de fibrocimento, concreto, cerâmica, alumínio, chapa galvanizada, entre outros. (ACEITÁVEL)

Finalizando o telhamento, há o sistema de captação de água, composto por calhas, rufos e rincões, que conduzem as águas das chuvas para onde o projeto arquitetônico definir. Essas peças podem ser de chapa galvanizada, PVC, concreto, fibrocimento, entre outros.

Materiais de construção civil que servem para a cobertura da casa: telhas, madeira, vigões, pregos, caixa d'água, calhas, rufos, caibros, manta térmica, entre outros. (ACEITÁVEL)

4.1.6 - Acabamento

A fase de acabamento reúne a realização de diversos serviços, entre eles: assentamento de revestimentos de pisos, paredes e forro; passagem de fiação e finalização das instalações elétricas; assentamento e colocação das louças e metais; colocação de caixilhos ou esquadrias; colocação de vidros e pintura geral, interna e externa. (ACEITÁVEL)

4.1.7 – Instalações Elétricas e Hidro sanitárias

O projeto elétrico é uma prospecção das **instalações elétricas residenciais**, com a disposição de todos os equipamentos e dispositivos elétricos – tomadas, pontos de iluminação, disjuntores, interruptores e circuitos elétricos – considerando o número de moradores da residência e suas reais necessidades do dia a dia. No imóvel em questão observou-se a rede principal com fio condutor de 6mm e suas ramificações de distribuição de 2,5mm obedecendo os parâmetros de segurança citados na NBR 5410. (ACEITÁVEL)

Hidro sanitário, basicamente, no mapeamento de toda a rede de encanamento é o responsável pelo sistema de distribuição de água quente e fria, esgoto e água da chuva. Observou-se o uso de canos e conexões compatíveis com cada seguimento e o descarte correto dos dejetos do banheiro e descarte de água de pia e chuveiro através de fossa séptica e sumidouro de manilhas. (ACEITÁVEL)

Observação:

Considerando o passo a passo da construção de uma casa residencial podemos observar que a casa citada em anexo passou pelas etapas primordiais de uma construção aceitável e justifica sua contratação.



5.0 - INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO:

O imóvel situa-se em uma região servida dos seguintes melhoramentos públicos:

- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de abastecimento de água;
- rede de iluminação pública.

Melhorias no Entorno da Região:

- Comércio e lojas;
- Panificadora e depósito de bebidas;
- Igrejas;
- Mercarias;
- Escola.

6.0 - RESULTADOS DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens parte-2: Imóveis Urbanos e Rurais, item B4(Anexo B), o Campo de Arbitrio é o intervalo compreendido entre valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

| FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O IMÓVEL - ÁREA: 600 m² | | |
|--|---------------------------------|------------------------|
| BAIRRO CERÂMICA, BARRA DOCORDA /MA | | |
| Vr. Mínimo: | 435,00 m²/R\$ | R\$: 261.000,00 |
| Vr. Médio: | 490,00 m²/R\$ | R\$: 294.000,00 |
| Vr. Máximo: | 515,00 m²/R\$ | R\$: 309.000,00 |

Valor adotado para o imóvel: **R\$ 294.000,00 (Duzentos e noventa e quatro mil reais).**

7.0 – CONCLUSÃO:

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em: **R\$ 294.000,00 (Duzentos e noventa e quatro mil reais)**, valor mais representativo do mercado de valor venal correspondente ao imóvel objeto da presente avaliação. Por fim justificamos o valor do aluguel do mesmo em **R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais)**.



BARRA DO CORDA – MA, 15/07/2024

Fernando de Lucena Moreira

Fernando de Lucena Moreira
Eng. Civil – CREA: 111517586-6

CAMARA MUNICIPAL DE BARRAQUINHA
Fis nº 35
Processo nº 2121
Assinatura



Handwritten signature or initials.

COMUNELE DE BARRUTU 2010
Procesul nr 36
Asignatura
CPL



2011

SECRETARIA MUNICIPAL DE BARRAGEM
Fls nº 37
Processo nº 2121
Assinatura
[Signature]



[Handwritten mark]



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MA2024082790



SUBSTITUIÇÃO à
MA20240825976

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão

1. Responsável Técnico

FERNANDO DE LUCENA MOREIRA

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 1115175866

Registro: 1115175866MA

2. Dados do Contrato

Contratante: MUNICIPIO DE BARRA DO CORDA

RUA RUA ISAAC MARTINS

Complemento: PROX AO CORREIO

Cidade: BARRA DO CORDA

Bairro: CENTRO

UF: MA

CPF/CNPJ: 06.769.798/0001-17

Nº: 371

CEP: 65950000

Contrato: Não especificado

Valor: R\$ 2.500,00

Ação Institucional: Outros

Celebrado em: 09/08/2024

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço

RUA RUA RIO JUTAI

Complemento: PROX A IGREJA CATOLICA

Cidade: BARRA DO CORDA

Data de Início: 09/08/2024

Finalidade: Outro

Proprietário: ELIZETE COSTA SILVA

Nº: S/N

Bairro: CERÂMICA

UF: MA

CEP: 65950000

Previsão de término: 09/08/2025

Coordenadas Geográficas: -5.494148, -45.248180

Código: Não Especificado

CPF/CNPJ: 334.083.353-20

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.4 - EM
MATERIAIS MISTOS

Quantidade

600,00

Unidade

m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

ART REFERENTE A LAUDO VISTORIA E AVALIAÇÃO, PARA PRECIPITAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DE UM IMOVEL LOCALIZADO na ZONA URBANA, TRAVESSA RIO JUTAI, BAIRRO CERÂMICA, BARRA DO CORDA - MA. PROPRIETÁRIO: ELIZETE COSTA SILVA.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-MA, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

7. Entidade de Classe

SEM INDICACAO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Fernando de Lucena Moreira

FERNANDO DE LUCENA MOREIRA - CPF: 059.048.523-71

_____ de _____ de _____
Local data

MUNICIPIO DE BARRA DO CORDA - CNPJ: 06.769.798/0001-17

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Esta ART é isenta de taxa

Registrada em: 30/09/2024

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ma.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 3C7Z4
Impresso em: 02/10/2024 às 07:22:34 por: , ip: 191.37.182.106

www.creama.org.br
Tel: (98) 2106-8300

atendimento@crea-ma.org.br
Fax: (98) 2106-8303

