

Ass. / Conselho



PREFEITURA MUN. BURITI-MA  
Nº 33  
Ass. [assinatura]

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE	ANA LUCIA ARAUJO BARROS
AGÊNCIA	CIDADE BURITI UF MA

	<b>OBSERVAÇÕES</b>  - Avaliação considerando o imóvel livre de ônus ou dívida de qualquer natureza.  - Trata-se de imóvel urbano e encontra-se habitado.
	ZONA DATA DA VISITA 04/01/2021

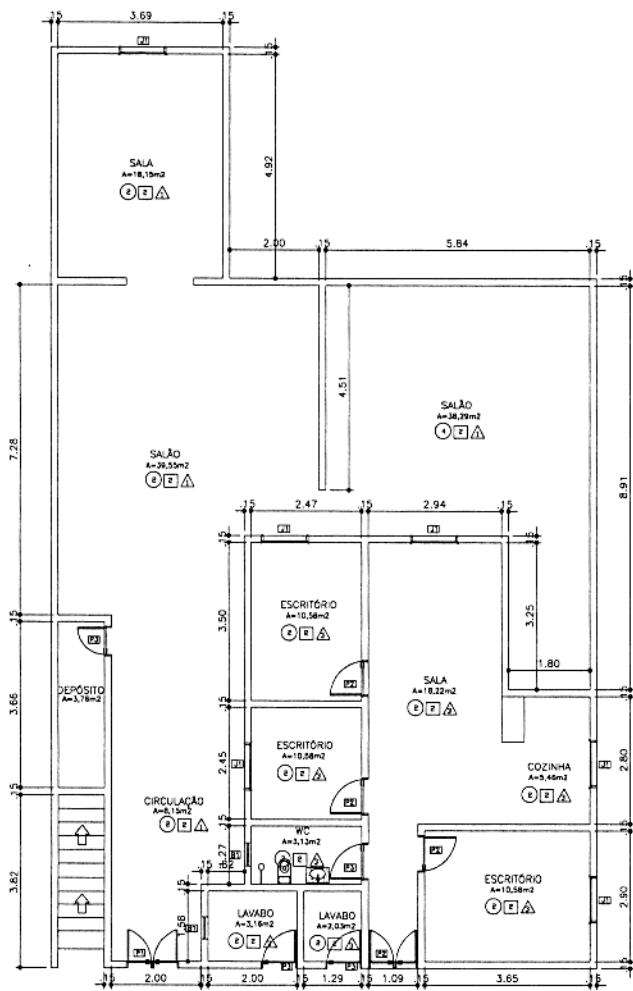
INTERESSADO	ANA LUCIA ARAUJO BARROS		
ENDEREÇO	AV. Governador Nunes Freire, s/n	CEP	65515-000
BAIRRO	CENTRO	CIDADE	BURITI UF MA

QUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )				
Tipo				
Térreo	157,86			
Total	157,86			

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS				
Terreno	R\$	/m <sup>2</sup> x	400,00 m <sup>2</sup>	R\$
Construção	R\$	1.140,40 /m <sup>2</sup> x	157,86 m <sup>2</sup>	R\$ 180.023,54
TOTAL				R\$ 180.023,54

VALOR PARA EFEITO DE:	
Valor de Mercado	R\$ 180.023,54 (Cento e oitenta mil vinte e três reais e cinquenta e quatro centavos)

COMENTÁRIOS
-------------



PLANTA BAIXA TÉRREO  
 ESC. 1/100

ÁREAS	
DESCRIÇÃO	ÁREA
PLANTA BAIXA - TERRENO	4.125,00m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA	221,42m <sup>2</sup>

QUADRO DE ENQUADRAMENTOS				
SÍMBOLO	MATERIAL	DIMENSÃO	TIPO	QUANTIDADE
⊙	PORTA DE VIDRO TEMPERADO 10MM	1,00 x 2,10	ABRIR	02
⊙	PORTA DE MADEIRA	80 x 2,10	ABRIR	02
⊙	PORTA DE MADEIRA	70 x 2,10	ABRIR	02
⊙	JANELA DE VIDRO TEMPERADO 10MM	1,00 x 1,00/1,10	ABRIR	06
⊙	SABUÇANTE DE ALUMÍNIO COM VIDRO	0,90x 40x 1,80	ABRIR	02

QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES	
○	PISO
1	INDUSTRIAL
+	PISO CERÂMICO 30x30CM
+	PISO EM SEXTAVADO
+	PISO CIMENTADO
□	PARIDE
1	REVESTIMENTO CERÂMICO ATÉ H= 1,00M
+	TINTA ACRÍLICA
△	TETO
+	LAJE
+	TELHADO APARENTE
+	FORRO EM PVC

OBRA:		SAMU	
		RUA LINO MACHADO, S/N, CENTRO -BURITI-MA	
PROPRIETÁRIO:		ANA LUCIA ARAUJO BARROS	
PROJETO:		PLANTA BAIXA TÉRREO	
FASE:	ESCALA:	DATA:	PRANCHA: <b>01/01</b>
PROJETO FINAL	INDICADA	JANEIRO/2021	
DESENHISTA:	CONTATOS:	FONE: (86) 9 9978 910/ E-MAIL: jodenilson_eng@hotmail.com	
JODENILSON ARAUJO SILVA			

*[Assinatura]*  
**Jodenilson Araújo Silva**  
 Eng-Civil  
 CREA - 190756963-4

- Área de terreno calculada baseada nas dimensões extraídas da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA fornecida.
- Construção depreciada face a idade aparente.
- Área construída calculada/aproximada baseada nas dimensões extraídas "in loco".
- O imóvel está localizado em área comercial, com ocupação de classe média-alta, existindo outros imóveis de característica e padrão construtivo semelhante ao do imóvel avaliando, portanto consideramos como normal a sua localização.
- Considerando o imóvel adequado a região onde se situa, entendemos como normal a sua comercialização.

VISTO	
-------	--

### VIZINHANÇA

ATÉ	500 m	1000 m	> 1000 m	BAIRRO	PREDOMINÂNCIA
Comércio local	X			CENTRO	COSTRUÇÃO
Escolas	X				
Hospital			X		
Jorreo			X	CONSTRUÇÃO	TRÁFEGO
Praça	X			media	Moderado
Transporte	X				

### TERRENO

FORMATO	ZONA	SERVIÇOS PÚBLICOS
Regular	Urbana	Água Águas pluviais Arborização Luz Iluminação pública Telefone Asfalto
DIMENSÕES (m) FRENTE 20,00 L.DIR 20,00 FUNDOS 20,00 L.ESQ 20,00	TOPOGRAFIA Plana	ZONEAMENTO
ÁREA (m²) 400,00	SOLO Seco	--

### IMÓVEL

IPO	SITUAÇÃO PLANEJADA	TIPO	QTDE.	OCUPAÇÃO
Residencial	AVENIDA	Subsolos	--	
VIZINHOS	SITUAÇÃO DA UNIDADE	Térreo	01	
Residências	DESAHABITADO	Pavimentos tipo	01	
ELEVADOR	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Cobertura	01	
--	Médio	Ático	--	
IDADE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
	BOM			
ESTRUTURA	COBERTURA			
Alvenaria	Cerâmica			
ESQUADRIAS	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS			
Madeira/Ferro	Bom			

*J*

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL					
Compartimentos		Acabamentos			
TIPO	QTDE.	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
Quartos	02	Alvenarias/Rebocados	Cerâmico	PVC	Sim
Suites	02	Alvenarias/Rebocados	Cerâmico	PVC	Sim
Banheiros	02	Alvenarias/Rebocados	Cerâmico	PVC	Sim
Sala	01	Alvenarias/Rebocados	Cerâmico	PVC	Sim
Cozinha	01	Alvenarias/Rebocados	Cerâmico	PVC	Sim
Garagem	01	Alvenarias/Rebocados	Cerâmico	PVC	Sim
Escritório	00	Alvenarias/Rebocados	Cerâmico	PVC	Sim

Buriti-ma, 15/01/2021



Jodenilson Araújo Silva  
Eng-Civil  
CREA - 190756963-4



### LAUDO DE VISTORIA

SOLICITANTE	ANA LUCIA ARAUJO BARROS		
AGÊNCIA	CIDADE	UF	MA
	E	BURITI	

	OBSERVAÇÕES
	<p>- vistoria considerando o imóvel livre de ônus ou dívida de qualquer natureza.</p> <p>- Trata-se de imóvel urbano e encontra-se desabitado.</p>
ZONA	
DATA DA VISITA	04/01/2021

INTERESSADO	ANA LUCIA ARAUJO BARROS		
ENDEREÇO	AV. Governador nunes freire, s/n	CEP	65515-000
BAIRRO	CENTRO	CIDADE	BURITI
		UF	MA

QUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )				
Tipo				
Térreo	157,86			
Total	157,86			

*(Handwritten mark)*

COMENTÁRIOS

- Área de terreno calculada baseada nas dimensões extraídas da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA fornecida.
- Construção depreciada face a idade aparente.
- Área construída calculada/aproximada baseada nas dimensões extraídas "in loco".
- O imóvel está localizado em área comercial, com ocupação de classe média-alta, existindo outros imóveis de característica e padrão construtivo semelhante ao do imóvel avaliando, portanto consideramos como normal a sua localização.
- Considerando o imóvel adequado a região onde se situa, entendemos como normal a sua comercialização.

VISTO

VIZINHANÇA

ATÉ	500 m	1000 m	> 1000 m	BAIRRO	PREDOMINÂNCIA
Comércio local	X			CENTRO	COSTRUÇÃO
Escolas	X				
Hospital			X		
Correio			X	CONSTRUÇÃO	TRÁFEGO
Praça	X			media	Moderado
Transporte	X				

TERRENO

FORMATO	Regular		ZONA	Urbana		SERVIÇOS PÚBLICOS	Água
						Águas pluviais	Arborização
DIMENSÕES (m)			TOPOGRAFIA			Luz	Iluminação pública
FRENTE	25,00	L.DIR 30,00		Plana		Telefone	Asfalto
FUNDOS	25,00	L.ESQ 30,00					
ÁREA (m²)	750,00		SOLO	Seco		ZONEAMENTO	--

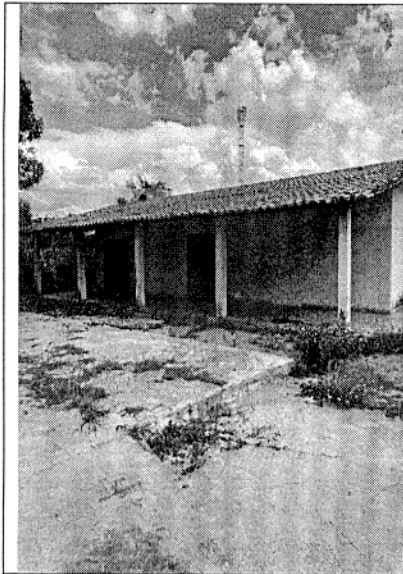
*[assinatura]*

IMÓVEL				
TIPO	SITUAÇÃO PLANEJADA	TIPO	QTDE.	OCUPAÇÃO
<i>Residencial</i>	<i>AVENIDA</i>	<i>Subsolos</i>	--	
VIZINHOS	SITUAÇÃO DA UNIDADE	<i>Térreo</i>	<i>01</i>	
<i>Residências</i>	<i>DESABITADO</i>	<i>Pavimentos tipo</i>	<i>01</i>	
ELEVADOR	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	<i>Cobertura</i>	<i>01</i>	
--	<i>Médio</i>	<i>Ático</i>	--	
IDADE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
	<i>BOM</i>			
ESTRUTURA	COBERTURA			
<i>Alvenaria</i>	<i>Cerâmica</i>			
ESQUADRIAS	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS			
<i>Madeira/Ferro</i>	<i>Bom</i>			

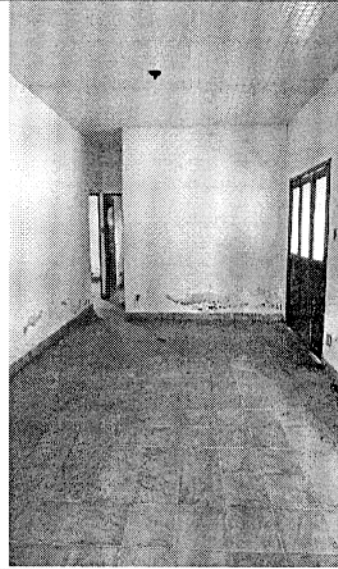
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL					
Compartimentos		Acabamentos			
TIPO	QTDE.	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
<i>Quartos</i>	<i>01</i>	<i>Alvenarias/Rebocados</i>	<i>Cerâmico</i>	<i>PVC</i>	<i>Ruim</i>
<i>Suites</i>	<i>02</i>	<i>Alvenarias/Rebocados</i>	<i>Cerâmico</i>	<i>PVC</i>	<i>Ruim</i>
<i>Banheiros</i>	<i>02</i>	<i>Alvenarias/Rebocados</i>	<i>Cerâmico</i>	<i>PVC</i>	<i>Ruim</i>
<i>Sala</i>	<i>01</i>	<i>Alvenarias/Rebocados</i>	<i>Cerâmico</i>	<i>PVC</i>	<i>Ruim</i>
<i>Cozinha</i>	<i>01</i>	<i>Alvenarias/Rebocados</i>	<i>Cerâmico</i>	<i>PVC</i>	<i>Ruim</i>
<i>Garagem</i>	<i>01</i>	<i>Alvenarias/Rebocados</i>	<i>Cerâmico</i>	<i>PVC</i>	<i>Ruim</i>
<i>Escritorio</i>	<i>00</i>	<i>Alvenarias/Rebocados</i>	<i>Cerâmico</i>	<i>PVC</i>	<i>Ruim</i>

*[assinatura]*

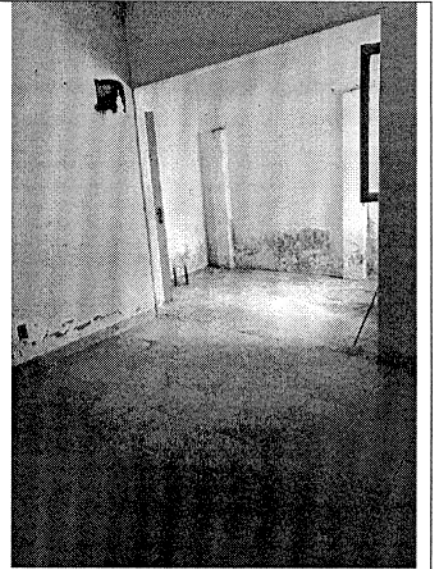
### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



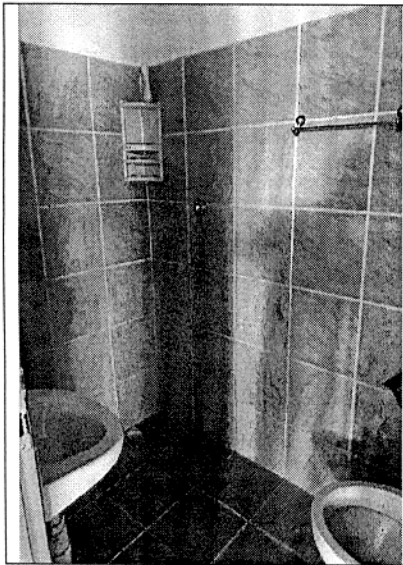
1 - Casa



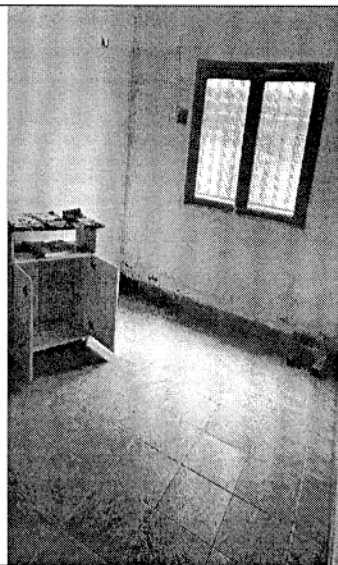
2 - Sala



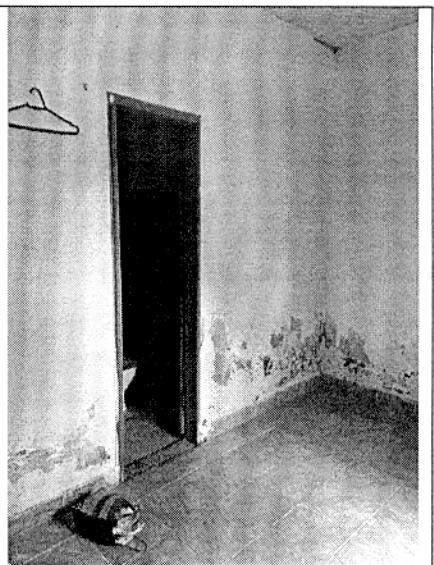
3 - Cozinha



4 - We Social



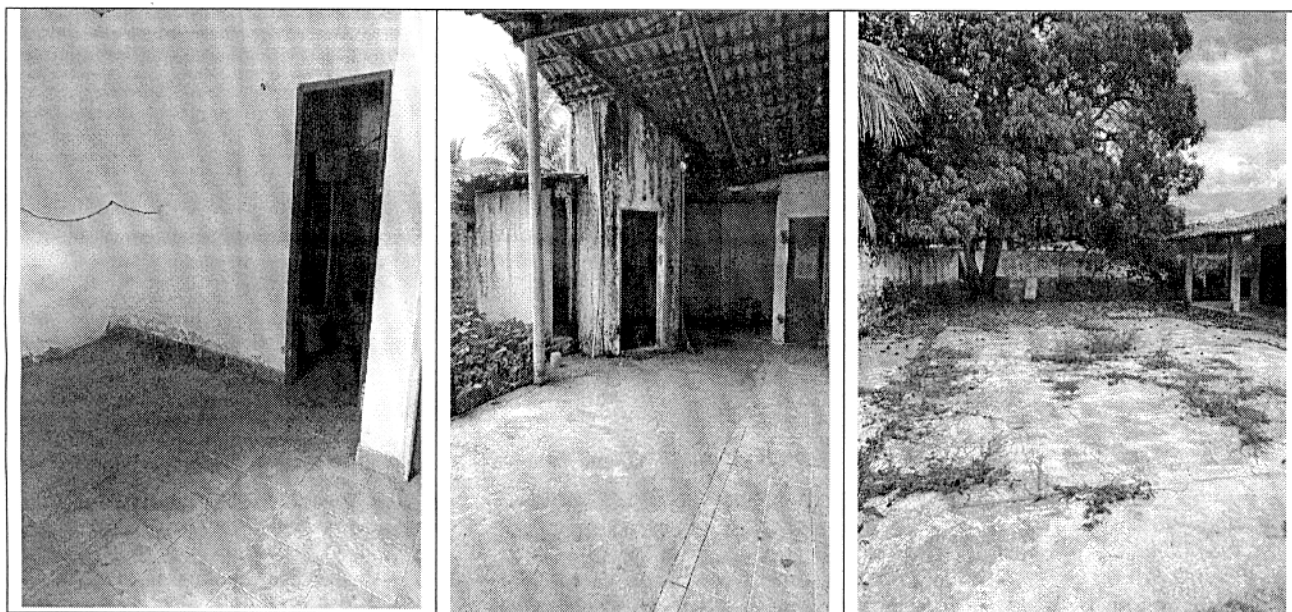
5 - Quarto



6 - Suíte 01

*[assinatura]*





7 – Sute do Casal

8 – Wc Social

9 - Garagem

Buriti- MA, 15 de Janeiro de 2021.

*Jodenilson Araújo Silva*  
Eng-Civil

CREA - 190756963-4

Jodenilson Araújo Silva

Eng. Civil

CREA 190756963-4

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE
4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
7. DESCRIÇÃO DO TERRENO
8. DEFINIÇÃO DOS VALORES
9. CONCLUSÃO

0

PREFEITURA MUN. BURITI-MA

Nº 243

Ass. \_\_\_\_\_



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**LAUDO** : Referente ao imóvel localizado na Av. Governador Nunes Freire, s/n,  
centro, Buriti-ma

**DATA BASE :** Janeiro 2021

**SOLICITANTE :** ANA LUCIA ARAUJO BARROS

**PROPRIETÁRIO:** ANA LUCIA ARAUJO BARROS.

**OBJETO:** Avaliação do imóvel, do endereço acima citado.

**OBJETIVO:** Determinação do valor de mercado do objeto.

**NÍVEL DE RIGOR:** Parecer Técnico.



## SUMÁRIO EXECUTIVO

O engenheiro Jodenilson Araújo Silva, CREA nacional 190756963-4, foi contratado para determinar o valor de mercado do imóvel situado na Rua Lino Machado, s/n, centro, Buriti-ma, constituídos de 01 (Uma) Casa com 157,86m<sup>2</sup> construída em uma área de 750,00 m<sup>2</sup>, Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os Critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14563-1:2001 e NBR 14563 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

Sendo assim concluímos os seguintes valores:

### VALORES DE MERCADO

OBJETO	VALOR
Casa	R\$ 180.023,54
Terreno	R\$ 59.214,096



## 1. INTRODUÇÃO

O Engenheiro Jodenilson Araújo Silva, CREA nacional 190756963-4, residente na Rua Alexandre Gomes Chaves, 3315, Itararé, Teresina -PI, foi contratado para elaborar o presente Laudo, com as seguintes considerações:

O imóvel avaliado foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, inclusive hipoteca.

A vistoria foi realizada em Janeiro de 2021.

Na elaboração deste trabalho foram utilizadas informações fornecidas por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas nos documentos e informações, as quais incluem, entre outras, os seguintes:

- Certidão do Registro de imóveis .
- Memorial Descritivo do lote.

## 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente relatório, obedece os princípios fundamentais a seguir.

- O presente Laudo atende às especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de avaliação NBR 143653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências imposta por diferentes órgãos.

- No presente Laudo, assume-se como corretas as informações recebidas de terceiros.

- Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto de trabalho em questão, que não os listados no presente Laudo.

[assinatura]

### 3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando o objetivo já descrito.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, impostos, etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

### 4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo foi utilizada a metodologia descrita a seguir:

#### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.

### 5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ENDERÊÇO: Av. Governador Nunes Freire, s/n

BAIRRO: Centro.

CIDADE: Buriti.

ESTADO: Maranhão.



## 6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO:	Média.
NÍVEL SÓCIO ECONÔMICO:	Médio.
BAIRRO:	Desenvolvido.
USO PREDOMINANTE:	Residencial.
MEIO AMBIENTE:	Agradável.

### INFRA-ESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO:	Existente.
ENERGIA ELÉTRICA:	Existente
TELEFONE:	Existente
ÀGUA:	Existente
COLETA DE LIXO:	Existente.
SISTEMA VIÁRIO:	Existente.

[assinatura]



## SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

COMÉRCIO: Estabelecimentos comerciais dos principais ramos.

ESCOLAS: Existentes.

RÊDE BANCÁRIA: Existente.

## DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO

TOPOGRAFIA: Trechos planos.

TRAÇADO: Sinuoso.

PAVIMENTAÇÃO: Asfaltada.

ARBORIZAÇÃO: Reduzida.

PEDESTRES: Reduzido.

MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Grande.

GUIAS E SARGETAS: Existentes.

SERVIÇOS PÚBLICOS: Existentes



## 7. DESCRIÇÃO DO TERRENO

FORMA : O terreno tem o formato quadrado.

DESNÍVEL : Não Apresenta desnível.

## 8. DEFINIÇÃO DOS VALORES

Para definição dos valores foi feita uma pesquisa de mercado, sendo consultadas pessoas que trabalham com avaliação e venda de imóveis na Cidade de Buiriti.

Baseado nas opiniões coletadas, e levando em consideração a situação do mercado imobiliário local, adotamos o valor unitário de R\$ 1.140,40/m<sup>2</sup> para a residência e R\$ 100,00/m<sup>2</sup> para o terreno.

Assim temos:

Área	V.u(R\$/m <sup>2</sup> )	Valor final adotado(R\$)
Residência (157,86)	1.140,40	180.023,54
Terreno (592,14096)	100,00	59.214,096
<b>VALOR GLOBAL</b>		<b>239.237,64</b>



## 9. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente laudo, na data base de 15 de Janeiro de 2021. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e procedidas as indispensáveis diligências, concluímos que o valor de mercado para a venda, é de R\$ 239.237,64 (Duzentos e Trinta e nove mil duzentos e trinta e sete reais e sessenta e quatro centavos).

Buriti- MA, 15 de Janeiro de 2021.

  
Jodenilson Araújo Silva  
Eng-Civil  
CREA - 190756963-4

Jodenilson Araújo Silva  
Eng. Civil  
CREA 190756963-4