

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL. OBJETO
DA AVALIAÇÃO: IMÓVEL PARA LOCAÇÃO
ENDEREÇO: RUA VINTE E OITO DE JULHO, N668; BACABAL-MA

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DO IMÓVEL.

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Quanto ao espaço que está sendo avaliado trata-se de uma casa residencial com banheiros, salas, cozinha e garagem com as seguintes características: Formato retangular, piso com revestimento cerâmico, parede de alvenaria cerâmica, cobertura em telha tipo colonial e forro de gesso, com a presença de instalações elétricas e hidráulica. Dotada de um médio/alto padrão construtivo e estado de conservação regular.

2. LOCALIZAÇÃO: RUA VINTE E OITO DE JULHO, N668; BACABAL-MA

3. TOPOGRAFIA: Ligeiramente plana

4. ÁREA DO TERRENO: imóvel de formato geométrico poligonal de área média de 3.346,13 m².

5. CARACTERÍSTICAS URBANAS DO IMÓVEL:

Servido por energia elétrica, água encanada e telefone. Tendo pela frente à RUA VINTE E OITO DE JULHO, com acesso pavimentado.

6. PROPRIETÁRIO: DR. MAURÍCIO DE CARVALHO

7. AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL: (ÁREA DO TERRENO+ÁREA CONSTRUÍDA).

7.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Terreno situado em reduto residencial com testada para a RUA VINTE E OITO DE JULHO, frente medindo 20,00m e profundidade média de 135,82m. Pesquisa realizada na zona do imóvel avaliado mostra o valor de R\$ 500,00/m². Pela fórmula de HARPER/BARRINI, método que leva em conta o lote padrão de (12,00m x 30,00m) temos $Vt = q (A.S.N)^{1/2}$ onde:

Vt= valor do terreno

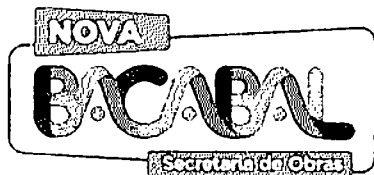
q = preço por metro quadrado de terreno referido à profundidade padrão = R\$ 500,00m²

A= testada do terreno = 20,00 S=

área do terreno = 3.346,13

N= profundidade padrão igual a 135,82m

$$Vt = 500[20 \times 3346,13 \times 135,82]^{1/2} = R\$ 851.336,33$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE BACABAL - MA
Fis. nº 033
Proc. nº 180201/2025
Rubrica: A

VT (valor do terreno) = R\$ 851.336,33

7.2. AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE.

Constatou-se que no terreno a construção existentes, foram executadas sobre fundação corrida de pedra argamassada, lastro de impermeabilização em pedra preta, alvenaria de tijolo cerâmico de 06 furos, cintas inferior, superior e pilares de amarração em concreto armado, piso cimentado, piso cerâmico, cobertura com estrutura de madeira de lei para telha cerâmica tipo colonial, revestimento interno e externo em reboco tipo paulista, revestimento cerâmico nas paredes de área molhada (banheiros, cozinha e área de serviço) esquadrias em madeira de lei e alumínio com vidro temperado, portão de correr de alumínio, forro de GESSO nas salas, equipada com instalação elétrica, hidráulica e sanitária, pintura verniz sintético nas esquadrias de madeira e esmalte sintético em gradis de Metalon em ferro, pintura com tinta PVA com massa corrida nas paredes internas massa e pintura acrílica nas paredes externas, o imóvel. Estado de conservação: **BOM**.

Pelo tipo de acabamento da construção podemos estabelecer um preço médio de R\$ 1.472,97/m².

VC - (VALOR DA CONSTRUÇÃO = ÁREA CONSTRUÍDA x PREÇO POR METROQUADRADO.
VC = 491,28 x 1.472,97 = R\$ 723.640,70

OBS: A piscina existente foi avaliada de forma isolada, com dimensões de 9,00 x 5,50 metros com área de 49,50 metros quadrados, e volume médio de 74,25 metros cúbicos, no formato retangular, com revestimento cerâmico, toda em concreto armado. Diante das considerações foi estimado o valor de R\$ 1.300,00 por metro quadro. Assim o preço final da piscina avaliado ficou R\$ 64.350,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA CONSTRUÇÃO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: 851.336,33 + 723.640,70 + 64.350,00 = VALOR DO

IMÓVEL = R\$ 1.639.327,03



PREFEITURA MUNICIPAL DE BACABAL - MA
Fis. nº 034
Proc. nº 180201/2025
Rubrica: *[assinatura]*

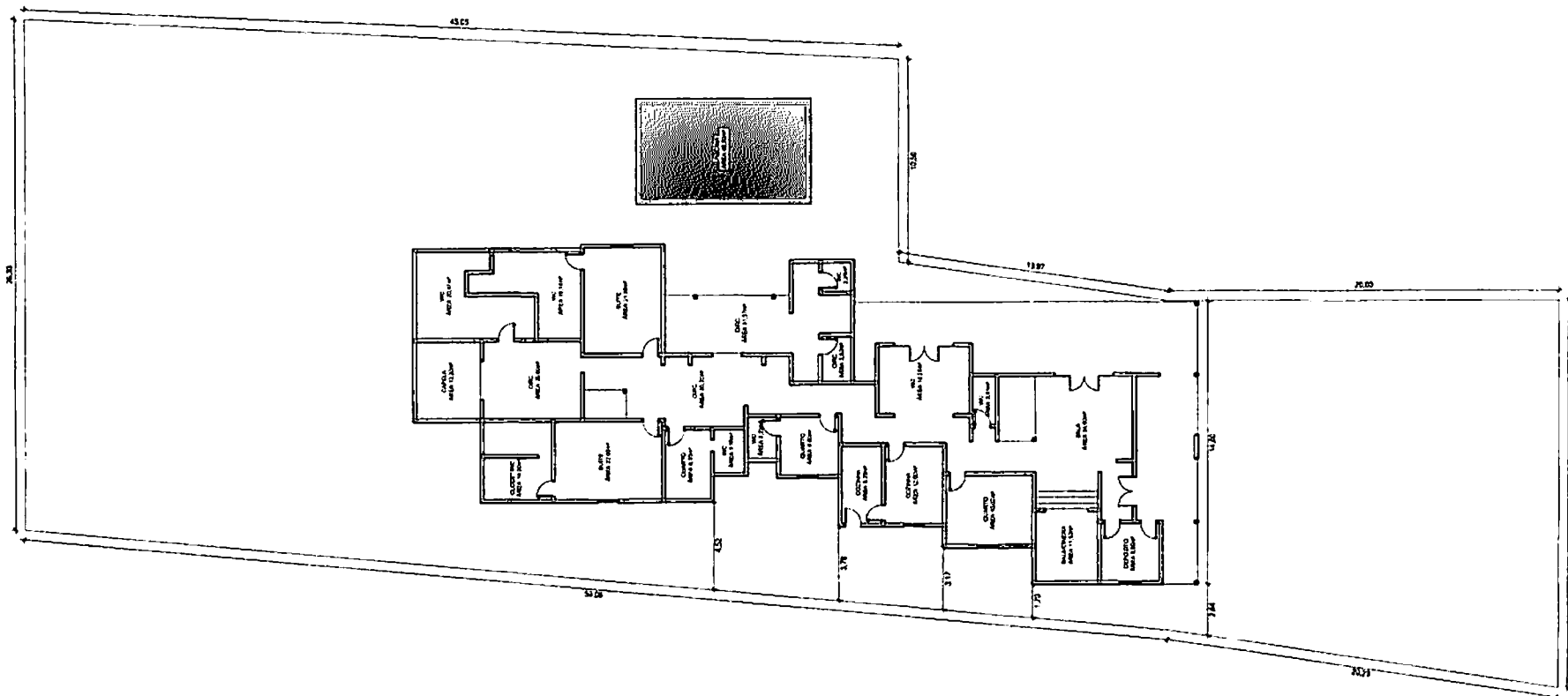
Importa a presente avaliação do imóvel em R\$ 1.639.327,03 (UM MILHÃO E SEISCENTOS E TRINTA E NOVE MIL E TREZENTOS E VINTE E SETE REAIS E TRÊS CENTAVOS).

Nota: Tendo-se em conta que o valor do aluguel do imóvel é estabelecido entre (1% a 1,5%) da sua avaliação (**R\$ 1.639.327,03**). O preço para o aluguel do presente imóvel deverá flutuar em valores contidos no intervalo encontrado de (R\$ **16.393,27** a R\$ **24.589,90**)

Bacabal-MA), 26.02.2025

RAMILTON THALYSON VIEIRA BORGNETH
Engenheiro Civil
CREA-MA 112102533-1

PREFEITURA MUNICIPAL DE BACABAL - MA
 Fls. nº 035
 Proc. nº 19020101/2025
 Rubrica: *[assinatura]*



01 PLANTA BAIXA - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
 ESCALA 1:1

[assinatura]
 Ramilton Thalyson V. Bergneith
 Eng. Civil
 CREA-MA 112102533-1

ESCALA 1/1	ÁREA 491,26 m²	AUTOR DO PROJETO RAMILTON THALYSON V. BERGNEITH	IDENTIFICAÇÃO PLANTA BAIXA
FASE:	DATA	CO-AUTOR DO PROJETO	
DESENHO	DATA: 28/05/2025	RESPONSÁVEL TÉCNICO RAMILTON THALYSON V. BERGNEITH	ENDEREÇO R. VINTO E CITO DE ALMEIDA, BARRIO CENTRO, BACABAL - MA
CONFERIDO	DATA	PROPOSTA, TACAO OU QUALQUER OUTRO	TÍTULO AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
APROVADO	DATA		

