

PREFEITURA MUNICIPAL DE BACABAL - MA
Fls. nº 032
Proc. nº 270301/2025
Rubrica: *[assinatura]*

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL. OBJETO

DA AVALIAÇÃO: IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

ENDEREÇO: ESTRADA BACABAL/BELA VISTA, KM 2; S/N, SETUBAL BACABAL-MA

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DO IMÓVEL

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Quanto ao espaço que está sendo avaliado trata-se de um galpão comercial com banheiros, salas, as seguintes características: Formato retangular, piso de terra compactada, parede de alvenaria, cobertura em telha de aço trapezoidal, com a presença de instalações elétricas e hidráulica. Dotada de um médio padrão construtivo e estado de conservação regular.

2. **LOCALIZAÇÃO:** ESTRADA BACABAL/BELA VISTA, KM 2; S/N, SETUBAL BACABAL-MA

3. **TOPOGRAFIA:** Ligeiramente plana

4. **ÁREA DO TERRENO:** imóvel de formato geométrico poligonal de área média de 2.098,01 m².

5. CARACTERÍSTICAS URBANAS DO IMÓVEL:

1. Servido por energia elétrica, água encanada e telefone. Tendo pela frente à RUA ESTRADA DA BELA VISTA, BACABAL-MA, com acesso pavimentado.

2. **PROPRIETÁRIO:** ALVES INDÚSTRIAS SABÕES ÓLEOS COM. LTDA

3. **AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL:** (AREA DO TERRENO+AREA CONSTRUIDA).

3.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Terreno situado em reduto comercial com testada para a RUA ESTRADA DA BELA VISTA, frente medindo 50,18m e profundidade média de 40,30m. Pesquisa realizada na zona do imóvel avaliado mostra o valor de **R\$ 135,00/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\$ 231,00m²

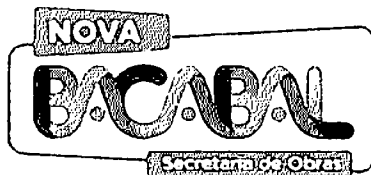
A= testada do terreno = 50,18

S= área do terreno = 2.098,01

N= profundidade padrão igual a 40,30m

$$VT = 135 (50,18 \times 2.098,01 \times 40,30)^{1/2} = \text{R\$ } 278.070,81$$

[assinatura]



VT (valor do terreno) = R\$ 278.070,81

7.2. AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE.

Constatou-se que no terreno a construção existentes, foram executadas sobre fundação de rasa tipo sapatas argamassada, lastro de impermeabilização, 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 metálica para telha de aço tipo trapezoidal, revestimento interno, reboco tipo paulista, esquadrias em madeira de lei e alumínio com vidro temperado, portão de correr de alumínio, 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: **REGULAR**.

Pelo tipo de acabamento da construção podemos estabelecer um preço médio de R\$ 250,00/m².

VC - (VALOR DA CONSTRUÇÃO = ÁREA CONSTRUÍDA x PREÇO POR METROQUADRADO.

VC = 2.098,01 x 250 = R\$ 524.502,50

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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: 278.070,81 + 524.502,50 VALOR DO IMÓVEL = R\$ 802.573,31



PREFEITURA MUNICIPAL DE BACABAL - MA

Fis. nº 034

Proc. nº 27.0301/2025

Rubrica: AS

**Importa a presente avaliação do Imóvel em R\$ 802.573,31
(Oitocentos e dois mil e quinhentos e setenta e três reais e trinta e um centavos).**

Nota: Tendo-se em conta que o valor do aluguel do imóvel é estabelecido entre (1% a 1,5%) da sua avaliação (R\$ 802.573,31). O preço para o aluguel do presente imóvel deverá flutuar em valores contidos no intervalo encontrado de (R\$ 8.025,73 a R\$ 12.038,60)

Bacabal-MA), 03.04.2025

**Ruy Spadetti Neto
Engenheiro Civil
CREA-MA 111991935-5**

Ruy Spadetti Neto

**RUY SPADETTI NETO
Engenheiro Civil
CREA-MA 111991935-5**

