



PREFEITURA MUNICIPAL DE BACABAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO - SEMOU
SETOR DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

TERMO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL.

OBJETO DA AVALIAÇÃO: IMÓVEL PARA LOCAÇÃO DE REPARTIÇÃO PÚBLICA – CASA DE APOIO AO TFD.

ENDEREÇO: RUA DAS HORTAS, Nº 288 - BAIRRO CENTRO/SÃO LUIS- MA.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BACABAL-MA

Fis. Nº

Proc. Nº

Rua

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DO IMÓVEL:

1. NATUREZA DO TERRENO:

Terreno próprio, situado na rua da Hortas, com limites e confrontações seguintes: Frente com 7,75m limitando-se com a rua das Hortas, profundidade média de 20,80m apresentando uma área de 161,20m².

2. LOCALIZAÇÃO: Rua das Hortas, nº 288 – Bairro Centro–São Luis - MA.

3. TOPOGRAFIA: Ligeiramente plana

4. ÁREA DO TERRENO: Terreno com formato geométrico retangular e área de 161,20 m²

5. CARACTERÍSTICAS URBANAS DO IMÓVEL: Servido por energia elétrica e água encanada. Tendo pela frente à rua das Hortas com acesso pavimentado.

6. PROPRIETÁRIO:

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

7.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO.

Terreno situado em área urbana central e histórica da cidade, zona residencial e comercial, fazendo testada para a rua das Hortas, medindo 7,75m de frente e profundidade média de 20,80m. Pesquisa realizada na zona do imóvel avaliado mostra o valor de R\$ 2.000,00/m².

Pela fórmula de HARPER/BARRINI, método que leva em conta o lote padrão de (8,00m x 20,00m) temos $V_t = q \sqrt{(A \cdot S \cdot N)}$ onde:

VT= valor do terreno

q = preço por metro quadrado de terreno referido à profundidade padrão = R\$2.000,00/m²

A= testada do terreno = 7,75m

S= área do terreno = 161,20m²

N= profundidade padrão igual a 20m onde pela substituição na formula temos:

$VT = 2.000,00(7,75 \times 161,20 \times 20,00)^{1/2} = R\$ 316.139,20$

VT (valor do terreno) = R\$ 316.139,20

7.2 AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE.

Constatou-se que no terreno há uma edificação existente de 02 pavimentos, em que foi executada sobre fundação de sapatas isoladas, alvenaria de tijolo cerâmico de 06 furos, cintas inferior, superior e pilares de amarração em concreto armado, laje, piso cerâmico (25X25) e porcelanato (60x60), cobertura com estrutura de madeira de lei para telha cerâmica tipo colonial, revestimento interno e externo em reboco tipo paulista, revestimento cerâmico (10x10) nas paredes de banheiros, esquadrias e escada em madeira de lei, portões em alumínio, grades de ferro em portas e janelas, forro de gesso com sancas e rodaforro, banheiros com adaptações às normas PCD (NBR 9050), caixa d'água (1000l), cisterna (2m³), bomba de água periférica, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias revisadas, pintura verniz sintético nas esquadrias de madeira e forro e pintura com tinta PVA com massa corrida nas paredes. A edificação é constituída por 15 ambientes, subdivididos em: garagem, varanda, 05 dormitórios e 01 suíte, despensa, 02 banheiros, 01 lavabo, área de serviço coberta e descoberta, cozinha e 02 salas. A edificação tem uma somatória de aproximadamente 322,40 m² de área construída. Estado de conservação **BOM**.

Pelo tipo de acabamento da construção podemos estabelecer um preço médio de **R\$ 2.624,74/m². (CUB MA/R1-A)**

VC (VALOR DA CONSTRUÇÃO = ÁREA CONSTRUÍDA x PREÇO POR METRO QUADRADO.

$$VC = 322,40 \times 2.624,74 = R\$ 846.216,17$$

$$VC = R\$ 846.216,17$$

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

$$\text{VALOR TOTAL DO IMÓVEL} = R\$ 316.139,20 + R\$ 846.216,17 = R\$ 1.162.355,37$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = R\$ 1.162.355,37$$

Importa a presente avaliação do imóvel em **R\$ 11.623,55 (onze mil, seiscentos e vinte e três reais e cinquenta e cinco centavos).**

Nota: Tendo-se em conta que o valor do aluguel do imóvel é estabelecido entre (1% a 1,5%) da sua avaliação (R\$ 1.162.355,37). O preço para o aluguel do presente imóvel deverá flutuar em valores contidos no intervalo encontrado de (R\$ 11.623,55 a R\$ 17.435,33).

O preço do aluguel de valor igual a R\$ 4.500,00 está dentro do valor legal.

BACABAL - MA, 17 DE FEVEREIRO DE 2025


VANILSON OLIVEIRA

Engenheiro Civil

CREA/MA 1122942214

R. 15 de Novembro, 229 - Centro, Bacabal - MA

CEP 65700-000 - Tel.: (99) 3621-0533

<https://www.bacabal.ma.gov.br>