



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**LAUDO DE
AVALIAÇÃO**

**TIPO:
CASA
EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR
(em uso institucional)**

**DETERMINAÇÃO DE VALOR
MENSAL LOCATIVO**



Solicitante e Interessado: **PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL – SEDES**

Resposta ao ofício Nº: **364/2025 – DE/DAF/SEDES**

Objetivo da Avaliação: **Determinar o valor de mercado mensal locativo do imóvel avaliando em condições físicas atuais.**

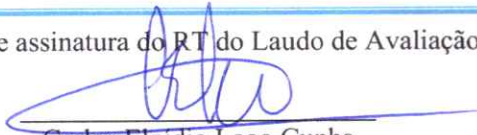
Endereço: **Rua Rui Barbosa, nº 208, Centro, Imperatriz-MA**

Metodologia Aplicada:
**MCDM – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO
Disposto na NBR 14653-2**

Resultado de Avaliação:
**- Valor de mercado de locação mensal do imóvel avaliando:
Valor Mínimo Locação = R\$ 5.600,00 (Cinco mil e seiscentos reais).
Valor Máximo Locação = R\$ 6.500,00 (Seis mil e quinhentos reais).**

Classificação quanto à liquidez: **Normal**
Grau de Fundamentação do Laudo: **II**
Grau de Precisão do Laudo: **III**

Dados e assinatura do RT do Laudo de Avaliação


Carlos Elpídio Lago Cunha
Engº Civil / Seg. do Trabalho
CREA RN: 110323376-9
Matrícula: 349826-1

Local e data do laudo de avaliação

Imperatriz/MA, 07 de agosto de 2025.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

Sumário

LAUDO DE AVALIAÇÃO 3

1.0 – INTERESSADO e SOLICITANTE: 3

2.0 – PROPRIETÁRIO: 3

3.0 – FINALIDADE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO 3

4.0 – DATA DA VISTORIA..... 3

5.0 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO..... 3

6.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO..... 3

6.1 – EDIFICAÇÃO PRINCIPAL 3

6.2 – TERRENO..... 4

7.0 – DOCUMENTAÇÃO LEGAL: 5

8.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: 5

9.0 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: 5

10.0 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO: 5

11.0– AVALIAÇÃO 8

11.1 – DADOS DA PESQUISA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS:..... 8

a) Valor Mínimo 10

b) Valor Máximo 10

12.0 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO 11

13.0 – ANEXOS:..... 11

14.0 – OBSERVAÇÕES: 11

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 13



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – INTERESSADO e SOLICITANTE:

Possui como interessado a **PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ** através da **SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL – SEDES**.

2.0 – PROPRIETÁRIO:

Não apresentado no momento da realização deste serviço.

3.0 – FINALIDADE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Conforme solicitado pela **SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL – SEDES** através do Ofício nº 364/2025 – DE/DAF/SEDES, trata-se de avaliação para locação de imóvel, nesta situação tipo institucional.

4.0 – DATA DA VISTORIA

Vistoria realizada no dia 04 de abril de 2025.

Na vistoria constatou-se que o imóvel se encontra ocupado pela SEDES, em funcionamento com a Casa do Idoso.

5.0 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo desta avaliação é a determinação de valores de mercado para locação de imóvel tipo residencial (neste caso, institucional) em condições físicas atuais, conforme determina a NBR 14.653.

6.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação tem como objeto o imóvel constituído de terreno e benfeitorias localizado à rua Rui Barbosa, 208, centro. Com as coordenadas geográficas: lat -5.527299° e long -47.489899°.

6.1 – EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

A edificação é constituída de imóvel tipo residencial (atualmente ocupada), com 05 edificações, assim apresentados:

- a) Edificação corpo residencial principal constituído de varanda, garagem, sala estar, sala jantar, copa/cozinha, circulação, três suítes, banheiros, dep. empregada. Construído com infra e superestrutura em concreto armado, paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos furados. Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica tipo colonial para o corpo principal, forro em laje concreto, piso com revestimento em cerâmica. Paredes chapiscadas, rebocadas e pintura com tinta PVA acrílica já bastante desgastada. Paredes de áreas molhadas com revestimento cerâmico até



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

altura de forro. Janelas em madeira com grade metálica. Portas externas em esquadrias metálicas (já com início de deterioração);

- b) Galpão auditório, com cobertura em estrutura metálica treliçada e telha aço. Piso em cerâmica, paredes com pintura gastas e sinais de infiltração em parede lateral. Forro em réguas de PVC;
- c) Anexo galpão, com cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica tipo plan. Paredes com pintura PVA;
- d) Salão de atividades, com cobertura em estrutura metálica treliçada e telha aço. Piso em cerâmica, paredes com pintura gastas e sinais de infiltração em parede lateral. Forro em réguas de PVC;
- e) Área da piscina, para atividades físicas.

QUADRO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS		
Edificações	Documento	Áreas (m ²)
Edificação principal	Não apresentado	248,64
Galpão auditório		123,98
Anexo galpão auditório		77,37
Sala atividades		73,98
Área total construída		523,97

Área de construção total de 523,97 m² (quinhentos e vinte e três metros e noventa e sete centímetros quadrados). Área aproximada de construção, apenas para efeito de avaliação. Crédito Google Earth.

6.2 – TERRENO

O terreno em tela possui o formato geométrico irregular, topografia plana. Situados na quadra formada pelas ruas Rui Barbosa, Barão do Rio Branco, Godofredo Viana e Simplicio Moreira. Com cota de nível acima que os logradouros de sua localização. Com os seguintes limites e confrontações (*dimensões aproximadas, apenas para efeito comparativo, obtidas através do aplicativo Google Earth*):

6.2.1 – TERRENO

LIMITES	DIMENSÕES	CONFRONTANTES
• Frente Principal	23,00 m	Para rua Rui Barbosa.
• Lateral direita	41,00 m + 15,44 m em direção a rua Godofredo Viana + 14,00 m para a	Para rua lotes de terceiros e antiga casa sargentos 50 BIS.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

	rua Barão do Rio Branco	
• Lateral Esquerda	56,00 m	Para lotes de terceiros.
• Fundos	7,25 m	Para terreno de terceiros.

Área total aproximada do terreno: 1.055,00 m² (um mil e cinquenta e cinco metros quadrados).

7.0 – DOCUMENTAÇÃO LEGAL:

Não foram apresentadas documentações relativas ao imóvel (terreno e benfeitorias).

8.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

- **Ocupação:** imóvel ocupado.
- **Localização:** em zona especial da malha urbana – ZRC (Zona Residencial Central), setor residencial, comercial, educacional, bancário, hospitalar e institucional.
- **Uso predominante:** vocação residencial/comercial, residencial uni e multifamiliar e institucional, clínicas, escritórios. Gabarito máximo 20 pav.
- **Padrão construtivo da vizinhança:** Normal / Médio.
- **Valorização imobiliária:** boa.
- **Estacionamento:** facilitado.

A região do imóvel possui:

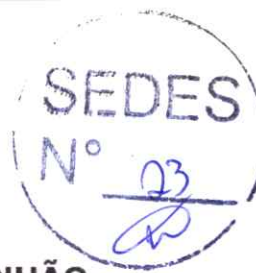
Usos Predominates		Infraestrutura		Equipam. Comunitários		
x	Res. Unifamiliar	x	Água	x	Escola	
x	Res. Multifamiliar	x	Esgoto	x	Ensino Superior	
x	Comercial	x	Energia Elétrica		x	Saúde Pública
	Industrial	x	Telefone	x	x	Comércio
x	Institucional				x	Segurança Pública

9.0 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Para a presente avaliação consideramos como de boa-fé a solicitação de serviço por ofício, onde não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes, assim consideramos o imóvel livre de ônus ou gravames que o mesmo possa ter.

10.0 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Para a determinação do valor locativo mensal do imóvel avaliando utilizou-se o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, com amostras que mantivessem características e região o mais próximo possível do mesmo.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

O presente trabalho obedece ao critério de classificação das Normas de Avaliações de Bens, NBR 14653, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos, para a avaliação do m² de aluguel praticado, sendo:

a) Laudo de Avaliação **Completo**:

Este laudo contém todas as informações necessárias e suficientes para o trabalho ser desenvolvido;

b) Tratamento por Fatores:

O trabalho desenvolvido pelo tratamento por fatores com inferência estatística com utilização do software SisDEA Windows 1.60;

c) Grau de fundamentação e de precisão (vide tabelas):

Tabela 01 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2



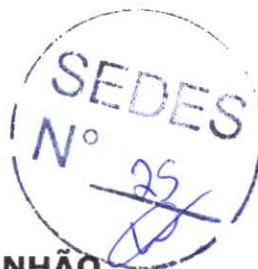
**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

4	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Nota: Observar 9.1 a 9.3 desta Norma.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

Tabela 5- Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.			

Grau de Precisão encontrado: III

11.0- AVALIAÇÃO

11.1 – DADOS DA PESQUISA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS:

Os imóveis pesquisados para o estudo e comparativo de valores mensais locativos de mercado possuem as mesmas características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando. Estas amostras receberam tratamento através de modelos estatísticos inferenciais, com finalidade de maior precisão na determinação do valor locativo de mercado do imóvel. Vide anexo.

Para este tratamento utilizou-se as seguintes variáveis:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Área total const.	Numérica	Quantitativa	Area total const. do imóvel medida em m ²	sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo / Sem necessidade	sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização 1 - Distante 2 - Dentro setor urbano	não
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo, medido em km, no caso o	não



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

			Calçada.	
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

Os valores encontrados na presente avaliação seguem a liquidez do mercado local, as características físicas dos imóveis e a sua localização na cidade.

Os valores abaixo apresentados resultam do tratamento estatístico inferencial em anexo e representam o comportamento do mercado na presente data.

Modelo:

Aluguel Casas Imperatriz

Data de Referência:

quinta-feira, 07 de agosto de 2025

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 523,97
- Estado de conservação = 2
- Endereço = RUA RUI BARBOSA, 208, PROX. ESQ. COM RUA SIMPLÍCIO MOREIRA
- Complemento = FRENTE PARA PREFEITURA MUNICIPAL
- Bairro = CENTRO
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (4,47%) = 12,17
 - Médio = 12,74
 - Máximo (4,91%) = 13,36
- Valor Total
 - Mínimo = 6.376,22
 - Médio = 6.674,76
 - Máximo = 7.002,62
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 5.914,77
 - Máximo = 7.658,83



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

- Mínimo (11,39%) = 11,29
- Máximo (14,74%) = 14,62

- **Campo de Arbitrio**
- **RL Mínimo = 10,83**
- **RL Máximo = 14,65**



Após todo o exposto, considerando a situação que 100% dos dados amostrais utilizados para a pesquisa são de oferta, estabelecemos redução de 10% aos mesmos, o valor unitário locativo mensal o valor dentro do **Campo de Arbitrio**, será:

- Tendendo para o valor mínimo encontrado de *R\$/m² 10,83 (dez reais e oitenta e três centavos)* o metro quadrado;
- Tendendo para o valor máximo encontrado de *R\$/m² 12,40 (doze reais e quarenta centavos)* o metro quadrado.

Este valor também acompanha a correção de valores através do uso do IPCA (IBGE).

Assim: $V_{loc} = AC \times R\$/m^2$

AC = Área do imóvel avaliando
V loc = Valor da locação mensal em R\$
R\$/m² = Valor da locação mensal em R\$/m²

Assim:

a) Valor Mínimo

$$V_{loc} = 523,97 \text{ m}^2 \times R\$/m^2 10,83$$
$$V_{loc} = R\$ 5.674,59$$

Assim, com 1% no arredondamento, teremos:

Valor Mínimo Locação Mensal = R\$ 5.600,00
(Cinco mil e seiscentos reais).

b) Valor Máximo

$$V_{loc} = 523,97 \text{ m}^2 \times R\$/m^2 12,40$$
$$V_{loc} = R\$ 6.497,23$$



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

Assim, com 1% no arredondamento, teremos:

**Valor Máximo Locação Mensal = R\$ 6.500,00
(Seis mil e quinhentos reais).**

12.0 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- Liquidez do imóvel: normal
- Desempenho de mercado: normal
- Quantidade de ofertas de imóveis: média
- Absorção do bem pelo mercado: demorada
- Público alvo: empreendimentos comerciais, clínicas e institucionais.

13.0 – ANEXOS:

1. Fotos do imóvel avaliando
2. Dados e tratamento amostral (tratamento inferencial SisDEA Home 1.60)
3. Mapa de localização do imóvel avaliando

14.0 – OBSERVAÇÕES:

Diante de todo o exposto conclui-se que a edificação necessita das seguintes intervenções, ao longo da execução do contrato de aluguel, com finalidade de torná-la mais confortável e segura para funcionários e usuários da mesma:

- a. Adequação de esquadrias (portas) dos banheiros ao recomendado na NBR-9050/2015;
- b. Execução de piso tátil para orientar a passagem, garantindo a mobilidade e acessibilidade, conforme o recomendado na NBR-9050/2015;
- c. Revisão e manutenção periódica da cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmicas, aqui incluído a descupinização e limpeza;
- d. Revisão e manutenção periódica das instalações elétricas
 - Nova fiação;
 - Troca do quadro de medição externo juntamente com os dispositivos de proteção;
 - Isolar fiações das instalações do sistema de climatização;
- e. Revisão e manutenção periódica das hidráulicas e sanitárias;
- f. Instalação de extintores portáteis para combate a incêndio adequados para o risco e ambiente da edificação, conforme a NR 23 e a Lei N.º 6.546 de 29/12/95;



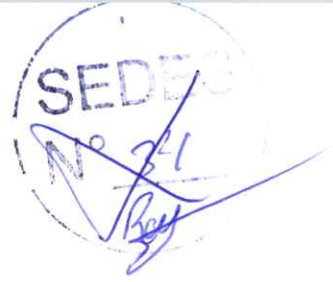
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

- g. Execução de sinalização para as saídas de emergência que oriente os servidores e comunidade em caso urgente de utilização;
- h. Limpeza e pintura geral da edificação.

Imperatriz / MA, 07 de agosto de 2025.

Resp. Técnico:

Carlos Elpídio Lago Cunha
Eng. Civil / Seg. do Trabalho
Matrícula: 349836-1
Reg. Nac.: 110323376-9



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista fachada principal.



Foto 2 – Vista fachada frontal interna.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**



Foto 3 –Vista interna varanda. Isolar fiação em contato com grade metálica da janela.



Foto 4 –Vista lateral esquerda.



Foto 5 –Vista interna cozinha.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**



Foto 6 –Vista interna sala adm.



Foto 7 –Vista interna sala adm.

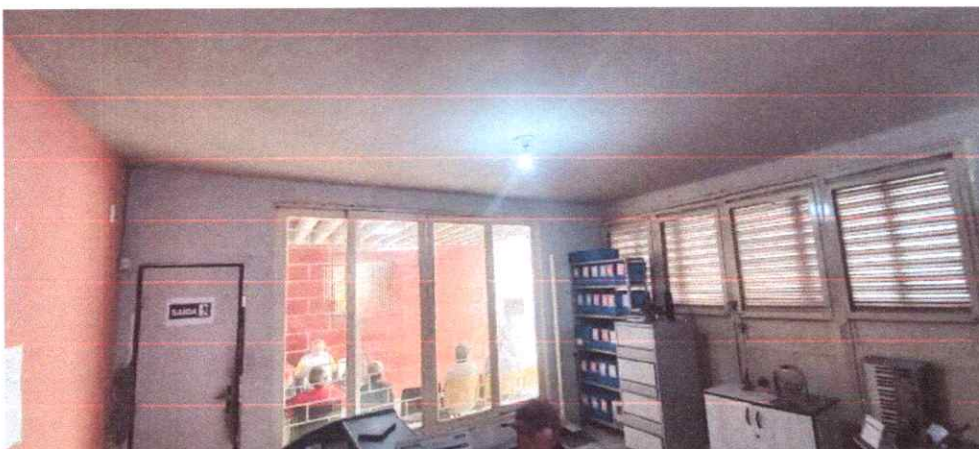


Foto 8 –Vista interna.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**



Foto 9 –Vista auditório. Retirar infiltração de água pluvial.



Foto 10 –Vista sala de atividades.

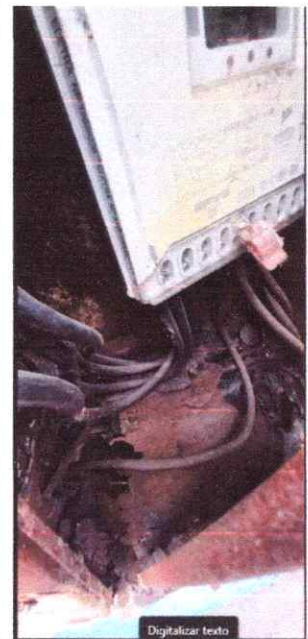


Foto 11 – Detalhe do quadro de medição. Necessita de troca do mesmo e instalação de dispositivos de proteção (disjuntor do quadro de medição).