



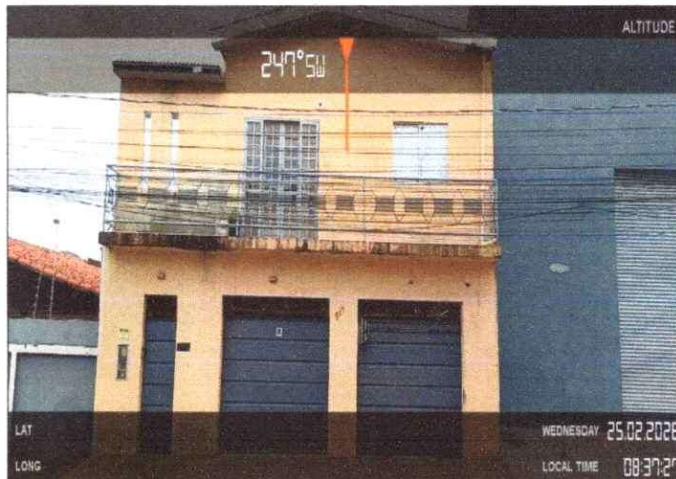
**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**LAUDO DE
AVALIAÇÃO**

**TIPO:
Prédio**

(em uso institucional)

**DETERMINAÇÃO DE VALOR
MENSAL LOCATIVO**



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

Resposta ao ofício Nº: 117/2026 – DAF/GAB/SEDES

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

Endereço: **Rua 13 de Maio, nº 917, entre ruas Pará e Amazonas, 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\$ 5.820,00 (Cinco mil e oitocentos e vinte reais).
Valor Máximo Locação = R\$ 7.000,00 (Sete mil 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 Elpidio Lago Cunha
Engº Civil / Seg. do Trabalho
CREA RN: 110323376-9
Matrícula: 349826-1

Local e data do laudo de avaliação

Imperatriz/MA, 04 de março de 2026.



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 117/2026 – DAF/GAB/SEDES, trata-se de avaliação para locação de imóvel, nesta situação tipo institucional.

4.0 – DATA DA VISTORIA

Vistoria realizada no dia 25 de fevereiro de 2026.

Na vistoria constatou-se que o imóvel se encontra ocupado pelo proprietário do mesmo.

5.0 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo desta avaliação é a determinação de valores de mercado para locação de imóvel tipo (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 13 de Maio, nº 917, entre ruas Pará e Amazonas. Com as coordenadas geográficas: 224354,62 m E e 9389036.38 m S.

6.1 – EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

A edificação é constituída de imóvel tipo residencial (atualmente ocupada), construída com infra e superestrutura em concreto armado, constituída de piso térreo e piso superior, assim apresentados:

- a) **Pavimento térreo**, com garagem, copa, cozinha, sala estar, sala jantar, sala TV, escritório, quarto 1, banheiro social. Paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos furados, forro em laje concreto com acabamento em placas de gesso, piso com revestimento cerâmico. Paredes chapiscadas, rebocadas e pintura com tinta PVA acrílica. Paredes de áreas molhadas com revestimento cerâmico até altura de forro. Janelas em esquadrias metálicas e fechamento em vidro. Portas externas em esquadrias metálicas / vidro e internas em esquadrias de madeira.



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

- b) **Pavimento superior**, com duas semi-suítes, banheiros suítes, sala estar em L. Conta ainda com apartamento com dois quartos, banheiro e cozinha. Paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos furados, forro em placas de gesso, piso com revestimento cerâmico. Paredes chapiscadas, rebocadas e pintura com tinta PVA acrílica. Paredes de áreas molhadas com revestimento cerâmico até altura de forro. Bancadas de pias e lavatórios em granito. Janelas em esquadrias metálicas e fechamento em vidro. Portas externas em esquadrias metálicas / vidro e internas em esquadrias de madeira.
- c) Área de lazer com piscina, churrasqueira e área de serviço completa.

QUADRO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS		
Edificações	Documento	Áreas (m2)
Pavimento térreo	Não apresentado	215,69
Pavimento superior		175,15
Área total construída		390,84

Área de construção total de 390,84 m² (trezentos e noventa metros e oitenta e quatro 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. Situado na quadra formada pelas ruas 13 de Maio, Pará, Amazonas e Av. Santa Tereza. 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 (m)	CONFRONTANTES
• Frente Principal	10,00	Para rua 13 de Maio.
• Lateral direita	32,00	Para imóvel de n. 915.
• Lateral Esquerda	32,00	Para imóvel de n. 919.
• Fundos	10,00	Para lotes vizinhos.

Área total aproximada do terreno: 320,00 m² (trezentos e vinte metros quadrados).



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

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		Gás	x	Comércio
x	Institucional	x	Telefone	x	Segurança Pública
		x	Transporte Coletivo		

9.0 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Para a presente avaliação consideramos como de boa fé as documentações apresentadas, 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.

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:



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

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

d) 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
4	Extrapolação	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,	2



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

				de per si e simultaneamente, e em módulo	
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	sim



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

			Calçada.	
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área 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:

quarta-feira, 4 de março de 2026

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 390,84
- Estado de conservação = 3
- Distancia ao polo valorizante = 1,08
- Endereço = RUA 13 DE MAIO
- Complemento = ENTRE RUAS PARÁ E AMAZONAS
- Bairro = CENTRO
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (7,32%) = 19,08
 - Médio = 20,58
 - Máximo (7,90%) = 22,21
- Valor Total
 - Mínimo = 7.456,18
 - Médio = 8.045,29
 - Máximo = 8.680,96
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 6.788,90



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

- Máximo = 9.534,20
- Mínimo (15,62%) = 17,37
- Máximo (18,51%) = 24,39

- **Campo de Arbítrio**
- **RL Mínimo = 17,50**
- **RL Médio = 21,45**

Após todo o exposto, considerando a situação que 100% dos dados amostrais utilizados para a pesquisa são de oferta, estabelecemos redução de 15% aos mesmos, o valor unitário locativo mensal o valor dentro do **Campo de Arbítrio**, será:

- Tendendo para o valor mínimo encontrado de R\$/m² 14,88 (*catorze reais e oitenta e oito centavos*) o metro quadrado;
- Tendendo para o valor máximo encontrado de R\$/m² 18,23 (*dezoito reais e vinte e três centavos*) o metro quadrado.

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

$V_{loc} = 390,84 \text{ m}^2 \times R\$/m^2 14,88$

$V_{loc} = R\$ 5.815,70$

Assim, com 1% no arredondamento, teremos:

Valor Mínimo Locação Mensal = R\$ 5.820,00
(Cinco mil oitocentos e vinte reais).

b) Valor Máximo

$V_{loc} = 390,84 \text{ m}^2 \times R\$/m^2 18,23$

$V_{loc} = R\$ 7.125,01$

Assim, com 1% no arredondamento, teremos:



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

**Valor Máximo Locação Mensal = R\$ 7.000,00
(Sete mil 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 (estrutura e telhamento);
- d. Recuperação de elemento estrutural em concreto armado no pavimento superior na área da cozinha externa do apartamento;
- e. Revisão e manutenção periódica das instalações elétricas, 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, 04 de março de 2026.

Resp. Técnico:

Carlos Elpidio 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 garagem e escada acesso ao apartamento.



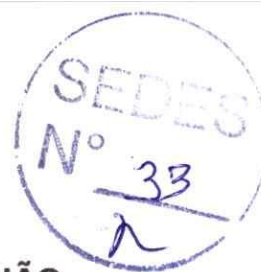
Foto 3 – Vista sala estar e acesso ao piso superior.



Foto 4 – Vista sala estar e acesso ao piso superior.



Foto 5 – Vista sala estar e acesso ao piso superior.



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



Foto 6 – Vista sala jantar.



Foto 7 – Vista área externa.