



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CAPA-RESUMO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Endereço do imóvel Rua 7 de Setembro, Nº 55, Centro | | | |
| Cidade Esperantinópolis | UF MA | | |
| Objetivo da Avaliação Descrição do estado de conservação do imóvel | | | |
| Finalidade da Avaliação Elaboração de contrato de locação | | | |
| Solicitante e/ou Interessado Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento | | | |
| Proprietário Guilherme Carneiro Correa | | | |
| Tipo de Imóvel Edificação do tipo comercial | Área do imóvel (m²) 467,93 m² | | |
| Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado por Regressão Linear | | Especificação (fundamentação/precisão) Grau II (Fundamentação) e Grau III (Precisão) | |
| Pressupostos e Ressalvas Para a elaboração deste trabalho foram adotadas as informações da visita técnica, tomando-se como verdadeiras e válidas. | | | |
| Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 266.667,00 | | | |
| Nome do Responsável Técnico Lavine Souza Carneiro | CPF do RT 068.098.823-83 | Formação do RT Engenheira Civil | CREA do RT CREA-MA 112193552-4 |
| Nome da Empresa Prefeitura Municipal de Esperantinópolis - MA | | CNPJ 06.376.669/0001-69 | |



01. OBJETIVO

Este laudo de Avaliação Técnica destina-se a descrever o estado de conservação e avaliar o valor do imóvel para elaboração de contrato de locação referente ao imóvel localizado na Rua 7 de Setembro, Centro, nº 55, Esperantinópolis-MA, CEP: 65750-000, para funcionamento do CAPS, para a Prefeitura Municipal de Esperantinópolis, de interesse da Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento.

02. PROPRIETÁRIO

O imóvel em questão é de propriedade do Sr. Guilherme Carneiro Correa, inscrito no RG Nº 000105130498-6 e CPF 673.623.973-72, residente e domiciliado na Rua Costa e Silva, S/N, Centro, Esperantinópolis-MA, CEP: 65.750-000.

03. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

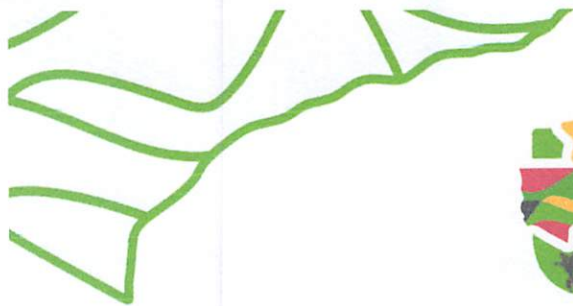
04. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no centro da cidade, em área formada por imóveis comerciais e residenciais, ruas asfaltadas e caracterizada como uma região com boa infra-estrutura em relação ao padrão do município.

05. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 Tipo de terreno

A edificação se encontra acima do nível da rua, o terreno que a residência ocupa



possui topografia plana e tem formato retangular, com uma área total de 467,93 m² e área construída de 177,04 m².

06. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653- 2, baseado no processo de inferência estatística, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Área Privativa: variável independente quantitativa, que informa a área privativa. Amplitude da amostra: 177,04 m².

Padrão (1-3): variável independente qualitativa, que caracteriza conjuntamente o padrão construtivo e o estado de conservação de cada elemento, convencionando-se: 1 = piores condições; 2 = condição intermediária (padrão normal, conservação regular); 3 = melhores condições.

Posição (1=Fun 2=Fren): variável independente dicotômica, que discrimina a posição de cada elemento dentro do respectivo prédio, convencionando-se: 1 = apartamentos de fundos; 2 = apartamentos de frente.

Unit (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja a relação entre o valor venal total e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 1.506,25.

07. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

| | |
|------------------------|--------|
| Área Privativa | 177,04 |
| Padrão (1-3) | 2 |
| Posição (1=Fun 2=Fren) | 2 |

Resultados para o Campo de Arbítrio:

| | Unitário (R\$/m ²) | Total (R\$) |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Calculado | 1.506,25 | 266.667,00 |
| Valor adotado: R\$ 266.667,00 | | |





08. CONCLUSÃO

A edificação, no geral, está em boas condições de uso e apta para recebimento das instalações do CAPS. As instalações elétricas estão feitas de acordo com as normas da Companhia de Energia. O sistema hidrossanitário está funcionando de acordo com as necessidades de salubridade. O imóvel foi avaliado em R\$ 266.667,00 (Duzentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e sete reais).

Deverá constar no contrato firmado entre a Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento e o locador, o pagamento mensal do valor correspondente a 30 (trinta) dias de locação do imóvel durante o período de vigência do contrato de aluguel, sendo este valor mensal fixado na quantia de R\$ 2.000,00 (Dois mil reais), em moeda corrente, estipulado com base nas condições físicas do imóvel e especulação imobiliária predominante na região, sendo adotado como 0,75% do valor de avaliação do imóvel.

Segundo vistoria realizada “in loco”, pôde-se concluir que o imóvel encontra-se em condições de utilização desejáveis para que seja possível desempenhar as atividades para qual foi locado, sendo necessária prática rotineira de manutenção.

Esperantinópolis/MA, 03 de janeiro de 2025.

Guilherme Carneiro Correa

Guilherme Carneiro Correa
CPF: 673.623.973-72
LOCADOR

Joelson Ribeiro Bezerra
Secretário Municipal de Saúde e Saneamento
Portaria 007/2025
LOCATÁRIO

Lavine Souza Carneiro
Engenheira Civil
CREA-MA 112193552-4

Lavine Souza Carneiro
Engenheira Civil
CREA MA: 112193552-4
RESPONSÁVEL TÉCNICO

Processo nº 014001/2025
Fls nº 027
Visto e



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

ANEXO 01: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Coordenadas Geográficas:

Latitude: 4°52'32.84"S

Longitude: 44°53'1.44"O

CNPJ: 06.376.669/0001-69
RUA JEFFERSON MOREIRA, S/N - CENTRO CEP 65750-000
ESPERANTINÓPOLIS-MA

Processo nº 01400/2003
Fls nº 018
Visto c



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

ANEXO 02: FOTOS DA EDIFICAÇÃO

Foto 01 - Fachada frontal do imóvel



Fonte: Autoria Própria

Foto 02 - Vista para as Salas 01 e 02



Fonte: Autoria Própria



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Foto 03 - Vista da garagem



Fonte: Autoria Própria

Foto 04 - Vista do Quarto 01



Fonte: Autoria Própria



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Foto 05 - Vista do Banheiro 01



Fonte: Aatoria Própria

Foto 06 - Vista da Cozinha



Fonte: Aatoria Própria



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Foto 07 - Vista da Lavanderia



Fonte: Autoria Própria

Foto 08 - Vista da Área externa e Quintal



Fonte: Autoria Própria

QUADRO DE ÁREAS

| NOME | ÁREA |
|------------------------|-----------------------------|
| COZINHA | 15.45 m ² |
| DESPENSA | 13.87 m ² |
| GARAGEM | 29.27 m ² |
| HALL | 4.23 m ² |
| LAVANDERIA | 4.68 m ² |
| QUARTO 01 | 16.67 m ² |
| QUARTO 02 | 16.71 m ² |
| QUARTO 03 | 15.44 m ² |
| QUARTO 04 | 9.71 m ² |
| QUARTO 05 | 6.30 m ² |
| QUINTAL | 203.90 m ² |
| SALA 01 | 16.99 m ² |
| SALA 02 | 16.79 m ² |
| WC 01 | 4.06 m ² |
| WC 02 | 2.42 m ² |
| WC 03 | 4.44 m ² |
| ÁREA EXTERNA | 86.99 m ² |
| Total geral: 17 | 467.93 m² |



2 PLANTA DE SITUAÇÃO

QUADRO DE ESQUADRIAS - PORTAS

| ITEM | QUANTIDADE | ALTURA | LARGURA | MODELO | TIPO |
|------|------------|--------|---------|------------------|---------|
| P1 | 1 | 1.40 m | 1.40 m | PORTÃO DE CORRER | METAL |
| P2 | 5 | 2.10 m | 0.80 m | ABRIR 01 FOLHA | SEMIOCA |
| P3 | 2 | 2.10 m | 0.90 m | ABRIR 01 FOLHA | SEMIOCA |
| P4 | 3 | 2.10 m | 0.60 m | ABRIR 01 FOLHA | SEMIOCA |
| P5 | 1 | 2.66 m | 1.07 m | ABRIR 01 FOLHA | METAL |

QUADRO DE ESQUADRIAS - JANELAS

| ITEM | QUANTIDADE | ALTURA | LARGURA | PEITORIL | MODELO | TIPO |
|------|------------|--------|---------|----------|-----------------|---------|
| J1 | 4 | 1.10 m | 1.00 m | 1.40 m | ABRIR 02 FOLHAS | SEMIOCA |
| J2 | 1 | 0.40 m | 0.40 m | 2.08 m | BASCULANTE | VIDRO |
| J3 | 3 | 0.60 m | 0.60 m | 1.97 m | BASCULANTE | VIDRO |
| J4 | 1 | 0.70 m | 0.80 m | 1.83 m | BASCULANTE | VIDRO |

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS - MA

Logo: Prefeitura Municipal de Esperantinópolis - Município de Desenvolvimento

Orç: LEVANTAMENTO | Endereço: RUA 7 DE SETEMBRO, CENTRO, Nº 55

Autora e Responsável técnico: LAVINE CARNEIRO CREA-MA: 112193552-4 | Projeto: ARQUITETÔNICO

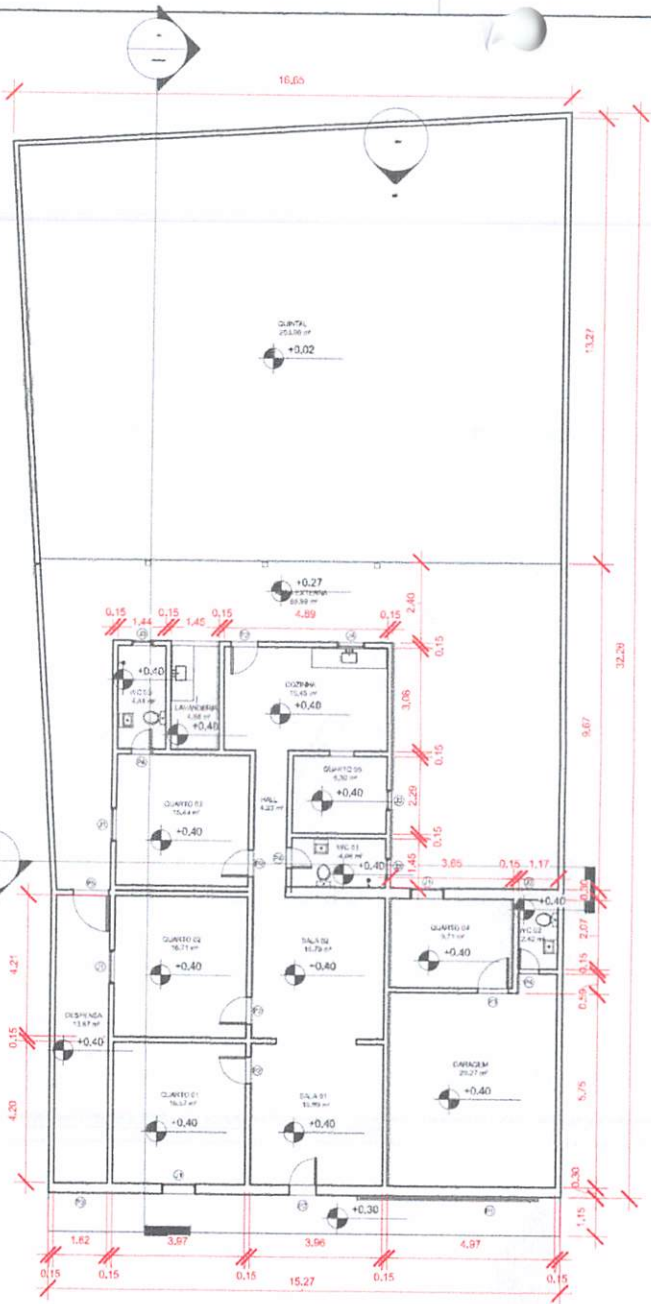
DESCRIÇÃO: LEVANTAMENTO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL | Referência: PLANTA BAIXA

ÁREA CONSTRUÍDA: 467.93 M² | Prancha: 01

Formato: A3 420x297mm | 03

Data: JAN/2025 | Esp: INDICADA

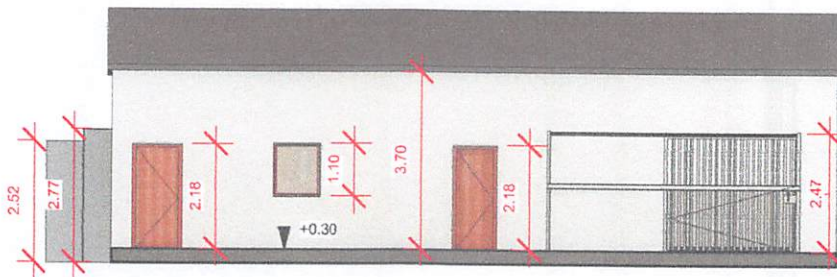
Lavine Souza Carneiro
Engenheira Civil
CREA-MA 112193552-4



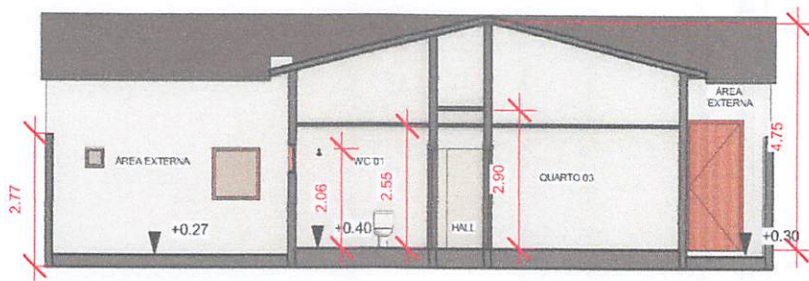
1 PLANTA BAIXA
1 : 150



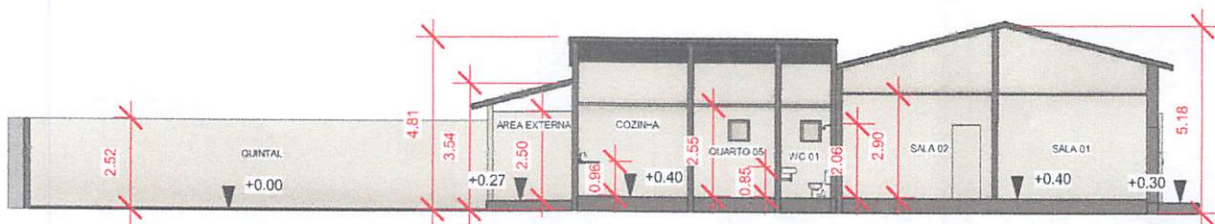
Processo nº 01/2025
Fis nº 000




1 FACHADA
 1 : 150

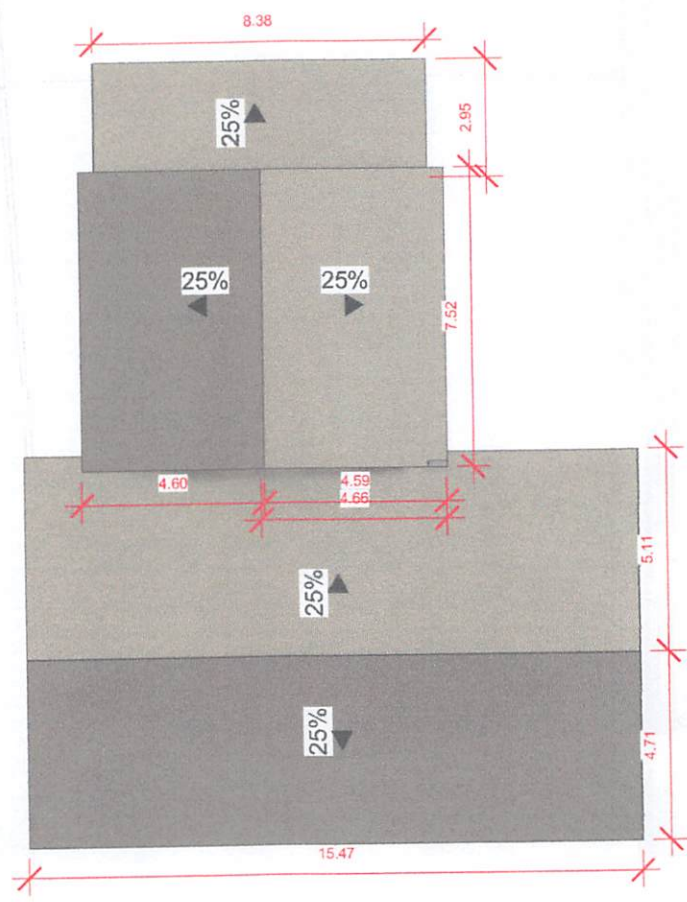


2 CORTE A
 1 : 150




3 CORTE B
 1 : 200

| | | |
|--|---|--|
|  PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO | PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS - MA | |
| | Obra: LEVANTAMENTO | Endereço: RUA 7 DE SETEMBRO, CENTRO, Nº 55 |
| Autora e Responsável técnico/registo: LAVINE CARNEIRO/ GREA-MA: 112193552-4 | | Projeto: ARQUITETÔNICO |
| Descrição: LEVANTAMENTO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL | | Referência: FACHADA E CORTES |
| ÁREA CONSTRUÍDA: 467,93M ² | Lavine Souza Carneiro Engenheira Civil CREA-MA 112193552-4 | |
| Formato: A4 210x297mm | Prancha: 02 03 | Assinatura |
| Data: JAN/2025 | Esc: INDICADA | |



1 **COBERTURA**
 1 : 180

| | | |
|--|---|--|
|  PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO | PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS - MA | |
| | Obra: LEVANTAMENTO | Endereço: RUA 7 DE SETEMBRO, CENTRO, Nº 55 |
| | Autora e Responsável técnico/registo: LAVINE CARNEIRO/ CREA-MA: 112193552-4 | Projeto: ARQUITETÔNICO |
| | Descrição: LEVANTAMENTO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL | Referência: COBERTURA |
| ÁREA CONSTRUIDA: 467,93M ² | Lavine Souza Carneiro Engenheira Civil CREA-MA 112193552-4 | |
| Formato: A4 210x297mm | Prancha: 03 03 | Assinatura |
| Data: JAN/2025 Esc: INDICADA | | |