




## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### CAPA-RESUMO

<b>Endereço do imóvel</b> Rua 03 de Agosto, nº 352, Centro			
<b>Cidade</b> Esperantinópolis	<b>UF</b> MA		
<b>Objetivo da Avaliação</b> Descrição do estado de conservação do imóvel			
<b>Finalidade da Avaliação</b> Elaboração de contrato de locação			
<b>Solicitante e/ou Interessado</b> Secretaria Municipal de Assistência Social			
<b>Proprietário</b> Francisco Carneiro Jovita			
<b>Tipo de Imóvel</b> Edificação do tipo comercial	<b>Área do imóvel (m²)</b> 141,00 m²		
<b>Metodologia</b> Método comparativo direto de dados de mercado por Regressão Linear	<b>Especificação (fundamentação/precisão)</b> Grau II (Fundamentação) e Grau III ( Precisão)		
<b>Pressupostos e Ressalvas</b> Para a elaboração deste trabalho foram adotadas as informações da visita técnica, tomando-se como verdadeiras e válidas.			
<b>Valor de Avaliação do Imóvel</b> R\$ 187.000,00			
<b>Nome do Responsável Técnico</b> Lavine Souza Carneiro	<b>CPF do RT</b> 068.098.823-83	<b>Formação do RT</b> Engenheira Civil	<b>CREA do RT</b> CREA-MA 112193552-4
<b>Nome da Empresa</b> Prefeitura Municipal de Esperantinópolis - MA		<b>CNPJ</b> 06.376.669/0001-69	

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## **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 03 de Agosto, nº 352, Centro, Esperantinópolis-MA, CEP: 65750-000, para funcionamento do Conselho Tutelar, para a Prefeitura Municipal de Esperantinópolis, de interesse da Secretaria Municipal de Assistência Social.

## **02. PROPRIETÁRIO**

O imóvel em questão é de propriedade do Sr. Francisco Carneiro Jovita, inscrito no RG Nº 0290779520056 GESPS MA e CPF 158.400.003-10, residente e domiciliado na Av. Getúlio Vargas, S/N, Centro, Esperantinópolis-MA, CEP: 65750-000.

## **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**

*Roberto*

*[Handwritten signature]*



A edificação se encontra acima do nível da rua, o terreno que a residência ocupa possui topografia inclinada e tem formato retangular, com uma área total de 141 m<sup>2</sup> e área construída de 123,60 m<sup>2</sup>.

## 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: 123,60 m<sup>2</sup>.

**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\$/m<sup>2</sup>):** 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\$ 1513,00.

## 07. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área Privativa	123,60 m <sup>2</sup>
Padrão (1-3)	2
Posição (1=Fun 2=Fren)	2

Resultados para o Campo de Arbitrio:

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)
<b>Calculado</b>	1513,00	187.000,00
Valor adotado: R\$ 187.000,00		



## 08. CONCLUSÃO

A edificação, no geral, está em boas condições de uso e apta para recebimento das instalações do Conselho Tutelar. 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\$ 187.000,00 (Cento e Oitenta e Sete mil reais).

Deverá constar no contrato firmado entre a Secretaria Municipal de Assistência Social 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\$ 1.400,00 (Mil e quatrocentos 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.

Francisco Carneiro Jovita  
CPF: 158.400.003-10  
LOCADOR

Écia Lima Carneiro  
Secretária Municipal de Assistência Social  
Portaria 010/2025  
LOCATÁRIO

Lavine Souza Carneiro  
Engenheira Civil  
CREA-MA 112193552-4

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

## ANEXO 01: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Coordenadas Geográficas:

Latitude: 4°52'40.25"S

Longitude: 44°52'48.76"O



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

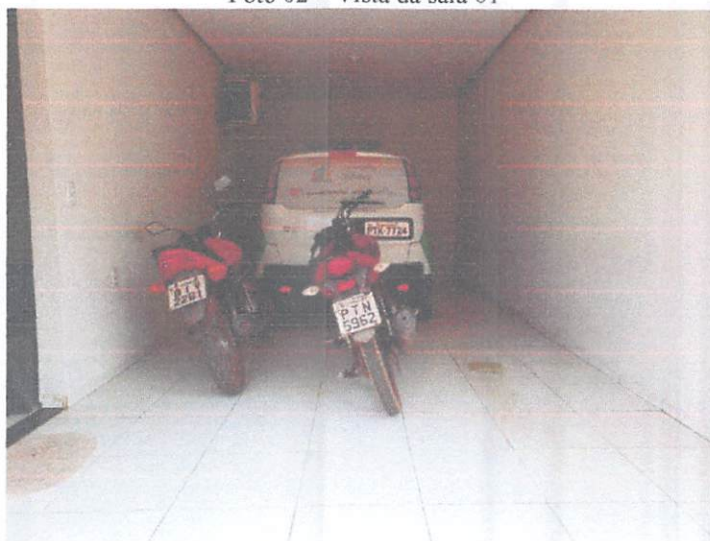
## ANEXO 02: FOTOS DA EDIFICAÇÃO

Foto 01 - Fachada frontal do imóvel



Fonte: Autoria Própria

Foto 02 - Vista da sala 01



Fonte: Autoria Própria



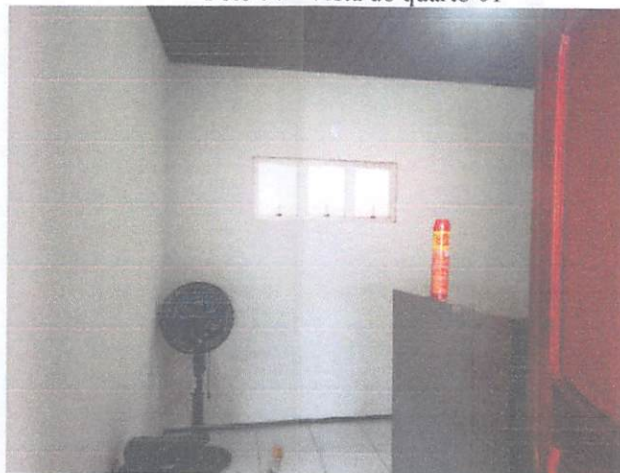
PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Foto 03 - Vista da sala



Fonte: Autoria Própria

Foto 04 - Vista do quarto 01



Fonte: Autoria Própria



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Foto 05 - Vista da cozinha



Fonte: Autorial Própria

Foto 06 - Vista do banheiro 01



Fonte: Autorial Própria



Processo n° 0140012005  
Fls n° 018  
Visto e



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Foto 07 - Vista da área de serviço



Fonte: Autoria Própria

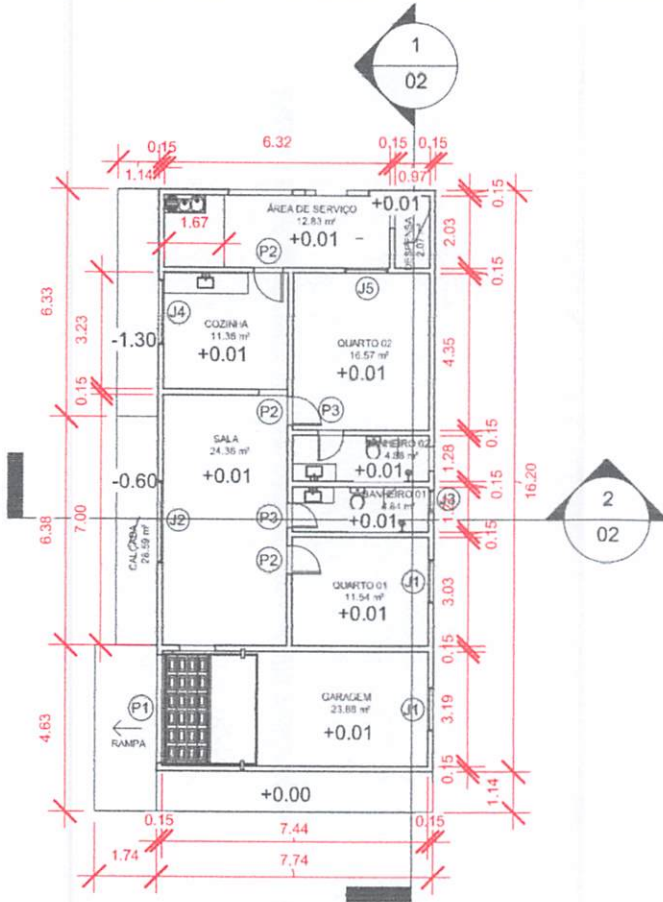
Foto 08 - Outra vista da área de serviço



Fonte: Autoria Própria



PLANTA DE SITUAÇÃO  
1:1000



PLANTA BAIXA

1 : 200

QUADRO DE ÁREAS	
NOME	ÁREA

QUARTO 02	16.57 m <sup>2</sup>
BANHEIRO 02	4.88 m <sup>2</sup>
BANHEIRO 01	4.84 m <sup>2</sup>
QUARTO 01	11.54 m <sup>2</sup>
GARAGEM	23.88 m <sup>2</sup>
SALA	24.36 m <sup>2</sup>
COZINHA	11.36 m <sup>2</sup>
ÁREA DE SERVIÇO	12.83 m <sup>2</sup>
DESPENSA	2.07 m <sup>2</sup>
CALÇADA	28.59 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>140.94 m<sup>2</sup></b>

QUADRO DE ESQUADRIAS - PORTAS

ITEM	QUANTIDADE	ALTURA	LARGURA	DESCRIÇÃO	TIPO
P1	1	2.38	2.87	PORTÃO BASCULANTE	METAL
P2	3	2.10	0.80	ABRIR 01 FOLHA	SEMI-OCA
P3	2	2.10	0.70	ABRIR 01 FOLHA	SEMI-OCA

QUADRO DE ESQUADRIAS - JANELAS

ITEM	ALTURA	LARGURA	PEITORIL	MODELO	TIPO
J1	0.50	1.20	1.64	BASCULANTE 03 FOLHAS	VIDRO
J2	0.88	2.29	1.21	CORRER 04 FOLHAS	VIDRO
J1	0.50	1.20	1.63	BASCULANTE 03 FOLHAS	VIDRO
J3	0.40	0.60	1.79	BASCULANTE 02 FOLHA	VIDRO
J5	1.10	1.20	1.02	ABRIR 02 FOLHAS	MADEIRA
J4	0.89	1.80	1.16	CORRER 04 FOLHAS	VIDRO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS

Obra: CONSELHO TUTELAR	Endereço: RUA 03 DE AGOSTO, Nº 352, CENTRO
Autora e Responsável técnico/registo: LAVINE CARNEIRO/ CREA-MA 112193552-4	Projeto: ARQUITETÔNICO
Descrição: LEVANTAMENTO	Referência: PLANTA BAIXA

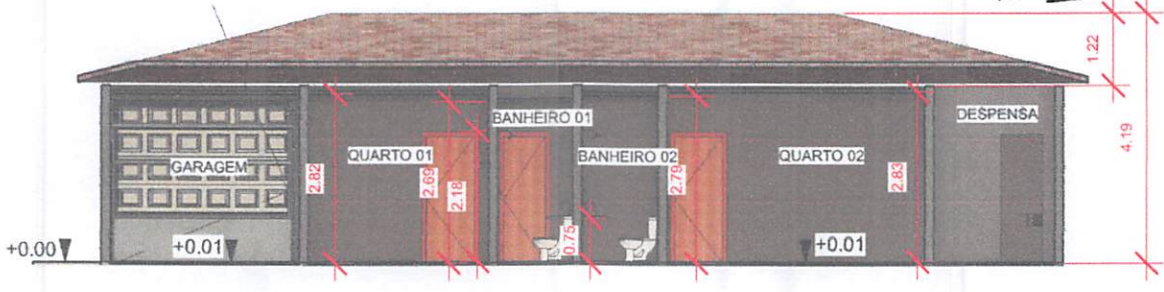
ÁREA CONSTRUÍDA: 123.60 M <sup>2</sup>
Formato: A4 297 x 210 MM
Data: JAN/2025
Esc: INDICADA

Prancha: 01 03

Lavine Souza Carneiro  
Engenheira Civil  
CREA-MA 112193552-4

Assinatura

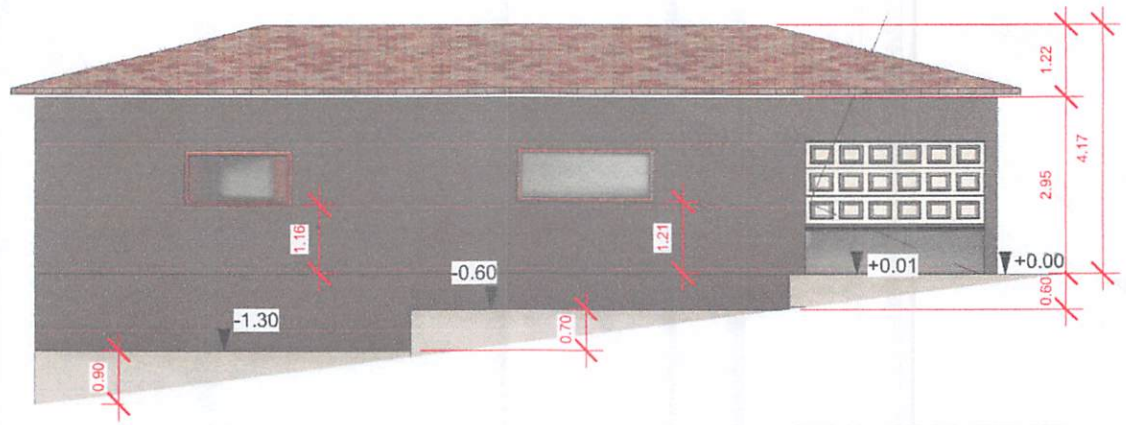
Processo nº 1400/2025  
 Fls nº 021  
 Visto e



1 **CORTE A**  
 1 : 120

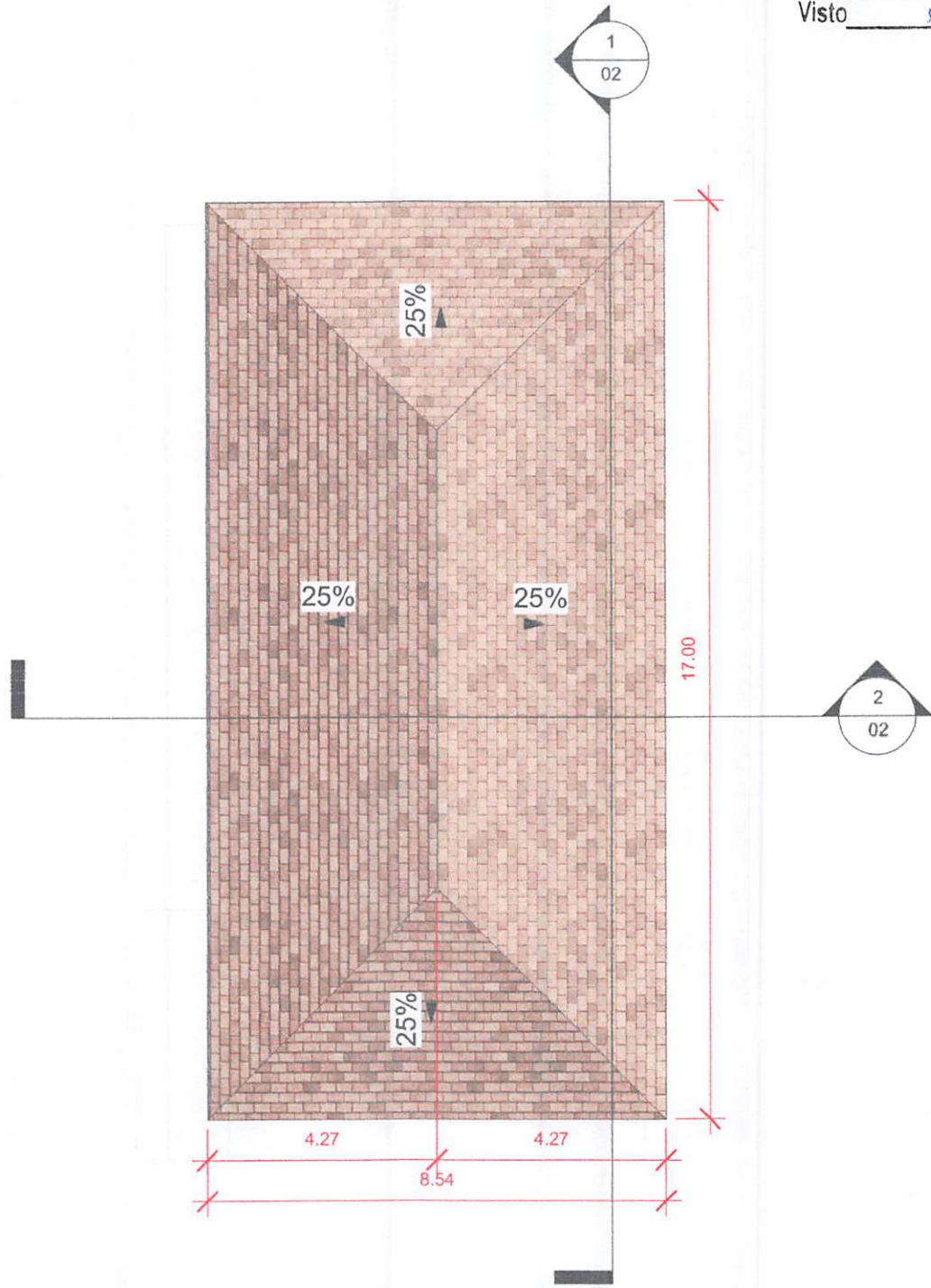


2 **CORTE B**  
 1 : 120



3 **FACHADA**  
 1 : 120

 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE  <b>ESPERANTINÓPOLIS</b>  <small>UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO</small></p>	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS</b>	
	Obra: CONSELHO TUTELAR	Endereço: RUA 03 DE AGOSTO, Nº 352, CENTRO
	Autora e Responsável técnico/registro: LAVINE CARNEIRO/ CREA-MA 112193552-4	Projeto: ARQUITETÔNICO
	Descrição: LEVANTAMENTO	Referência: FACHADA E CORTES
ÁREA CONSTRUÍDA: 123.60 M <sup>2</sup>	Formato: A4 297 x 210 MM	<i>Lavine Souza Carneiro</i> Engenheira Civil CREA-MA 112193552-4 Assinatura
Data: JAN/2025	Esc: INDICADA	
Prancha: <b>02</b> 03		



**1** COBERTURA  
 1 : 120

 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE  <b>ESPERANTINÓPOLIS</b>      UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO</p>	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS</b>		
	Obra: CONSELHO TUTELAR	Endereço: RUA 03 DE AGOSTO, Nº 352, CENTRO	
	Autora e Responsável técnico/registo: LAVINE CARNEIRO/ CREA-MA 112193552-4	Projeto: ARQUITETÔNICO	
	Descrição: LEVANTAMENTO	Referência: COBERTURA	
ÁREA CONSTRUÍDA: 123.60 M <sup>2</sup>	<i>Lavine Souza Carneiro</i> Engenheira Civil CREA/MA 112193552-4		
Formato: A4 297 x 210 MM	Prancha: <b>03</b> 03	Assinatura	
Data: JAN/2025 Esc: INDICADA			