




PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo nº 5020112025  
Fls nº 011  
Visto \_\_\_\_\_ e

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### CAPA-RESUMO

<b>Endereço do imóvel</b> Rua Verдум, nº 30, Povoado Palmeiral			
<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 Educação			
<b>Proprietário</b> Edinaldo Bezerra da Silva			
<b>Tipo de Imóvel</b> Edificação do tipo comercial	<b>Área do imóvel (m<sup>2</sup>)</b> 106,13 m <sup>2</sup>		
<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\$ 133.000,00			
<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	



## **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 Verdum, nº 30, Povoado Palmeiral, Esperantinópolis-MA, CEP: 65750-000, para funcionamento da Creche Marly Sarney, para a Prefeitura Municipal de Esperantinópolis, de interesse da Secretaria Municipal de Educação.

## **02. PROPRIETÁRIO**

O imóvel em questão é de propriedade do Sr. Edinaldo Bezerra da Silva, inscrito no RG Nº 26610322003-0 e CPF 494.612.733-04, residente e domiciliado na Rua Adriano Rodrigues, Povoado Palmeiral, S/N.

## **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 em povoado adjacente ao centro da cidade, em área formada por imóveis residenciais, ruas asfaltadas e caracterizada como uma região com média 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

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*





possui topografia plana e tem formato retangular, com uma área total de 106,13 m<sup>2</sup> e área construída de 83,30 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: 83,30 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\$ 1.596,63.

## 07. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área Privativa	83,30 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>	1.596,63	133.000,00
Valor adotado: R\$ 133.000,00		

*J. Costa*

*[Assinatura]*



## 08. CONCLUSÃO

A edificação, no geral, está em boas condições de uso e apta para recebimento das instalações da Creche Marly Sarney. 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\$ 133.000,00 (Cento e Trinta e Três mil reais).

Deverá constar no contrato firmado entre a Secretaria Municipal de Educação 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\$ 1.000,00 (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.

Edinaldo Bezerra da Silva  
CPF: 494.612.733-04  
LOCADOR

Leiliana de Sousa Carneiro  
Secretária Municipal de Educação  
Portaria 008/2025  
LOCATÁRIO

Lavine Souza Carneiro  
Engenheira Civil  
CREA-MA 112193552-4

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



Processo n.º 50201/2025  
Fls nº 015  
Visto e



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

## ANEXO 01: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Coordenadas Geográficas:

Latitude: 4°55'43.27"S

Longitude: 44°49'19.59"O

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



## ANEXO 02: FOTOS DA EDIFICAÇÃO

Foto 01 - Fachada frontal do imóvel



Fonte: Autoria Própria

Foto 02 - Vista da sala 01



Fonte: Autoria Própria

*Handwritten signatures in blue ink.*



Processo n.º 50201/2025  
Fls nº 077  
Visto \_\_\_\_\_



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Foto 03 - Vista da sala 02



Fonte: Autoria Própria

Foto 04 - Vista da diretoria



Fonte: Autoria Própria

*João*

*[Signature]*





Foto 05 - Vista do banheiro



Fonte: Autoria Própria

Foto 06 - Vista cozinha



Fonte: Autoria Própria

*Handwritten signatures in blue ink.*





Processo nº 50201/2025  
Fls nº 018  
Visto \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_



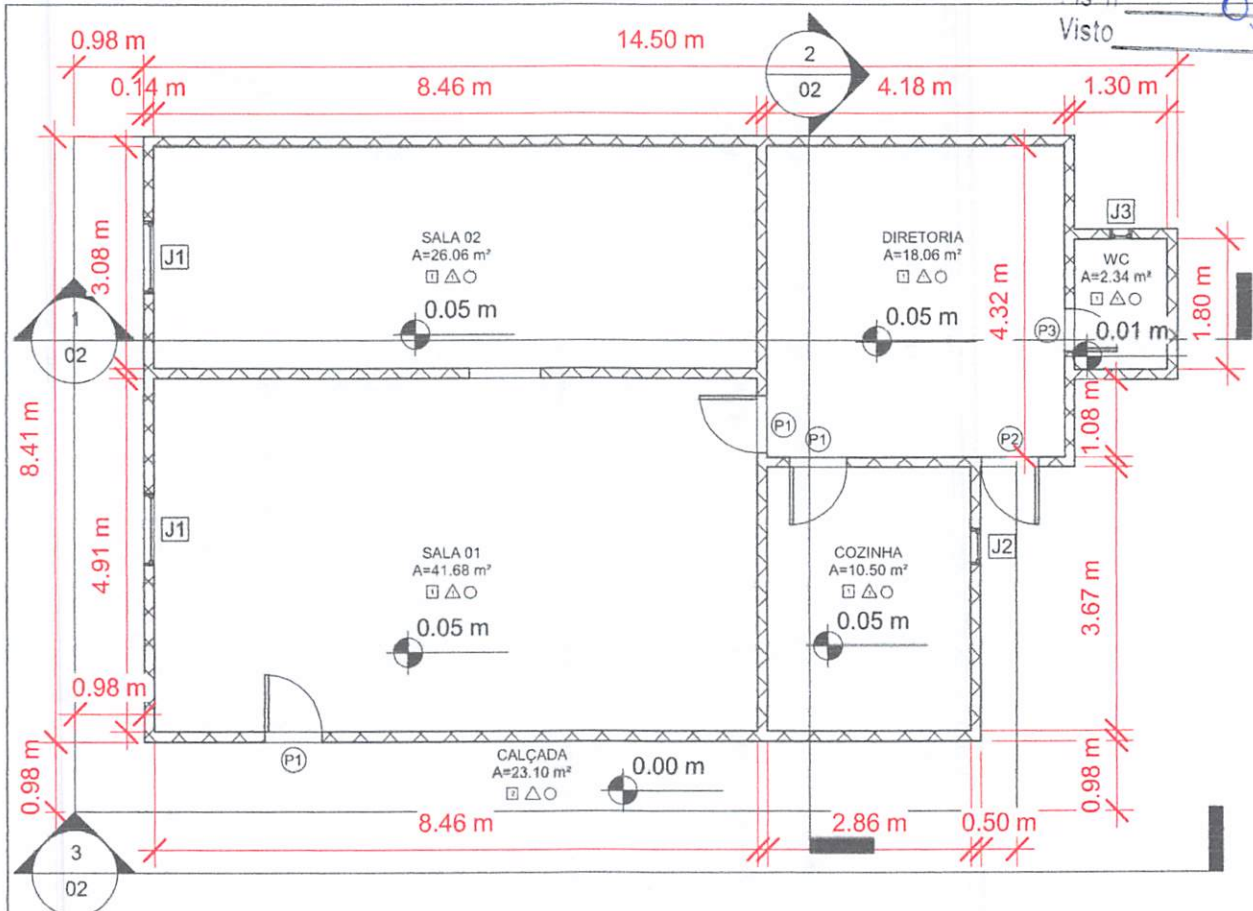
PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Foto 07 - Vista lateral



Fonte: Autoria Própria

*Handwritten signature*



# 1 PLANTA BAIXA

1 : 100

SÍMBOLO	LARGURA	ALTURA	PEITORIL	DESCRIÇÃO	QUANT.
J1	1.00 m	1.10 m	1.27 m	MADEIRA - DE ABRIR - 2 FOLHAS	2
J2	0.50 m	1.10 m	0.90 m	MADEIRA - DE ABRIR - 1 FOLHA	1
J3	0.30 m	0.25 m	1.70 m	COBOGÓ	1

NOME	ÁREA
CALÇADA	23.10 m <sup>2</sup>
COZINHA	10.50 m <sup>2</sup>
DIRETORIA	18.06 m <sup>2</sup>
SALA 01	41.68 m <sup>2</sup>
SALA 02	26.06 m <sup>2</sup>
WC	2.34 m <sup>2</sup>
Total geral: 6 121.73 m <sup>2</sup>	

SÍMBOLO	LARGURA	ALTURA	DESCRIÇÃO	QUANT.
P1	0.80 m	2.10 m	MADEIRA - DE ABRIR - 1 FOLHA	3
P2	0.80 m	2.10 m	PORTÃO EM GRADE DE FERRO - DE ABRIR - 1 FOLHA	1
P3	0.60 m	2.10 m	MADEIRA - DE ABRIR - 1 FOLHA	1

SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
1	PINTURA ACRÍLICA

SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
1	PISO CERÂMICO
2	PISO CIMENTADO



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS

Obra: CRECHE MARLY SARNEY      Endereço: RUA PRINCIPAL, POVOADO PALMEIRAL

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

Descrição: LEVANTAMENTO      Referência: PLANTA BAIXA

ÁREA CONSTRUÍDA: 106.13 M<sup>2</sup>

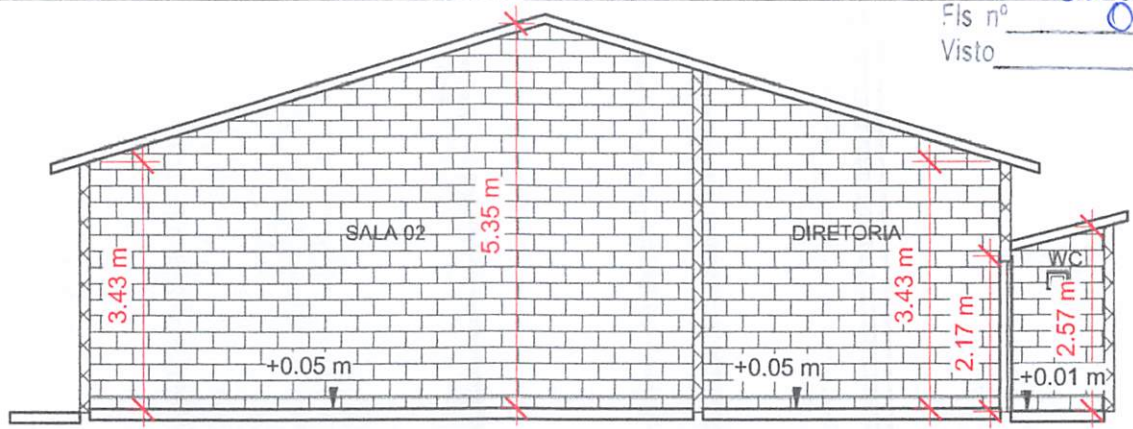
Formato: A4 297 x 210 MM      Prancha: 01 03

Data: JAN/2025      Esc: INDICADA

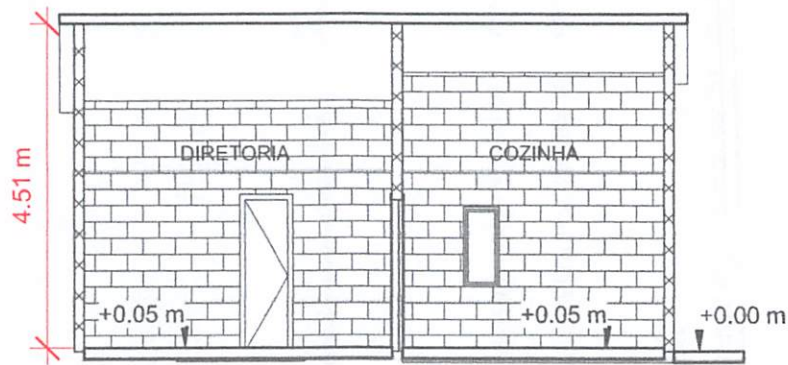
*Lavine Souza Carneiro*  
 Engenheira Civil  
 CREA-MA 112193552-4

Assinatura

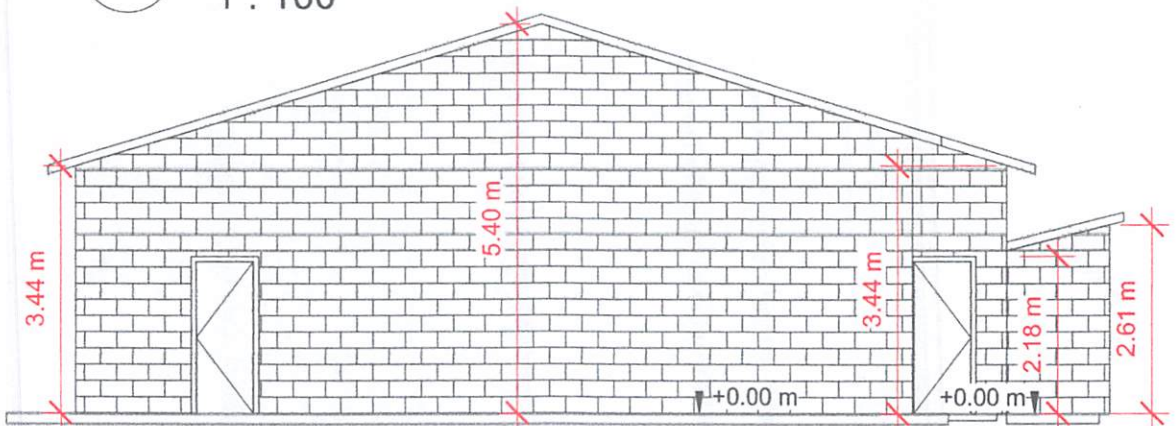




1 **CORTE A**  
1 : 100



2 **CORTE B**  
1 : 100



3 **FACHADA**  
1 : 100



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS**

Obra: CRECHE MARLY SARNEY

Endereço: RUA PRINCIPAL, POVOADO PALMEIRAL

Autora e Responsável técnico/registo: LAVINE CARNEIRO/ CREA-MA 112193552-4

Projeto: ARQUITETÔNICO

Descrição: LEVANTAMENTO

Referência: FACHADA E CORTES

ÁREA CONSTRUIDA: 106,13 M<sup>2</sup>

Formato: A4 297 x 210 MM

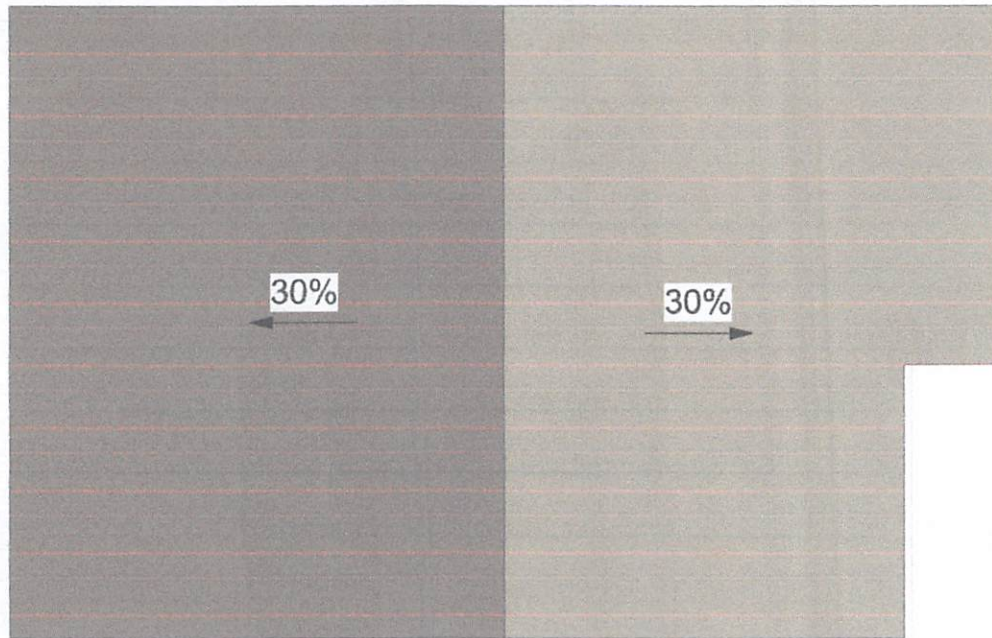
Prancha: **02** 03

Data: JAN/2025

Esc: INDICADA

*Lavine Souza Carneiro*  
 Engenheira/Civil  
 CREA-MA 112193552-4

Assinatura



1 **COBERTURA**  
1 : 100

 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE <b>ESPERANTINÓPOLIS</b> UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO</p>	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS</b>		
	Obra: CRECHE MARLY SARNEY	Endereço: RUA PRINCIPAL, POVOADO PALMEIRAL	
	Autora e Responsável técnico/registo: LAVINE CARNEIRO/ CREA-MA 112193552-4	Projeto: ARQUITETÔNICO	
	Descrição: LEVANTAMENTO	Referência: COBERTURA	
ÁREA CONSTRUIDA: 106,13 M <sup>2</sup>	Formato: A4 297 x 210 MM	Prancha: <b>03</b> 03	<i>Lavine Souza Carneiro</i> Engenheira Civil CREA-MA 112193552-4
Data: JAN/2025	Esc: INDICADA		Assinatura