




PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo n° 6020/2023
Fls n° 02
Visto

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Bairro Augusto Luna, S/N			
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 Educação			
Proprietário Francisca Martins da Silva			
Tipo de Imóvel Edificação do tipo comercial			
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\$ 173.000,00			
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	

João Francisco



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 no Bairro Augusto Luna, S/N, Esperantinópolis-MA, CEP: 65750-000, para funcionamento do Anexo da E.M. São Raimundo, para a Prefeitura Municipal de Esperantinópolis, de interesse da Secretaria Municipal de Educação.

02. PROPRIETÁRIO

O imóvel em questão é de propriedade da Sra. Francisca Martins da Silva, inscrito no RG N° 012598431999-7 e CPF 007.116.613-08, residente e domiciliado no Bairro Augusto Luna, nº 39, Esperantinópolis-MA.

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 bairro adjacente ao centro da cidade, em área formada por imóveis comerciais e 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

Francisca



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo nº 602011203
Fls nº 013
Visto e

possui topografia plana e tem formato retangular, com uma área construída de 174,86 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: 174,86 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\$ 989,36.

07. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área Privativa	174,86 m ²
Padrão (1-3)	2
Posição (1=Fun 2=Fren)	2

Resultados para o Campo de Arbitrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Calculado	989,36	173.000,00
Valor adotado: R\$ 173.000,00		



08. CONCLUSÃO

A edificação, no geral, está em boas condições de uso e apta para recebimento das instalações do anexo. 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\$ 200.000,00 (Duzentos 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\$ 1.500,00 (Mil e quinhentos 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.

Francisca Martins da Silva

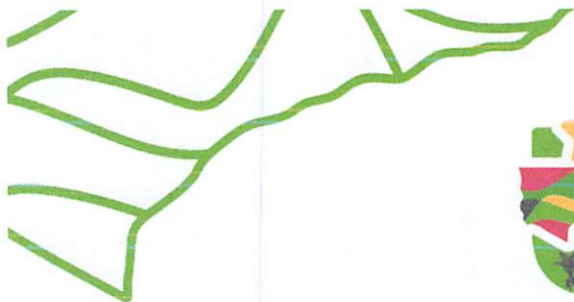
Francisca Martins da Silva
CPF: 007.116.613-08
LOCADOR

Leiliana

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo nº 602011203
Fls nº 015
Visto 2

ANEXO 01: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



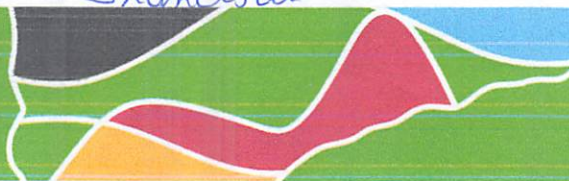
Coordenadas Geográficas:

Latitude: 4°53'23.90"S

Longitude: 44°53'8.86"O

Francisca

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



Foto 03 - Vista da sala 02



Fonte: Autorial Própria

Foto 04 - Vista da cozinha

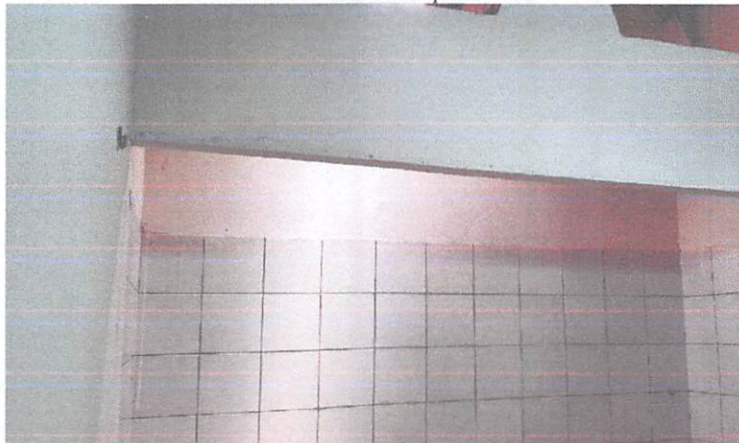


Fonte: Autorial Própria

Francisca



Foto 05 - Vista do quarto 01



Fonte: Autoria Própria

Foto 06 - Vista para depósitos e copa



Fonte: Autoria Própria

Francisca