



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### CAPA-RESUMO

<b>Endereço do imóvel</b> Av. Antonio Leal Arrais, S/N, 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 Educação			
<b>Proprietário</b> Eduardo Lima Carneiro			
<b>Tipo de Imóvel</b> Edificação do tipo comercial			
<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\$ 334.000,00			
<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	

*João Carlos*



Professora *2008/12/25*  
Fls nº *013*  
Visto *0*



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

## **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 Av. Antonio Leal Arrais, S/N, Centro, Esperantinópolis-MA, CEP: 65750-000, para funcionamento da Central da Merenda, para a Prefeitura Municipal de Esperantinópolis, de interesse da Secretaria Municipal de Educação.

## **02. PROPRIETÁRIO**

O imóvel em questão é de propriedade do Sr. Eduardo Lima Carneiro, inscrito no RG N° 01339728000-3 e CPF 008.846.953-01, residente e domiciliado na Rua Fran.co de Melo Lobo, nº 335, Cond. Vila Vitória, Casa 100, Bairro Saci, Teresina-PI.

## **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 em sua totalidade e a residência ocupa

*Eduardo*





possui topografia plana e tem formato retangular, com uma área total de 183,20 m<sup>2</sup> e área construída de 159,42 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: 159,42 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\$ 2.095,00.

## 07. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área Privativa	159,42
Padrão (1-3)	2
Posição (1=Fun 2=Fren)	2

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)
<b>Calculado</b>	2.095,00	334.000,00
Valor adotado: R\$ 334.000,00		

Processo n° \_\_\_\_\_  
Processo n° 002/2025  
Fls n° 015  
Visto \_\_\_\_\_



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo n° \_\_\_\_\_  
Fls n° \_\_\_\_\_  
Visto \_\_\_\_\_

## 08. CONCLUSÃO

A edificação, no geral, está em boas condições de uso e apta para recebimento das instalações da Central da Merenda. 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\$ 334.000,00 (trezentos e trinta e quatro 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\$ 2.500,00 (Dois 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.

*Eduardo Lima Carneiro*

Eduardo Lima Carneiro  
CPF: 008.846.953-01  
LOCADOR

*Leiliana de Sousa Carneiro*

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

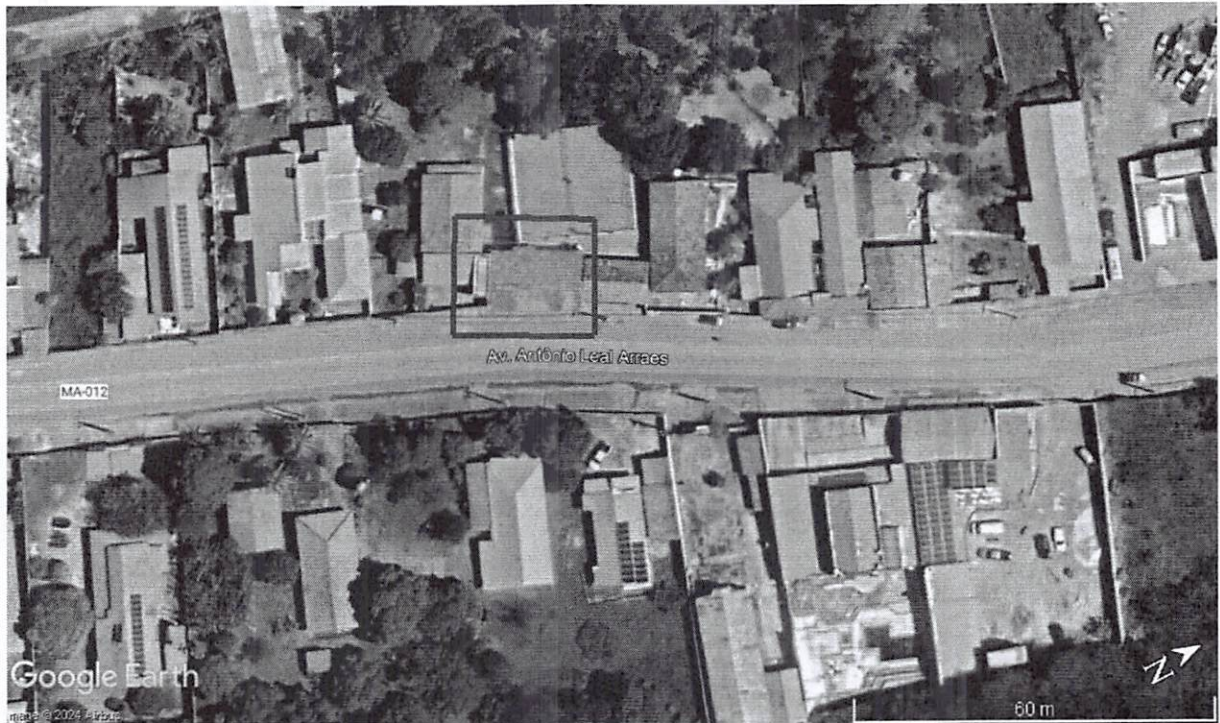


Processo n 7020/2023  
Fls nº 016  
Visto 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

## ANEXO 01: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Coordenadas Geográficas:

Latitude: 4°51'49.19"S

Longitude: 44°53'0.46"O





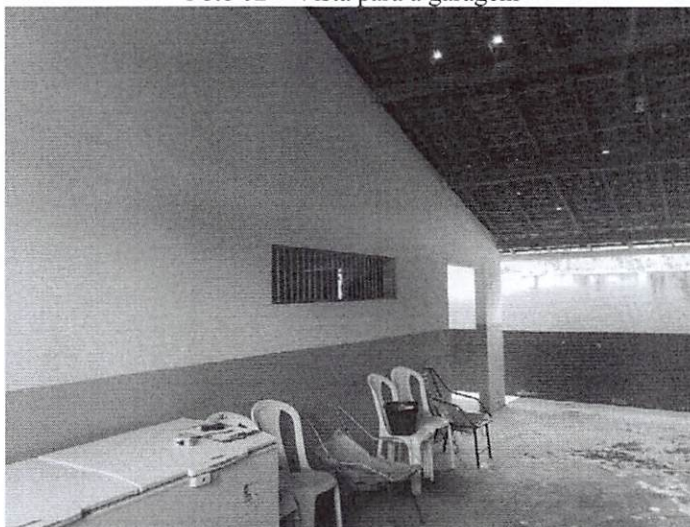
## ANEXO 02: FOTOS DA EDIFICAÇÃO

Foto 01 - Fachada frontal do imóvel



Fonte: Aatoria Própria

Foto 02 – Vista para a garagem



Fonte: Aatoria Própria



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo n 70201/2025

Fís n° 018

Visto 2

Foto 03 - Vista da área de circulação



Fonte: Aatoria Própria

Foto 04 - Vista da sala 01



Fonte: Aatoria Própria

*João*  
*Edio*



Processo n° 20001/2005  
Fls n° 019  
Visto



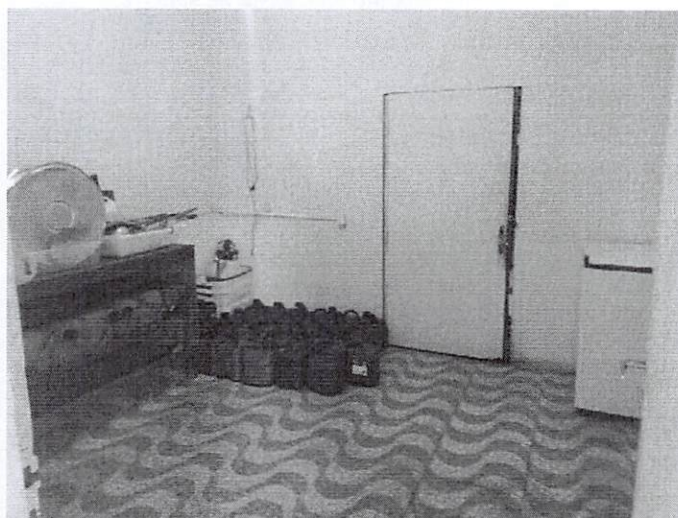
PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Foto 05 - Vista da sala 02



Fonte: Autoria Própria

Foto 06 - Vista da sala 03



Fonte: Autoria Própria

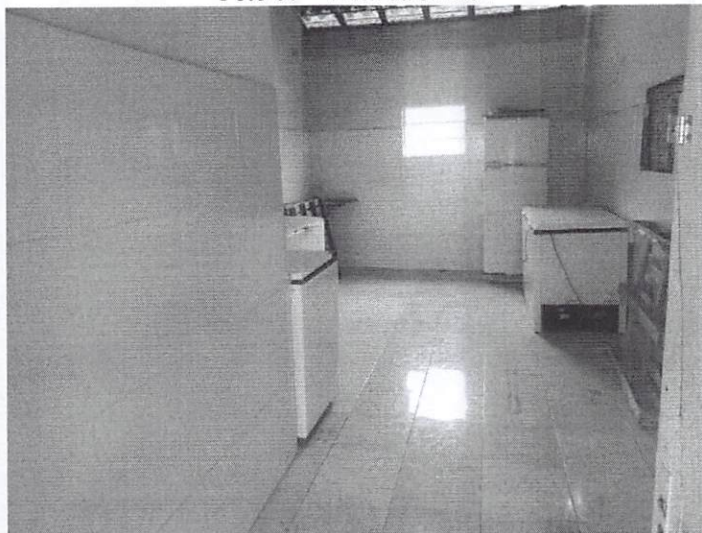




PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo n° 2020/12025  
Fls n° 020  
/isto e

Foto 07 - Vista da sala 04



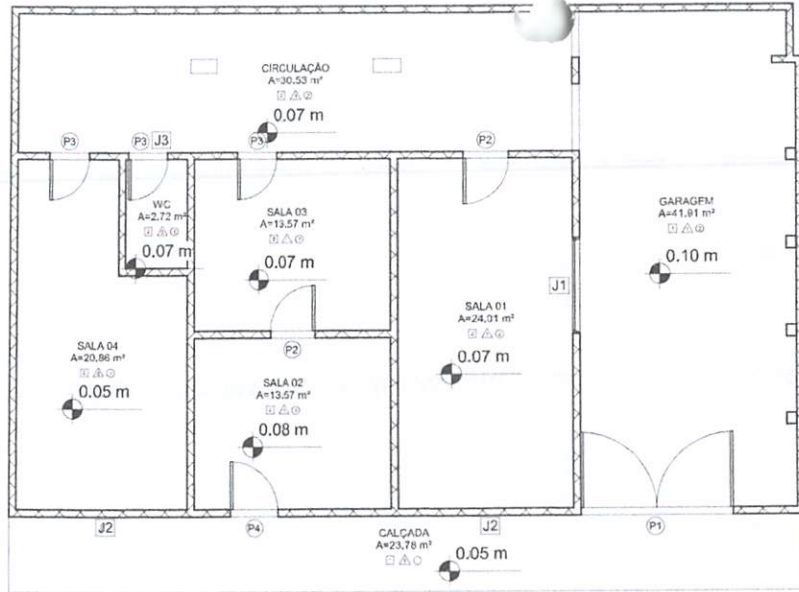
Fonte: Autoria Própria

Foto 08 - Vista do banheiro

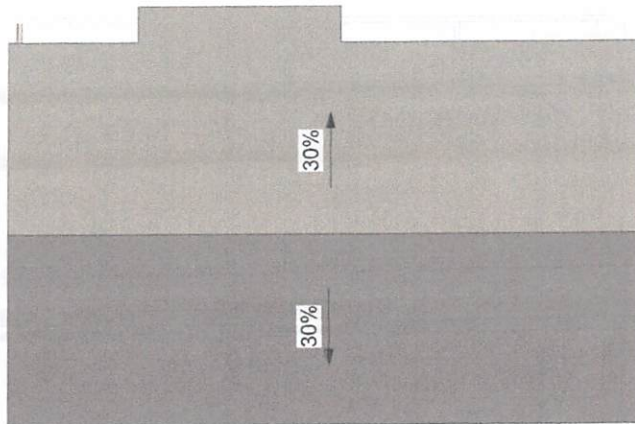


Fonte: Autoria Própria

*Handwritten signature in blue ink.*



1 PLANTA BAIXA  
1 : 100



2 COBERTURA  
1 : 130

TABELA DE AMBIENTES	
NOME	ÁREA
SALA 04	20.86 m <sup>2</sup>
WC	2.72 m <sup>2</sup>
SALA 03	13.57 m <sup>2</sup>
SALA 02	13.57 m <sup>2</sup>
SALA 01	24.01 m <sup>2</sup>
GARAGEM	41.91 m <sup>2</sup>
CIRCULAÇÃO	30.53 m <sup>2</sup>
CALÇADA	23.78 m <sup>2</sup>
<b>Total geral:</b>	<b>8 170.95 m<sup>2</sup></b>

TABELA DE COBERTURA	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
1	FORRO EM PVC
2	TELHA CERÂMICA

TABELA DE PISOS	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
1	PISO CIMENTADO
2	PISO CERÂMICO

TABELA DE PAREDES	
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
1	PINTURA ACRÍLICA
2	PINTURA ACRÍLICA COM REVESTIMENTO CERÂMICO ATÉ h = 1.80M
3	PINTURA ACRÍLICA COM REVESTIMENTO CERÂMICO ATÉ h = 2.03M

TABELA DE PORTAS				
SÍMBOLO	LARGURA	ALTURA	DESCRIÇÃO	QUANT.
P1	1.50 m	2.64 m	PORTÃO EM AÇO GALVANIZADO - 2 FOLHAS/ DE ABRIR	1
P2	0.90 m	2.00 m	MADEIRA SEMI-OCA - 1 FOLHA/ DE ABRIR	2
P3	0.80 m	2.00 m	MADEIRA SEMI-OCA - 1 FOLHA/ DE ABRIR	3
P4	0.96 m	2.00 m	PORTÃO EM AÇO GALVANIZADO - 1 FOLHA/ DE ABRIR	1

TABELA DE JANELAS					
SÍMBOLO	LARGURA	ALTURA	PEITORIL	DESCRIÇÃO	QUANT.
J1	1.90 m	0.40 m	0.92 m	GRADE EM FERRO	1
J2	0.80 m	0.60 m	1.46 m	BASCULANTE EM VIDRO - 3 FOLHAS	2
J3	0.40 m	0.40 m	2.22 m	BASCULANTE EM VIDRO - 2 FOLHAS	1



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS

Obra: CENTRAL DA MERENDA Endereço: AV. ANTONIO LEAL ARRAIS, S/N, CENTRO

Autor e Responsável Técnico/registro: LAVINE CARNEIRO CREA: 112193552-4 Projeto: ARQUITETÔNICO

Descrição: LEVANTAMENTO Referência: PLANTA BAIXA E COBERTURA

Lavine Souza Carneiro  
Engenheira Civil  
CREA-MA 112193552-4

ÁREA CONSTRUÍDA: 159.42 M<sup>2</sup>  
Formato: A3 420x297mm  
Data: JAN/2025 Esc: INDICADA

Prancha: 01 01

Assinatura

Processo nº 17000000000000000000  
Fis nº 17000000000000000000  
Visto  
LAVINE CARNEIRO