



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 Principal, Centro, nº 22A, Esperantinópolis-MA, CEP: 65750-000, para funcionamento de anexo da E.M. Julio Melo, para a Prefeitura Municipal de Esperantinópolis, de interesse da Secretaria Municipal de Educação.

02. PROPRIETÁRIO

O imóvel em questão é de propriedade da Sra. Júlimar Junior de Sousa, inscrito no RG Nº 33.227.120-1 e CPF 280.948.828-24, residente e domiciliado na Rua Principal, nº 22, 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 trapezoidal, com uma área total de 144,09 m² de área construída e 59,91 m² de calçada.

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: 144,09 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\$ 1.202,95.

07. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área Privativa	144,09
Padrão (1-3)	2
Posição (1=Fun 2=Fren)	2

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Calculado	1.202,95	173.333,00
Valor adotado: R\$ 173.333,00		



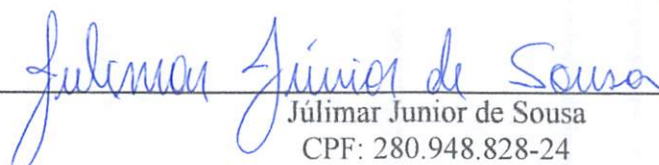
08. CONCLUSÃO

A edificação, no geral, está em boas condições de uso e apta para recebimento das instalações do anexo escolar. 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\$ 173.333,00 (Cento e setenta e três mil, trezentos e trinta e três reais).

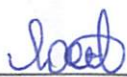
Deverá constar no contrato firmado entre a Secretaria Municipal de Educação e o locador, o pagamento mensal do valor correspondente a 30 (trinta) dias de locação do imóvel durante o período de vigência do contrato de aluguel, sendo este valor mensal fixado na quantia de R\$ 1.300,00 (Mil e trezentos 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.



Júlimar Junior de Sousa
CPF: 280.948.828-24
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° 2020/12025
Fls n° 018
Visto _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

ANEXO 01: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Coordenadas Geográficas:

Latitude: 4°52'0.14"S

Longitude: 44°53'0.60"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 - Vista da Sala 01



Fonte: Autoria Própria

Foto 02 - Vista da Sala 02



Fonte: Autoria Própria



Foto 03 - Pátio Coberto, com vista para os banheiros



Fonte: Autoria Própria

Foto 04 - Vista de um dos banheiros

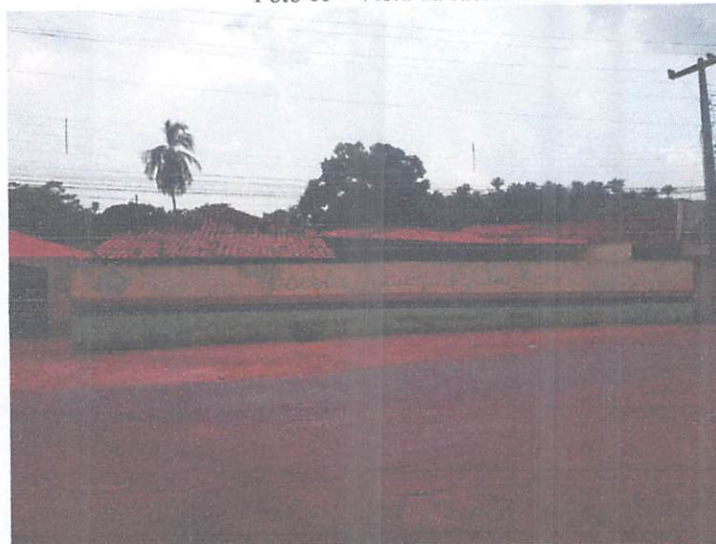


Fonte: Autoria Própria



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Foto 05 - Vista da fachada frontal



Fonte: Autoria Própria

Processo nº 8000/1203
 Fls nº 013
 Visto e

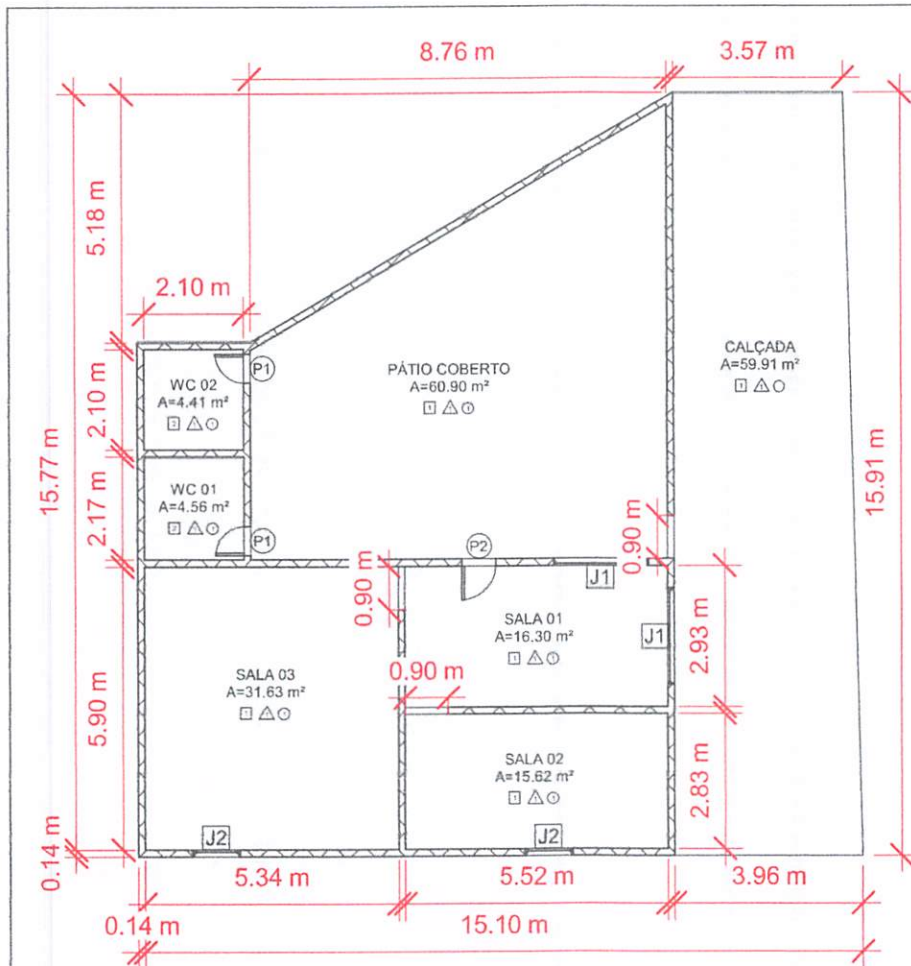


Tabela de ambientes	
Nome	Área
CALÇADA	59.91 m ²
PÁTIO COBERTO	60.90 m ²
SALA 01	16.30 m ²
SALA 02	15.62 m ²
SALA 03	31.63 m ²
WC 01	4.56 m ²
WC 02	4.41 m ²
Total geral: 7 193.33 m ²	

1 PLANTA BAIXA
 1 : 150

Tabela de paredes	
Símbolo	Descrição
1	PINTURA ACRÍLICA

Tabela de janelas					
Símbolo	Largura	Altura	Peitoril	Descrição	Quant.
J1	2.00 m	1.10 m	1.00 m	MADEIRA/ DE ABRIR/ 2 FOLHAS	2
J2	1.00 m	1.10 m	1.00 m	MADEIRA/ DE ABRIR/ 1 FOLHA	2

Tabela de cobertura	
Símbolo	Descrição
1	TELHA CERÂMICA

Tabela de portas				
Símbolo	Largura	Altura	Descrição	Quant.
P1	0.60 m	2.10 m	MADEIRA SEMI-OCA/ DE ABRIR/ 1 FOLHA	2
P2	0.70 m	2.10 m	MADEIRA SEMI-OCA/ DE ABRIR/ 1 FOLHA	1

Tabela de pisos	
Símbolo	Descrição
1	PISO CIMENTADO
2	PISO CERÂMICO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS
 UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS

Obra: ANEXO - E.M. JULIO MELO Endereço: RUA PRINCIPAL, Nº 22

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

Descrição: LEVANTAMENTO Referência: PLANTA BAIXA

ÁREA CONSTRUÍDA: 204.00 M²

Formato: A4 297 x 210 MM

Data: JAN/2025 Esc: INDICADA

Prancha: **01** 01

Lavine Souza Carneiro
 Engenheira Civil
 CREA-MA 112193552-4

Assinatura