


PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo nº 30.201/2025
Fls nº 01
Visto el

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Getúlio Vargas, nº180, Centro			
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 Hermenegildo Carneiro Correa			
Tipo de Imóvel Edificação do tipo comercial	Área do imóvel (m²) 687,45 m ²		
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\$ 266.667,00			
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	

Handwritten signature: Lavine Souza Carneiro





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 Getúlio Vargas, nº180, Centro, Esperantinópolis-MA, CEP: 65750-000, para funcionamento da Secretaria de Educação, para a Prefeitura Municipal de Esperantinópolis, de interesse da Secretaria Municipal de Educação.

02. PROPRIETÁRIO

O imóvel em questão é de propriedade do Sr. Hermenegildo Carneiro Correa, inscrito no RG Nº 00075552697-0 e CPF 129.769.623-91, residente e domiciliado na Rua Miqueirinhos, nº 05, Quadra 29, Lote 05, Edifício Executive Residence, Apt. 806, Jardim Renascença, São Luís-MA. CEP: 65.075-038.

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, 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

Handwritten signature



A edificação se encontra acima do nível da rua, o terreno que a residência ocupa possui topografia plana, com uma área total de 687,45 m² e área construída de 228,94 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: 228,94 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\$ 1.166,24.

07. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área Privativa	228,94
Padrão (1-3)	2
Posição (1=Fun 2=Fren)	2

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Calculado	1.166,24	267.000,00
Valor adotado: R\$ 267.000,00		

Processo n° 8020112025

Fls n° 014

Visto



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

08. CONCLUSÃO

A edificação, no geral, está em boas condições de uso e apta para recebimento das instalações da Secretaria de Educação. 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\$ 267.000,00 (Duzentos e sessenta e sete 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\$ 2.000,00 (Dois 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.

Hermenegildo Carneiro Correa
CPF: 129.769.623-91
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



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo n° 8030/12025
Fls: n° 015
Visto _____

ANEXO 01: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Coordenadas Geográficas:

Latitude: 4°52'32.63"S

Longitude: 44°52'58.63"O

Handwritten signature in blue ink.





PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo nº 9020/2025
Fls nº 016
Visto u

ANEXO 02: FOTOS DA EDIFICAÇÃO

Foto 01 - Fachada frontal do imóvel



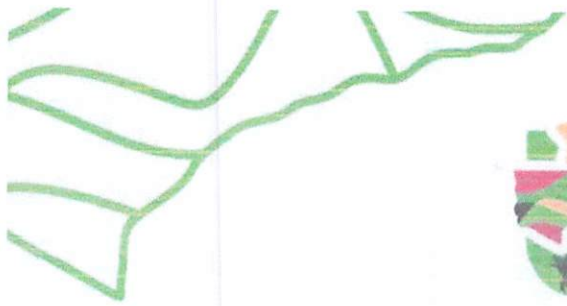
Fonte: Autoria Própria

Foto 02 - Vista da recepção



Fonte: Autoria Própria

Guilherme



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo n° 9020112025
Fls. n° 012
Visto e

Foto 03 - Vista da sala 01



Fonte: Autorial Própria

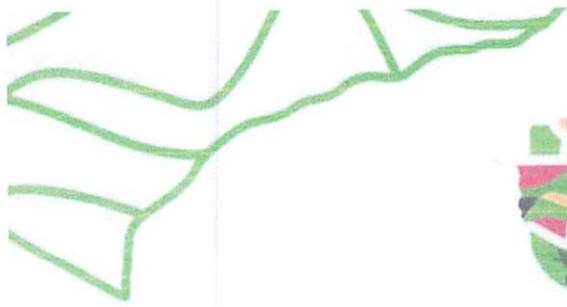
Foto 04 - Vista da sala 02



Fonte: Autorial Própria

Handwritten signature





Processo nº 8020/120
Fls nº 018
Visto 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Foto 05 - Vista da sala 03



Fonte: Aatoria Própria

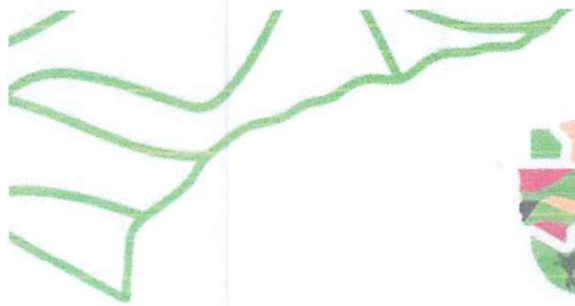
Foto 06 - Vista da cozinha



Fonte: Aatoria Própria

Handwritten signature





PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo n° 9.0301/2005
Fls n° 019
Visto: 2

Foto 07 - Vista da área de circulação



Fonte: Autoria Própria

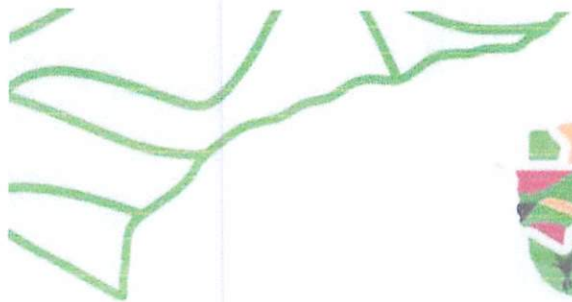
Foto 08 - Vista do banheiro 01



Fonte: Autoria Própria

Handwritten signature





PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo 15020/170 35
Fls nº 030
Visto e

Foto 09 - Vista da área de serviço 02



Fonte: Autorial Própria

Foto 10 - Vista de fundo do edifício



Fonte: Autorial Própria

Handwritten signature



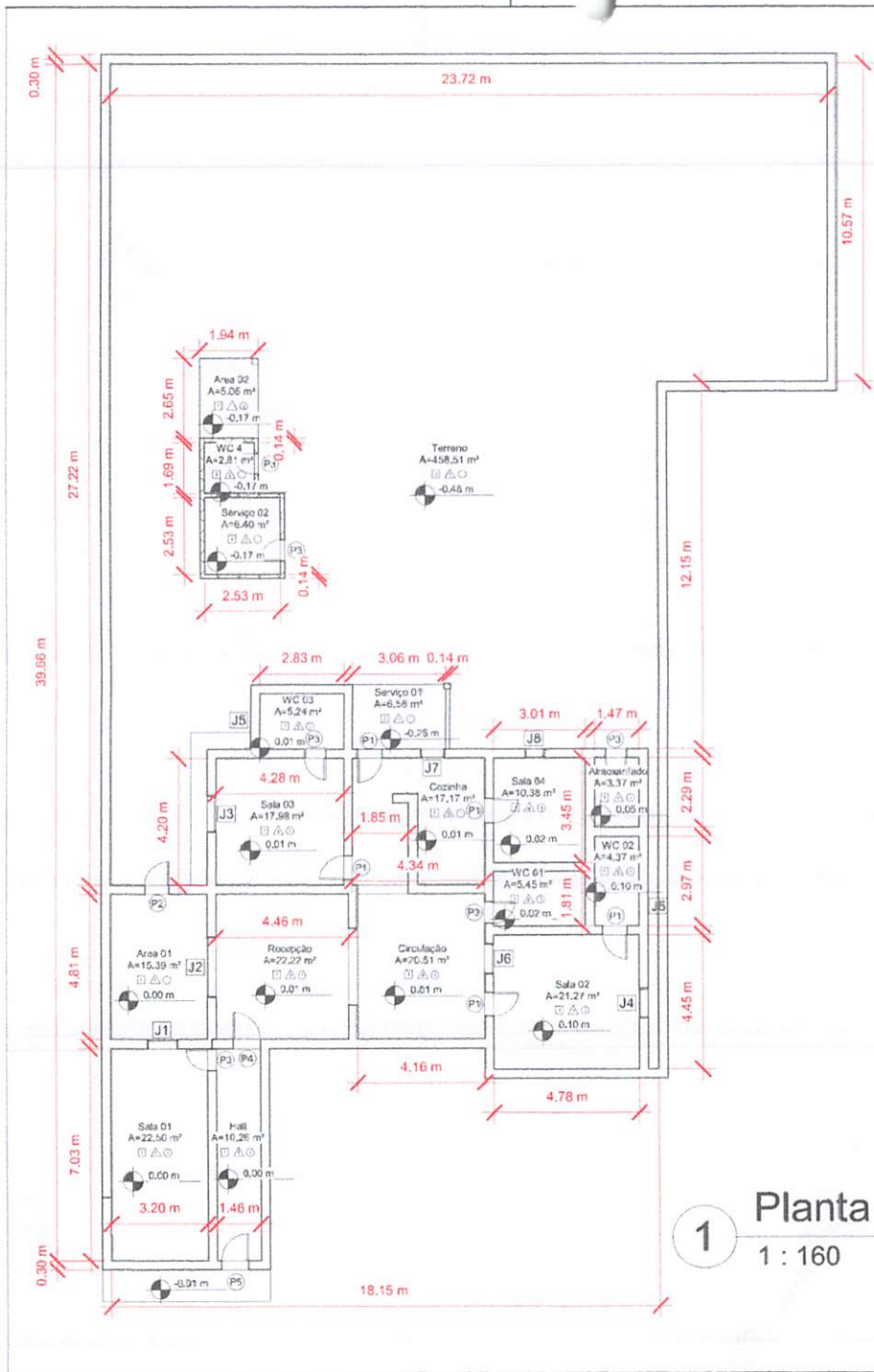


TABELA DE AMBIENTES

NOME	ÁREA
Almoxarifado	3.37 m ²
Area 01	15.39 m ²
Area 02	5.06 m ²
Circulação	20.51 m ²
Cozinha	17.17 m ²
Hall	10.26 m ²
Recepção	22.22 m ²
Sala 01	22.50 m ²
Sala 02	21.27 m ²
Sala 03	17.98 m ²
Sala 04	10.38 m ²
Serviço 01	6.58 m ²
Serviço 02	6.40 m ²
Terreno	458.51 m ²
WC 01	5.45 m ²
WC 02	4.37 m ²
WC 03	5.24 m ²
WC 4	2.81 m ²
Total geral: 18	655.45 m²

TABELA DE PISOS

SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
1	PISO CERÂMICO
2	PISO CIMENTADO
3	TERRENO

TABELA DE FORROS

SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
1	FORRO EM GESSO

TABELA DE PAREDES

SÍMBOLO	DESCRIÇÃO
1	PINTURA ACRÍLICA (e = 30cm)
2	PINTURA ACRÍLICA (e = 14cm)
3	REVESTIMENTO CERÂMICO ATÉ h = 1,20M (e = 30cm)
4	REVESTIMENTO CERÂMICO ATÉ h = 1,05M (e = 30cm)
5	REVESTIMENTO CERÂMICO ATÉ ALTURA DO FORRO (e = 30cm)

TABELA DE PORTAS

SÍMBOLO	LARGURA	ALTURA	DESCRIÇÃO	QUANT.
P1	0.80 m	2.10 m	MADEIRA SEMI-OCA DE ABRIR	5
P2	0.80 m	2.10 m	PORTÃO EM GRADE DE FERRO DE ABRIR	1
P3	0.70 m	2.10 m	MADEIRA SEMI-OCA DE ABRIR	6
P4	0.90 m	2.20 m	MADEIRA SEMI-OCA DE ABRIR	1
P5	0.90 m	2.20 m	PORTÃO EM GRADE DE FERRO DE ABRIR	1

TABELA DE JANELAS

SÍMBOLO	LARGURA	ALTURA	PEITORIL	DESCRIÇÃO	QUANT.
J1	1.00 m	1.00 m	1.10 m	DE CORRER EM VIDRO - 2 FOLHA	1
J2	2.00 m	1.20 m	1.00 m	DE ABRIR EM MADEIRA - 4 FOLHAS	1
J3	1.20 m	1.20 m	1.00 m	DE ABRIR EM MADEIRA - 2 FOLHAS	1
J4	1.00 m	1.20 m	0.91 m	DE ABRIR EM MADEIRA - 2 FOLHAS	1
J5	0.60 m	0.40 m	1.73 m	BASCULANTE - 2 FOLHAS	1
J5	0.60 m	0.40 m	1.58 m	BASCULANTE - 2 FOLHAS	1
J6	1.00 m	1.20 m	1.12 m	DE CORRER EM VIDRO - 2 FOLHA	1
J7	0.80 m	1.00 m	1.38 m	BASCULANTE - 3 FOLHAS	1
J8	0.63 m	1.00 m	0.75 m	DE ABRIR EM MADEIRA - 1 FOLHA	1

1 Planta baixa
1 : 160



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS

Obra: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO | Endereço: RUA GETÚLIO VARGAS, Nº 180, CENTRO

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

Descrição: LEVANTAMENTO | Referência: PLANTA BAIXA

ÁREA CONSTRUIDA: 228,94 M²

Formato: A3 420x297mm | Prancha: 01 01 +

Data: JAN/2025 | Esc: INDICADA

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

Fís nº 120
 Profissional 90201177
 58