




PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo n° 011201130 25  
Fls n° 011  
Visto e

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### CAPA-RESUMO

<b>Endereço do imóvel</b> Rua Laranjal, nº 14, Bairro Laranjal			
<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> Sueli Bernardo da Silva			
<b>Tipo de Imóvel</b> Edificação do tipo comercial	<b>Área do imóvel (m²)</b> 112,83 m²		
<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\$ 187.000,00			
<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	

*Sueli*  
*João*



## **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 Laranjal, nº 14, Bairro Laranjal, Esperantinópolis-MA, CEP: 65750-000, para funcionamento de anexo da E.M. Boa Esperança, para a Prefeitura Municipal de Esperantinópolis, de interesse da Secretaria Municipal de Educação.

## **02. PROPRIETÁRIO**

O imóvel em questão é de propriedade da Sra. Sueli Bernardo da Silva, inscrita no CPF 272.424.068-54, residente e domiciliada na Rua Santa Terezinha, nº110, Centro, Esperantinópolis-MA, CEP: 65750-000.

## **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 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

Sueli



possui topografia plana e tem formato retangular, com uma área construída de 112,83 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: 112,83 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\$ 1.657,36.

## 07. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área Privativa	112,83
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>	1.657,36	187.000,00
Valor adotado: R\$ 187.000,00		

Sueli



## 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\$ 187.000,00 (Cento e oitenta 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\$ 800,00 (Oitocentos 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.

*Sueli Bernardo da Silva*

Sueli Bernardo da Silva  
CPF: 272.424.068-54  
LOCADOR

*Leilina de Sousa Carneiro*

Leilina 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



## ANEXO 01: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Coordenadas Geográficas:

Latitude: 4°53'19.66"S

Longitude: 44°52'58.34"O



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ESPERANTINÓPOLIS**  
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

## ANEXO 02: FOTOS DA EDIFICAÇÃO

Foto 01 - Fachada frontal do imóvel



Fonte: Aatoria Própria

Foto 02 - Vista para a sala 01



Fonte: Aatoria Própria



Foto 03 - Vista do banheiro



Fonte: Aatoria Própria

Foto 04 - Vista da cozinha



Fonte: Aatoria Própria

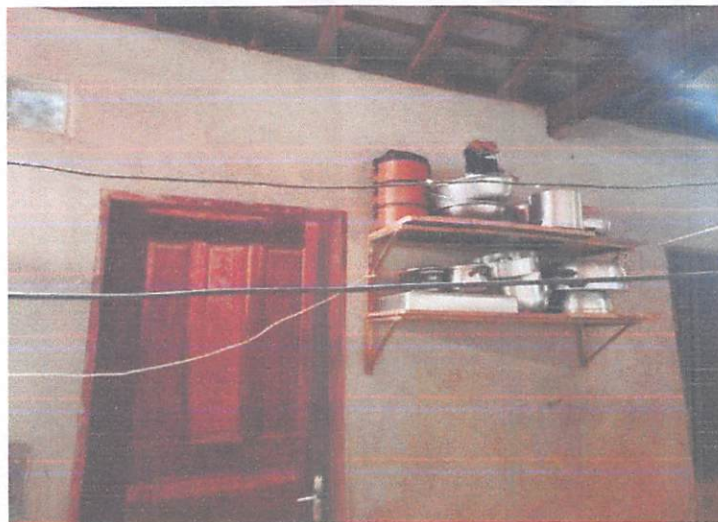


Foto 05 - Vista da área coberta



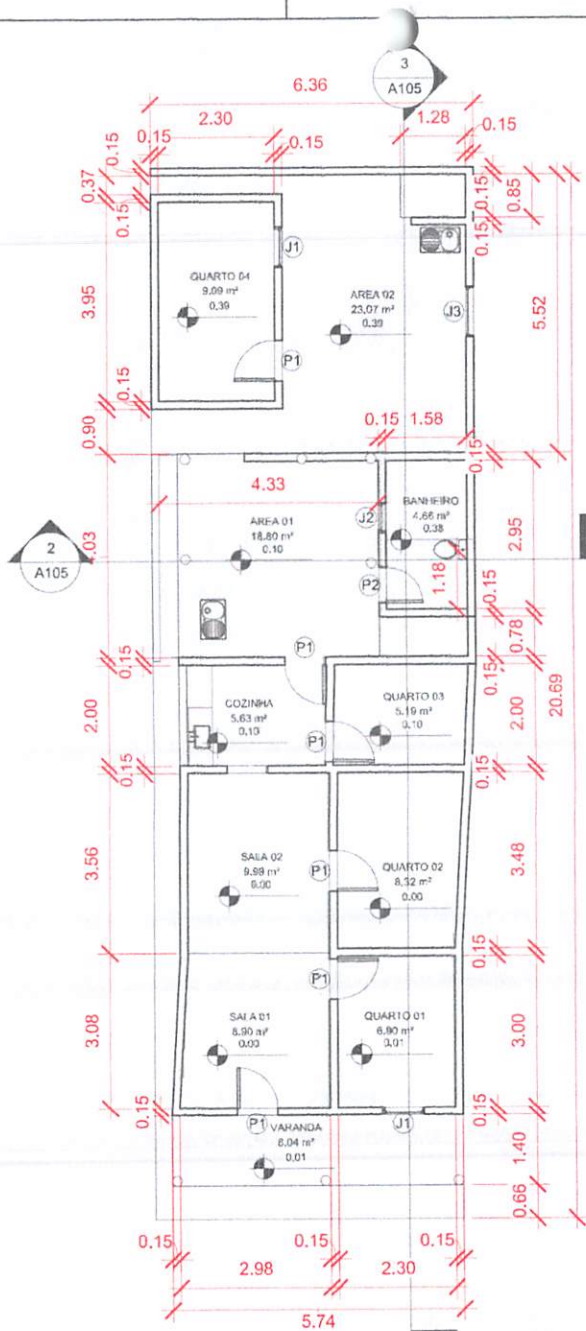
Fonte: Autoria Própria

Foto 06 - Vista para os depósitos



Fonte: Autoria Própria





# PLANTA BAIXA

1  
1 : 100

## QUADRO DE ÁREAS

NOME	ÁREA
AREA 01	18.80 m <sup>2</sup>
AREA 02	23.07 m <sup>2</sup>
BANHEIRO	4.66 m <sup>2</sup>
COZINHA	5.63 m <sup>2</sup>
QUARTO 01	6.90 m <sup>2</sup>
QUARTO 02	8.32 m <sup>2</sup>
QUARTO 03	5.19 m <sup>2</sup>
QUARTO 04	9.09 m <sup>2</sup>
SALA 01	8.90 m <sup>2</sup>
SALA 02	9.99 m <sup>2</sup>
VARANDA	8.04 m <sup>2</sup>
<b>Total geral: 11</b>	<b>108.58 m<sup>2</sup></b>

## QUADRO DE ESQUADRIAS - JANELAS

ITEM	ALTURA	LARGURA	ALTURA DO PEITORIL	MODELO	TIPO
J1	1.00	0.80	1.27	ABRIR 1 FOLHA	MADEIRA
J1	1.00	0.80	0.97	ABRIR 1 FOLHA	MADEIRA
J2	0.40	0.60	1.74	BASCULANTE	VIDRO
J3	1.10	1.00	1.06	ABRIR 2 FOLHAS	MADEIRA

## QUADRO DE ESQUADRIAS - PORTAS

ITEM	QUANTIDADE	ALTURA	LARGURA	MODELO	TIPO
P1	6	2.00	0.80	ABRIR	SEMI OCA
P2	1	2.00	0.70	ABRIR	SEMI OCA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS**

Obra: ANEXO E.M. BOA ESPERANÇA | Endereço: RUA LARANJAL, Nº14, BAIRRO LARANJAL

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

Descrição: LEVANTAMENTO | Referência: PLANTA BAIXA

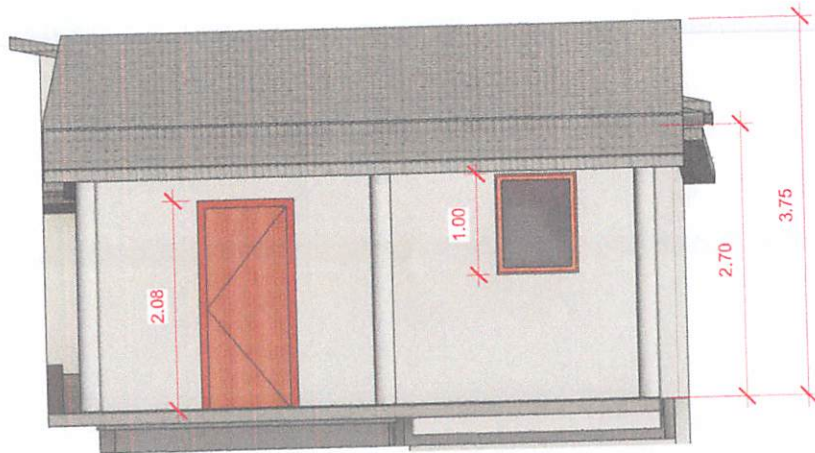
ÁREA CONSTRUÍDA: 112,83 M<sup>2</sup>

Formato: A3 420x297mm | Prancha: 01 03

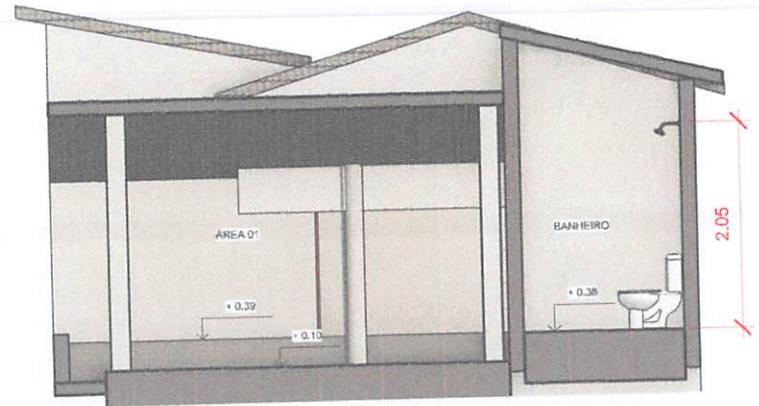
Data: 28/AN/2025 | Esc: INDICADA

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

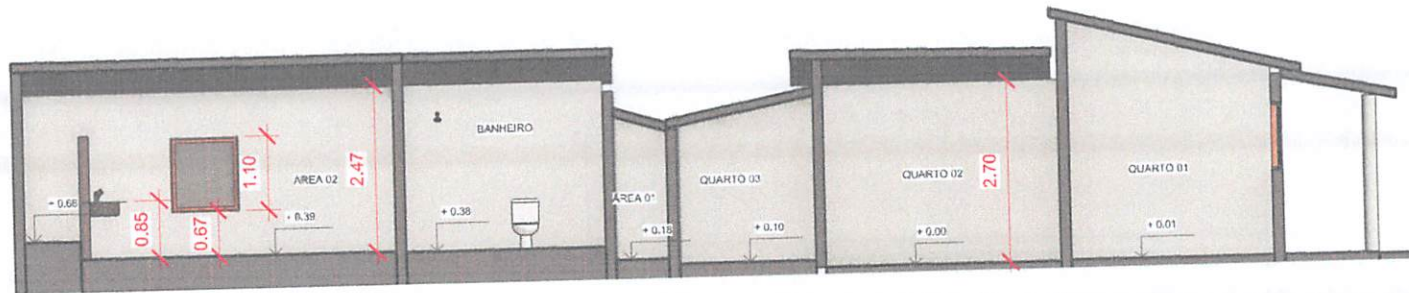
Processo 0011/2025  
 Fis nº 016  
 Visto



1 FACHADA PRINCIPAL  
1 : 50

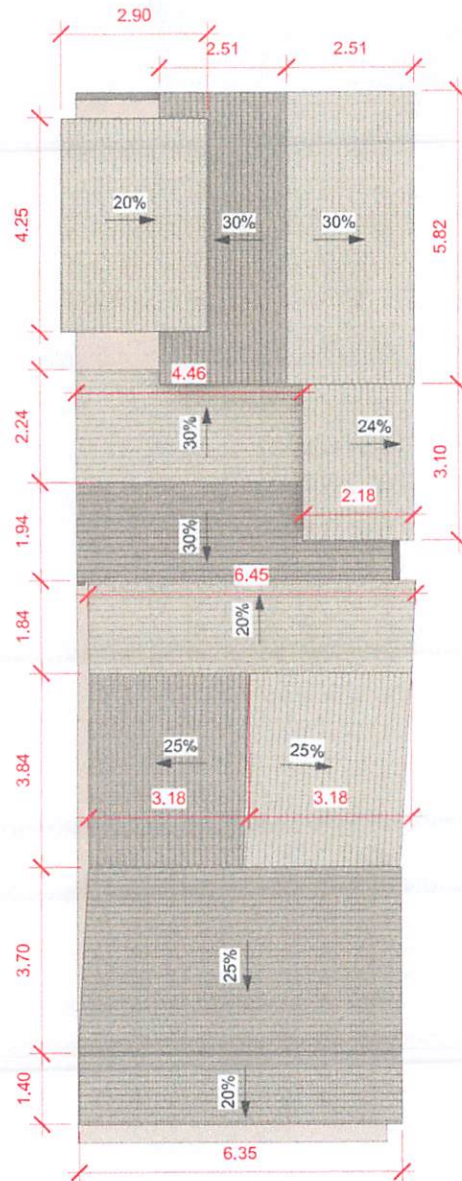


2 A  
1 : 50



3 B  
1 : 75

 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE <b>ESPERANTINÓPOLIS</b> UNIDADE POLÍCIA DEBENEFICÍCIOS</p>	<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS</p>		
	<p>Obra: ANEXO I.E.M. BOA ESPERANÇA</p>	<p>Endereço: RUA LARANJAL, Nº14, BAIRRO LARANJAL</p>	<p>FIS. Nº 010</p>
	<p>Autor e Responsável Técnico/registro: LAVINE CARNEIRO CREA 112193552-4</p>	<p>Projeto: ARQUITETÔNICO</p>	<p>PROCESSO Nº 11.053200</p>
	<p>Descrição: LEVANTAMENTO</p>	<p>Referência: CORTES E FACHADA</p>	<p>01/02/2025</p>
<p>ÁREA CONSTRUÍDA: 112,83 M<sup>2</sup></p>	<p>Formato: A3 420x297mm</p>	<p>Prancha: 02 03</p>	<p><b>Lavine Souza Carneiro</b> Engenheira Civil CREA-MA 112193552-4 Assinatura</p>
<p>Data: JAN 2025</p>	<p>Escala: INDICADA</p>		



1 **COBERTURA**  
1 : 100

 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE <b>ESPERANTINÓPOLIS</b> UNIDADE VILA ESPERANTINÓPOLIS</p>	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS</b>		
	Obra: ANEXO E.M. BOA ESPERANÇA	Endereço: RUA LARANJAL, Nº14, BAIRRO LARANJAL	
Autor e Responsável técnico/registo: LAVINE CARNEIRO CREA: 112193552-4		Projeto: ARQUITETÔNICO	
Descrição: LEVANTAMENTO		Referência: COBERTURA	
ÁREA CONSTRUÍDA: 112,83 M <sup>2</sup>			
Formato: A3 420x297mm	Prancha: 03 03		
Data: JAN-2025	Esc: INDICADA		
		<b>Lavine Souza Carneiro</b> Engenheira Civil CREA-MA 112193552-4 Assinatura	

Processo nº 021  
 FLS nº 021  
 VISÃO  
 021  
 Lavine Souza Carneiro