


Processo n. 013.001/2023
Fls n.º 04
Visto _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

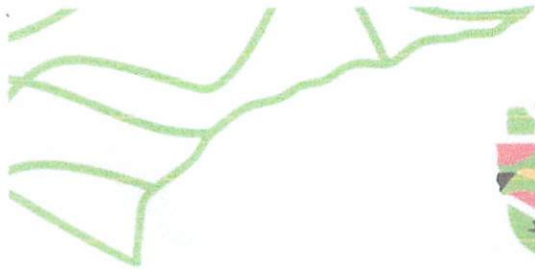
CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Genesio Carvalho, nº 15151, Bairro Santa Terezinha			
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 Administração			
Proprietário Wiliam Miranda Lima			
Tipo de Imóvel Edificação do tipo comercial	Área do imóvel (m²) 228,37 m²		
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	

Wiliam

Keliane

CNPJ: 06.376.669/0001-69
RUA JEFFERSON MOREIRA, S/N - CENTRO CEP 65750-000
ESPERANTINÓPOLIS-MA



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 Rua Genésio Carvalho, nº 15151, Bairro Santa Terezinha, Esperantinópolis -MA, CEP: 65750-000, para funcionamento de depósito, para a Prefeitura Municipal de Esperantinópolis, de interesse da Secretaria Municipal de Administração.

02. PROPRIETÁRIO

O imóvel em questão é de propriedade do Sr. Wiliam Miranda Lima, inscrito no RG Nº 031728732006-6 e CPF 037.629.293-86, residente e domiciliado na Rua Santa Terezinha, n/s, 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.

Wiliam

Kelliane





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 retangular, com uma área total de 236,05 m² e área construída de 228,37 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: 228,37 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\$ 818,85.

07. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área Privativa	228,37
Padrão (1-3)	2
Posição (1=Fun 2=Fren)	2

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Calculado	818,85	187.000,00
Valor adotado: R\$ 187.000,00		

Wiliams

Wellmar



08. CONCLUSÃO

A edificação, no geral, está em boas condições de uso e apta para recebimento das instalações do depósito. 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\$ 1.400,00 (Mil e quatrocentos 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.

William Miranda Lima
CPF 037.629.293-86
LOCADOR

Kellvane Ferreira Sousa
Secretária Municipal de Administração
Portaria 004/2025
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

ANEXO 01: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Coordenadas Geográficas:

Latitude: 04°52'6.76"S

Longitude: 44°52'58.23"O

Kelliane

CNPJ: 06.376.669/0001-69
RUA JEFFERSON MOREIRA, S/N - CENTRO CEP 65750-000
ESPERANTINÓPOLIS-MA

Kelliane

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 – Outra vista da Fachada frontal do imóvel



Fonte: Autoria Própria



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Processo n 01320/2025
Fls nº 012
Visto e

Foto 03 - Vista do interior do depósito



Fonte: Aatoria Própria

Foto 04 - Outra vista do interior do depósito

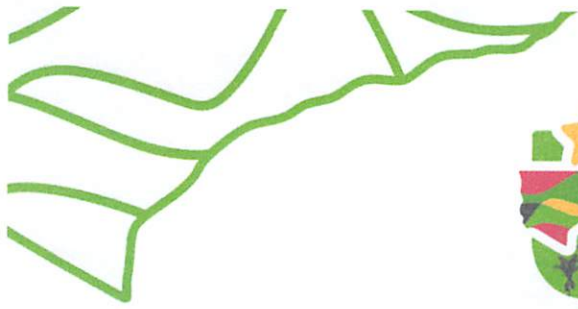


Fonte: Aatoria Própria

Kelliane

CNPJ: 06.376.669/0001-69
RUA JEFFERSON MOREIRA, S/N - CENTRO CEP 65750-000
ESPERANTINÓPOLIS-MA





PROCESSO Nº 013201130
Fls nº 018
Visto *[assinatura]*



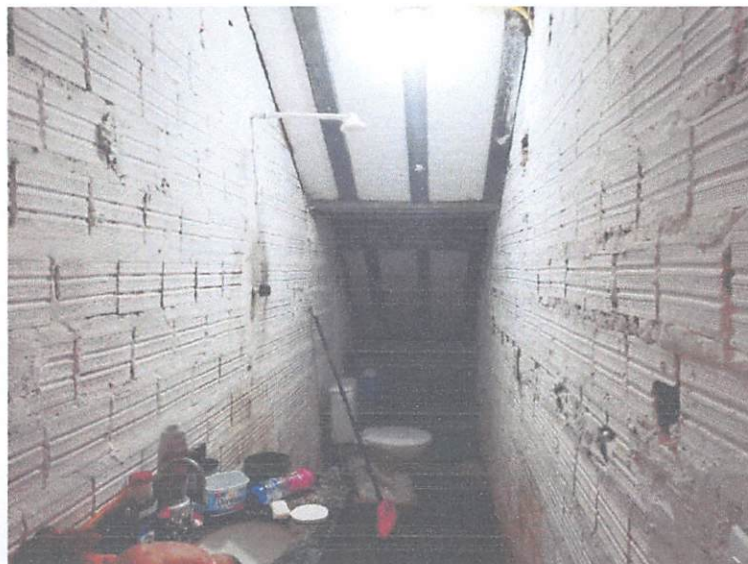
PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Foto 05 - Vista do portão lateral do depósito.



Fonte: Autoria Própria

Foto 06 - Vista do banheiro



Fonte: Autoria Própria

Keliane

CNPJ: 06.376.669/0001-69
RUA JEFFERSON MOREIRA, S/N - CENTRO CEP 65750-000
ESPERANTINÓPOLIS-MA





PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESPERANTINÓPOLIS
UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO

Foto 07 - Vista da corredor lateral



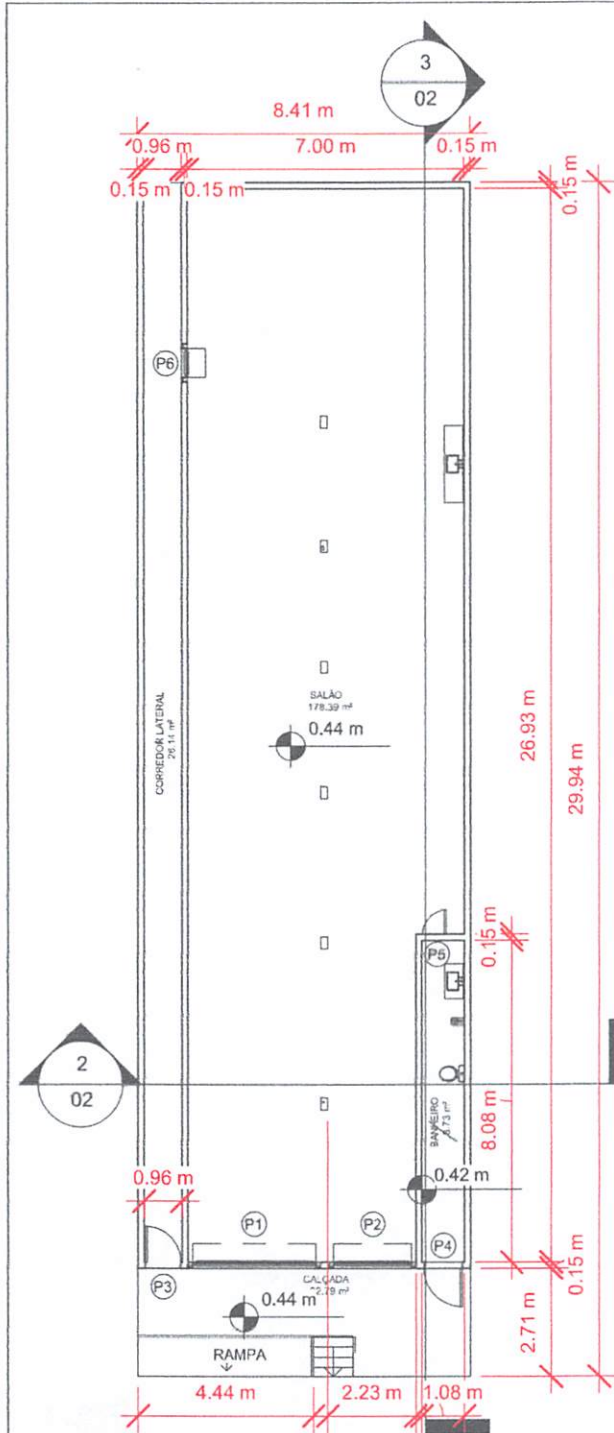
Fonte: Autoria Própria

Foto 08 - Vista do fundo do imóvel



Fonte: Autoria Própria

Wellvan



PLANTA DE SITUAÇÃO



QUADRO DE ÁREAS	
NOME	ÁREA
SALÃO	178.39 m²
BANHEIRO	8.73 m²
CALÇADA	22.79 m²
CORREDOR LATERAL	26.14 m²
Total geral: 4	236.05 m²

QUADRO DE ESQUADRIAS - PORTAS					
ITEM	QUANT.	ALTURA	LARGURA	MODELO	TIPO
P1	1	3.00 m	3.35 m	PORTÃO DE ENROLAR	METAL
P2	1	3.00 m	2.20 m	PORTÃO DE ENROLAR	METAL
P3	1	3.40 m	0.90 m	ABRIR 01 FOLHA	METAL
P4	1	3.00 m	0.96 m	ABRIR 01 FOLHA	METAL
P5	1	2.10 m	0.60 m	ABRIR 01 FOLHA	SEMIOCA
P6	1	2.22 m	0.95 m	PORTÃO DE ENROLAR	METAL

1 PLANTA BAIXA
1 : 180



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS

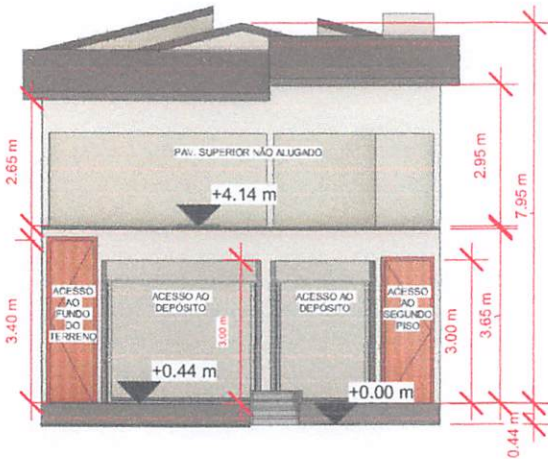
Obra: DEPÓSITO DA ADMINISTRAÇÃO	Endereço: RUA GENÉSIO CARVALHO, Nº 15151, BAIRRO STA. TEREZINHA
Autora e Responsável técnico/registo: LAVINE CARNEIRO/ CREA-MA 112193552-4	Projeto: ARQUITETÔNICO
Descrição: LEVANTAMENTO	Referência: PLANTA BAIXA

ÁREA CONSTRUÍDA: 228.37 M²
Formato: A4 297 x 210 MM
Data: JAN/2025
Esc: INDICADA

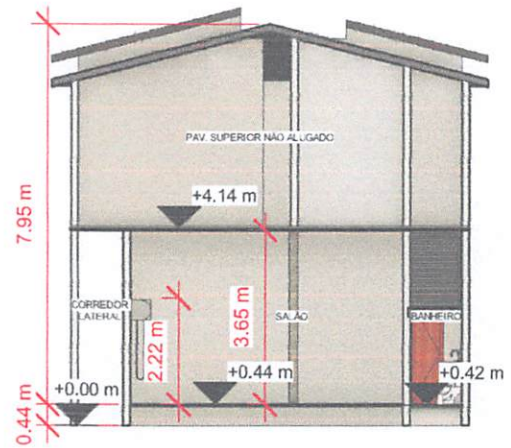
Prancha: 01 03

Lavine Souza Carneiro
Engenheira Civil
CREA-MA 112193552-4

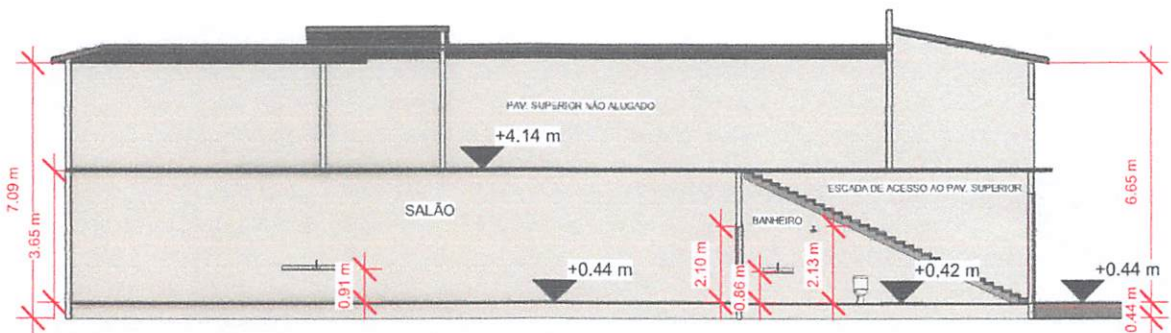
Assinatura



1 FACHADA
 1 : 150



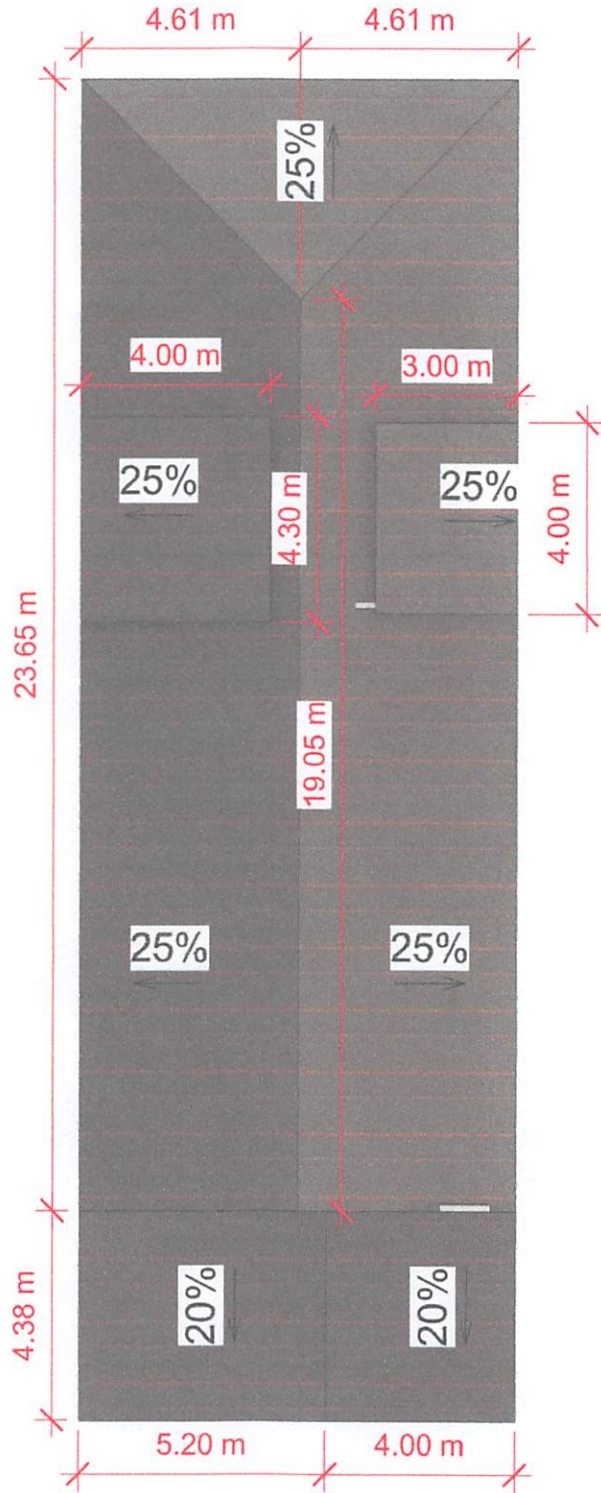
2 CORTE A
 1 : 150



3 CORTE B
 1 : 200

 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO</p>	PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS	
	Obra: DEPÓSITO DA ADMINISTRAÇÃO	Endereço: RUA GENÉSIO CARVALHO, Nº 15151, BAIRRO STA. TEREZINHA
Autora e Responsável técnico/registo: LAVINE CARNEIRO/ CREA-MA 112193552-4		Projeto: ARQUITETÔNICO
Descrição: LEVANTAMENTO		Referência: FACHADA E CORTES
ÁREA CONSTRUÍDA: 228,37 M ²	<i>Lavine Souza Carneiro</i> Engenheira Civil CREA-MA 112193552-4	
Formato: A4 297 x 210 MM	Prancha: 02 03	Assinatura
Data: JAN/2025	Esc: INDICADA	

Processo nº 01220/13025
 Fls nº 032
 Visto e



1 **COBERTURA**
 1 : 150

 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS UNIDOS PELO DESENVOLVIMENTO</p>	PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINÓPOLIS		
	Obra: DEPÓSITO DA ADMINISTRAÇÃO	Endereço: RUA GENÉSIO CARVALHO, Nº 15151, BAIRRO STA. TEREZINHA	
	Autora e Responsável técnico/registro: LAVINE CARNEIRO/ CREA-MA 112193552-4		Projeto: ARQUITETÔNICO
	Descrição: LEVANTAMENTO		Referência: COBERTURA
ÁREA CONSTRUÍDA: 228.37 M ²	Formato: A4 297 x 210 MM	Prancha: 03 03	<i>Lavine Souza Carneiro</i> Engenheira Civil CREA-MA 112193552-4
Data: JAN/2025	Esc: INDICADA	Assinatura	