



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

AUGUSTINÓPOLIS
2026

1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal De Augustinópolis, Estado Do Tocantins, Pessoa Jurídica De Direito Público, inscrita no **CNPJ** Nº 00.237.206/0001-30.

2- PROPIETÁRIO:

Magda Graças Oliveira Melo CPF. 310.870.511-34, RG. 55832 2ª VIA SSP-GO.

3- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO:

Edificação residencial/comercial construído em tijolos, cobertura em telha de barro, piso em cerâmica, paredes rebocadas e pintadas, instalação elétrica, hidráulica e hidrossanitária em funcionamento com 06 (seis) salas, 01 (um) banheiro social.

Área construída: 116,00 m²

Padrão construtivo: Baixo-Médio

Estado de conservação: Regular-Bom

4- ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Antônio de Sousa Gomes, nº. 94, Centro - Augustinópolis/TO

5- OBJETIVO/FINALIDADE:

O presente Laudo Técnico tem como objetivo determinar o Valor de Mercado do imóvel urbano para fins de locação pela Prefeitura Municipal de Augustinópolis-TO, servindo de base técnica para tomada de decisão administrativa, bem como para instrução de processo administrativo de contratação, atendendo aos princípios da Lei nº 14.133/2021.

6- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Edificação Residencial/Comercial

7- FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA E NORMATIVA:

ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Procedimentos gerais;

ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Imóveis urbanos;

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos

Administrativos;

Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA/CREA;

Legislação urbanística municipal vigente.

8- METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com Grau de Fundamentação III, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653-2, complementado pelo **Método do Custo** como critério de consistência. O método consiste na comparação do imóvel avaliando com outros imóveis similares, ofertados ou transacionados recentemente no mercado imobiliário local, aplicando-se fatores de homogeneização.

9- PESQUISA DE MERCADO:

As informações foram obtidas por meio de consultas a corretores locais, avaliações anteriores, imobiliárias da cidade e dados históricos de mercado, permitindo a formação de uma **amostra representativa e tecnicamente consistente**, conforme exigido pela ABNT NBR 14.653. Os dados coletados passaram por processo de **homogeneização**, considerando os seguintes fatores:

- Localização;
- Área do terreno;
- Área construída;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Potencial de uso (residencial/comercial).

10- RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

O Valor de Mercado do imóvel avaliado, é de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, na data de referência desta avaliação. Com base neste valor de mercado e na prática imobiliária local, o valor locatício mensal estimado situa-se entre 0,5% e 1% do valor do imóvel, conforme padrão regional. Para a locação deste imóvel obtém-se:

Valor de locação de **R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)**.

11- RESSALVAS:

O presente laudo foi elaborado exclusivamente para fins de **locação de imóvel pela Prefeitura Municipal**, nos termos da **Lei nº 14.133/2021**, destinando-se a instruir processo administrativo de contratação;

O valor apurado refere-se à data de referência da avaliação e atende ao princípio da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública;

O valor locatício estimado baseia-se em práticas de mercado e poderá sofrer variações conforme negociação, prazo contratual e responsabilidades de manutenção;

Não foram realizados ensaios estruturais, investigações geotécnicas ou verificações de patologias ocultas;

As informações documentais consideradas foram aquelas disponibilizadas à época da avaliação.

Nada mais havendo a constar, firma-se o presente Laudo Técnico de Avaliação, juntamente com a Justificativa de Preço para Locação, que reflete o entendimento profissional do avaliador, elaborado de forma imparcial, técnica e em conformidade com a legislação vigente.

Augustinópolis/TO, 20 de janeiro de 2026.

ATT:

Documento assinado digitalmente
 **ELIENAY HUDSON FERREIRA DE SOUSA**
Data: 20/01/2026 17:58:47-0300
Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

Elienay Hudson Ferreira de Sousa
Engenheiro Civil
CREA - 1115954679MA



Figura 01: Localização do imóvel. Coordenadas: -5.469014, -47.883593



Figura 02: Fachada externa do imóvel.



Figura 03: foto interna do imóvel.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MA20261012911

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão

INICIAL

1. Responsável Técnico

ELIENAY HUDSON FERREIRA DE SOUSA

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 1115954679

Registro: 1115954679MA

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE AUGUSTINÓPOLIS**

RUA DOM PEDRO I

Complemento:

Cidade: **AUGUSTINÓPOLIS**

Bairro: *********

UF: **TO**

CPF/CNPJ: **00.237.206/0001-30**

Nº: **352**

CEP: **77960000**

Contrato: **Não especificado**

Valor: **R\$ 1.100,00**

Ação Institucional: **Agricultura familiar**

Celebrado em:

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA ANTÔNIO DE SOUSA GOMES

Complemento:

Cidade: **AUGUSTINÓPOLIS**

Data de Início: **09/01/2026**

Finalidade:

Proprietário: **Magda Graças Oliveira Melo**

Bairro: **CENTRO**

UF: **TO**

Previsão de término: **23/01/2026**

Coordenadas Geográficas: **-5.471302, -47.878585**

Código: **Não Especificado**

Nº: **94**

CEP: **77960000**

CPF/CNPJ: *****.870.511-****

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

9 - Avaliação > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > AVALIAÇÃO
 PÓS-OCUPAÇÃO > DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > #10.8.1.1 - EM ÁREA URBANA

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE
 ALVENARIA

Quantidade

Unidade

116,00

m²

116,00

m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudo de avaliação imobiliária conforme ABNT NBR 14.653-2 ? Avaliação de bens ? Imóveis urbanos, de uma residência térrea de área: 116,00 m², para a Prefeitura Municipal de Augustinópolis - TO.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004 e 9451/2018.

7. Entidade de Classe

ABES/MA - ASS.BRAS.ENG.SANIT. E AMBIENT

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, _____ de _____ de _____

Local

data



Documento assinado eletronicamente
 com credenciais de login e senha

ELIENAY HUDSON FERREIRA DE SOUSA

RNP: 1115954679

Data: 20/01/2026 17:48:42

ELIENAY HUDSON FERREIRA DE SOUSA - CPF: *.272.883-****

MUNICÍPIO DE AUGUSTINÓPOLIS - CNPJ: 00.237.206/0001-30

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 108,39**

Registrada em: **19/01/2026**

Valor pago: **R\$ 108,39**

Nosso Número: **8306779253**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ma.sitac.com.br/publico/>, com a chave: W7WYW

Impresso em: 20/01/2026 às 17:48:42 por: , ip: 192.140.51.215

www.creama.org.br

Tel: (98) 2106-8300

atendimento@creama.org.br

Fax: (98) 2106-8303





Comprovante BB

✓ Pix - QR Code

R\$ 108,39

18/01/2026 às 21:33:45

Recebedor

Conselho Regional de Engenharia e Ag

CNPJ

6.062.038/0001-75

Instituição

00000000 BCO DO BRASIL S.A.

Pagador

Elienay H F Sousa

CPF

***.272.883-**

Agência

2787-1

Conta

33271-2

Instituição

00000000 BCO DO BRASIL S.A.

Informações adicionais

ID: E0000000020260119003340043019718

Devedor: ELIENAY HUDSON FERREIRA DE SOUSA

CPF do devedor: ***.272.883-**

Nome da cobrança: Pagamento referente ao
Boleto

Cód.Produto:

BOLETO37110568306779253DATA17012026

CEP: 65.916-050

Endereço: RUA PROJETADA A

UF: MA

Comprovante emitido em: 18/01/2026 às 21:33:55

Documento: 000000000011911

Autenticação SISBB: D.A64.C80.50C.F23.5F4

Central de Relacionamento:

4004 0001 Capitais e regiões metropolitanas.

0800 729 0001 Demais localidades.

SAC: 0800 729 0722

Ouvidoria: 0800 729 5678

Atendimento a deficientes auditivos ou de fala: 0800 729
0088

Canal de denúncias:

<https://canalconfidencial.com.br/bancodobrasil/>

Esse é o novo comprovante do Banco do Brasil.
Mais clareza nas informações, facilitando sua vida.