



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

AUGUSTINÓPOLIS
2026

1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Fundo Municipal De Saúde Do Município De Augustinópolis, Estado Do Tocantins, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ Nº. 11.421.097/0001-22

2- PROPIETÁRIO:

José Fábio de Alcantara Silva CPF. 822.045.783-04, RG. 279.999 SSP/TO

3- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO:

Prédio comercial térreo, construído em tijolos, cobertura em telha de barro, telhado fechado com platibanda, forrado, piso em cerâmica, paredes rebocadas e paredes em dry wall, instalação elétrica, hidráulica e hidrossanitária em funcionamento com 01(hum) all/recepção, 08(oito) salas, 05 (banheiros) banheiros, sendo 04(quatro) banheiros sociais e um privativo em uma sala.

Área construída: 542,79 m²

Padrão construtivo: Médio

Estado de conservação: Bom

4- ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Castelo Branco, nº 111, 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 pelo Fundo Municipal De Saúde Do Município De Augustinópolis, Estado Do Tocantins, 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\$ 450.000 (Quatrocentos 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, assim obtendo:

Valor de locação de **R\$ 4.000,00 (Quatro mil 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, 28 de abril de 2026.

ATT:

Documento assinado digitalmente
gov.br ELIENAY HUDSON FERREIRA DE SOUSA
Data: 29/04/2026 16:51:37-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Elienay Hudson Ferreira de Sousa
Engenheiro Civil
CREA - 1115954679MA



Figura 01: Localização do imóvel. Coordenadas: -5.4674737241518425, -47.88931079294183



Figura 02: Fachada externa do imóvel.



Figura 03: dependências do imóvel.



Figura 04: dependências do imóvel.