

LAUDO Nº 06 / 26

Coelho Neto, 05 de Março de 2026

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL

BEM ANALISADO: Imóvel Localizado na Rua Tonico Couto, nº 1110-C, Bairro Bom Sucesso Coelho Neto – MA.

DATA DE VISTORIA: 09 / 02 / 2026.

PROPRIETÁRIA: Sharlla Layana Leite Mendes, CPF: 006.483.523-58

1. OBJETIVO

O presente descreve as características do imóvel e avalia quanto a viabilidade para locação do prédio pela Prefeitura Municipal de Coelho Neto – MA, através da Secretaria Municipal de Cultura para funcionamento da respectiva Secretaria.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Característica da região

A região em que o imóvel analisado está inserido tem uso predominantemente residencial e de serviços, apresentando significativa movimentação de pessoas e trânsito moderado.

2.2. Característica do terreno

O terreno no qual o imóvel se encontra possui geometria trapezoidal, elevação de 53 m. com um raio de 1060 m. de distância do marco central de referência do Município, Praça Duque Bacelar / Igreja Matriz N. Sra. Santana. Possui uma área de 10.156,40m², localizado no meio da quadra 02, com frente para a Rua Tonico Couto, testada 96,00 m. com topografia regular e alocada para o fundo do lote.

2.3. Característica da edificação

Área do terreno = 10.156,40m² - Área Construída = 1.860,90 m² Padrão Construtivo – Normal (NBR 14.653) Taxa de Ocupação = 18,32 % - Estado de Conservação / Classificação Hoss Hideck = D (Regular).

O imóvel é composto por:

- 02 Salas de estar;
- 03 Varandas;
- 06 Salas / Quartos;
- 01 Mezanino com duas salas;
- 01 Cozinha;
- 01 Despensa;
- 01 Lavanderia;
- 01 Pátio coberto
- 01 Área de Lazer com espaço coberto;

- 01 Piscina capacidade 34.000 litros
- 01 depósito;
- 04 banheiros;
- 01 Pátio externo amplo com sombras e árvores frutíferas.

A edificação é de padrão normal, composta por um pavimento térreo e um piso superior tipo mezanino, cuja as características são as seguintes:

- a) Fundação contínua tipo baldrame de pedra argamassada.
- b) Estrutura de vigas e pilares em concreto armado;
- c) Cobertura: teto em estrutura de madeira, recoberto em telha metálica tipo trapezoidal;
- d) Revestimento de piso: na parte externa, piso em concreto desempenado e na parte interna; piso em revestimento cerâmico esmaltado.
- e) Revestimento de paredes internas em reboco liso com pintura acrílica na cor branca;
- f) Revestimento da fachada em reboco liso com revestimento das colunas em pedras aparente.
- g) Esquadrias mistas, madeira ipê, ferro e vidro (portas frontal e internas / janelas de abrir em madeira ipê, esquadrias de iluminação / basculantes em ferro e vidro)
- h) Instalações Elétricas e Hidro sanitárias (em tubos de PVC) embutidas;
- i) Forro e assoalho em madeira Ipê na sala principal; demais cômodos, forro de pvc e gesso.

2.4. Ocupação

No período da vistoria, o imóvel encontrava-se em uso de suas dependências.

2.5. Vistoria do avaliando

Característica da Região	Sim	Não	Característica da Região	Sim	Não
Energia Elétrica Pública	X		Favela		X
Energia Elétrica Domiciliar	X		Recreação	X	
Rede de Água/Esgoto	X		Agências Bancárias	X	
Pavimentação	X		Escola/Universidades	X	
Guias e Sarjetas	X		Telefone	X	
Coleta de Lixo	X		Comércio	X	
Hospital	X		Prestação de Serviço	X	
Transporte Coletivo		X	Risco de Alagamento		X
Trânsito observado	médio		Padrão Econômico	Médio	

2.6 Perímetro: Todo perímetro do imóvel é circundado em muro de alvenaria com duas entradas e portões de abrir em aço, uma para veículos e outra para pedestres.

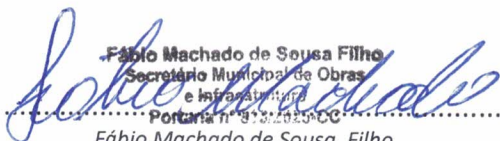
2.7 Anexos: Anexo 1, relatório fotográfico.

3. CONCLUSÃO

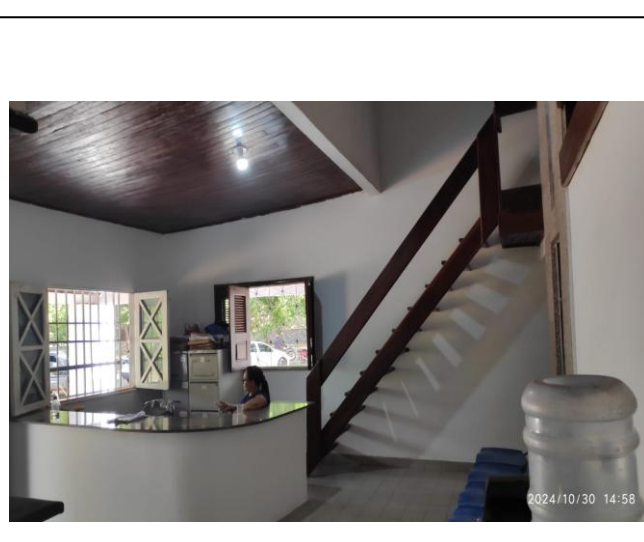
Considerando que o imóvel dista de 900 m. de raio da Praça Duque Bacelar, centro,(ponto de referência) com acessibilidade através de ruas pavimentadas, localização privilegiada e a estabilidade de suas características físicas, dá-se parecer **favorável** quanto a sua **locação**, com sugestão de preço variando entre R\$ 3.694,36 (valor mínimo) e 5.898,56 (valor máximo), de acordo com método comparativo direto de dados de mercado, conforme ABNT NBR 14653-1/2001.

Avaliação Técnica,


.....
Gabriel de Araújo Ramos
Perito Avaliador / Responsável Técnico - SEMOBI
CFT/CREA: 1909916552-23134151391


.....
Fábio Machado de Sousa Filho
Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura
Portaria nº 013/2025-CC
Fábio Machado de Sousa Filho
Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura - SEMOBI
Portaria 013/2025 - CC

Anexo 1: Relatório fotográfico:



Anexo 1: Relatório fotográfico:

