



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL – ZONA URBANA

END: RUA ANTÔNIO CORREIA LIMA – N: 385 – MONTESE – FORTALEZA-CE

LOCADOR: PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ

CNPJ: 07.807.191/0001-47

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE,
ONDE FUNCIONARÁ A CASA DE APOIO NA CIDADE DE FORTALEZA-CE.



• LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





1. OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. PRINCÍPIOS E RESALVAS:

- Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- No relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total do imóvel referente ao aluguel contém uma casa residencial de um pavimento com vários compartimentos, sendo esses: 02 garagem, 11 quartos, 06 banheiros, 03 cozinha, 05 holl e 02 varandas. Cobertura com telha cerâmica, piso cerâmico e piso de alta resistência, revestimento cerâmico em toda parede dos banheiros, e parte da cozinha. Pintura simples interna, instalações elétricas e hidráulicas, sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura, apenas adaptações dos ambientes para o funcionamento da Casa de Apoio.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na Rua Antônio Correia de Lima, Montese, cidade de Fortaleza, Ceará. A rua é contemplada com imóveis residenciais, comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo
- Pav. Asfáltica



5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificações das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificações de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é possível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliado do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e grau de precisão III.

6. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

• PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

• ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1.15
ÓTIMO	1,40

• LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50



7. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **método comparativo direto de dados de mercado V** para cálculo de VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (V_{mm}) praticando na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessitar de muitas alterações na estrutura e reforma). São homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{mm} = \text{R\$} : 3.500,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_m = V_{mm} * P_c * E_c * L_{Oc}$$

V_m = Valor Máximo

V_{mm} = Valor Médio de Mercado

P_c = Padrão construtivo

E_c = Estado de Conservação

L_{Oc} = Localização do Imóvel

$$V_m = 3.500,00 * 1,15 * 1,15 * 1,20$$

$$V_m = 5.554,50$$

10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel, objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



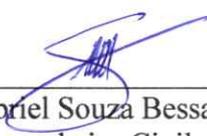
Portanto:

R\$: 3.500,00 ≥ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$: 5.554,50

Conclusão:

Mediante a negociações e dados desse Laudo Técnico, fica estabelecido o valor de **4.500,00** reais mensais o aluguel do imóvel mencionado acima, tendo em vista que o imóvel além de residência, tem um ponto comercial em sua estrutura.

Quixeré-CE 01 de Abril de 2024



Gabriel Souza Bessa
Engenheiro Civil
CPF: 055.403.893-52

