



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL – ZONA RURAL

END: RUA JOSÉ GOMES DE SOUSA – N: S/N – LAGOINHA – QUIXERÉ-CE

LOCADOR: PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ

CNPJ: 07.807.191/0001-47

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, ONDE FUNCIONARÁ A CASA DO CIDADÃO NO DISTRITO DE LAGOINHA – QUIXERÉ-CE.





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 um ponto comercial, com 01 sala ampla, 03 escritório/sala, 02 banheiros. 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 do Cidadão de Lagoinha – Quixeré-ce.
- Imóvel de Propriedade do Sr. Carlos Augusto Regis Alves, inscrito no CPF de N° 012.083.668-82, Residente na rua Manoel Gonçalves, 1140, Altos 01, centro, Quixeré-CE.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na Rua José Gomes de Sousa, cidade de Quixeré, 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

Gabriel Souza Bessa
Engenheiro Civil
RNP: 061513044-5
CNP 019725





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 (Vmm) 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).

$$V_{mm} = \text{R\$} : 400,00$$

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

$$V_m = 400,00 * 1,15 * 1,15 * 1,20$$

$$V_m = 634,80$$

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).


Gabriel Souza Bessa
Engenheiro Civil
RNP: 061513044-5
CNP 019725



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




Portanto:

R\$: 400,00 ≥ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$: 634,80

Conclusão:

Mediante a negociações e dados desse Laudo Técnico, fica estabelecido o valor de **506,00** 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



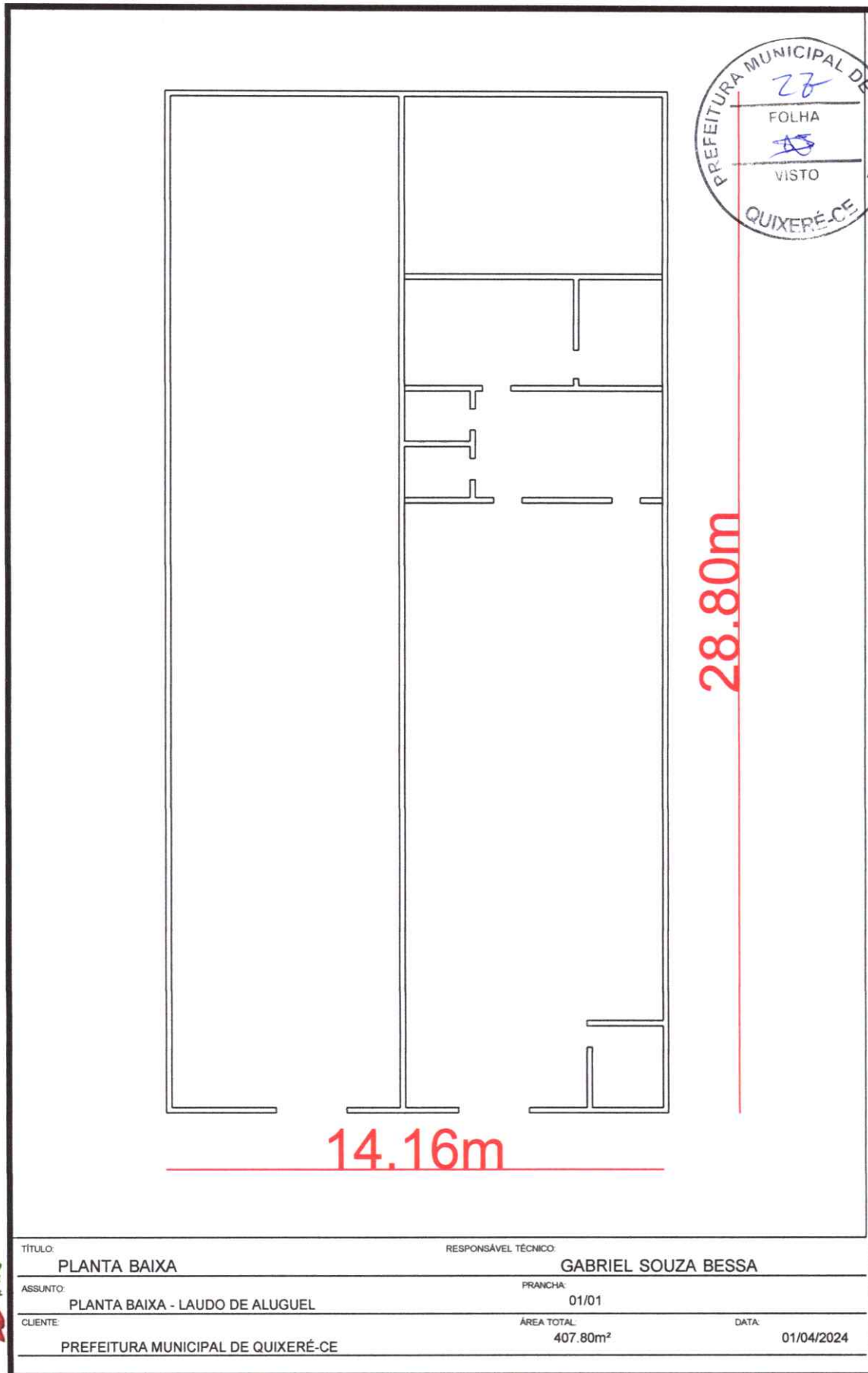


• LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Gabriel Souza Bessa
Engenheiro Civil
RNP: 061513044-5
CNP 019725

PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ



TÍTULO:	PLANTA BAIXA	RESPONSÁVEL TÉCNICO:	GABRIEL SOUZA BESSA
ASSUNTO:	PLANTA BAIXA - LAUDO DE ALUGUEL	FRANCHA:	01/01
CLIENTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ-CE	ÁREA TOTAL:	407.80m ²
		DATA:	01/04/2024

Gabriel Souza Bessa
Engenheiro Civil
RNP: 061513044-5
CNP 019725