



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

Somos todos Quixeré



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA**

**IMÓVEL – ZONA URBANA**

**END: RUA MANOEL GONÇALVES – N: 1363 – CENTRO – QUIXERÉ-CE**

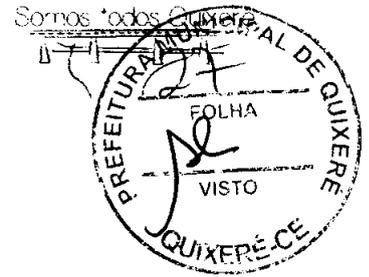
**LOCADOR: PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**

**CNPJ: 07.807.191/0001-47**

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL À DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, DESTINADO AO DESTACAMENTO DA POLICIA MILITAR QUIXERÉ-CE.**



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



## 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

- Esquadrias: aço e madeira;
  - Alvenaria: tijolo cerâmico;
  - Piso: cimentado e cerâmica;
  - Cobertura: madeira e telha cerâmica;
  - Revestimento: reboco e cerâmica.
- 
- A área total do imóvel referente ao imóvel é de 720,00 m<sup>2</sup>.
  - Estrutura: 06 quartos, 03 banheiros, 02 salas, 02 hall's, 01 cozinha e estacionamento. Pintura simples interna, instalações elétricas e hidráulicas, sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura.
  - Imóvel de Propriedade do Sr(a). Maria Lucia Lopes, inscrito no CPF de N° 228.462.633-53, Residente na TR Antônio Joaquim de Sousa, n: s/n, Quixeré-CE.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na Rua Manoel Gonçalves, 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



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

Somos todos Quixeré



## 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**

<b>BAIXO</b>	<b>1,00</b>
<b>MÉDIO</b>	<b>1,15</b>
<b>ALTO</b>	<b>1,40</b>

- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

<b>RUIM</b>	<b>0,75</b>
<b>MÉDIO</b>	<b>0,90</b>
<b>BOM</b>	<b>1,15</b>
<b>ÓTIMO</b>	<b>1,40</b>

- **LOCALIZAÇÃO**

<b>PERIFERIA</b>	<b>0,70</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>0,90</b>
<b>BOA</b>	<b>1,20</b>
<b>EXCELENTE</b>	<b>1,50</b>



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



**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 homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{mm} = \text{R\$} : 1.400,00$$

**8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO**

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	EXELENTE
1,15	1,15	1,50

**9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO**

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

$V_m$  = Valor Máximo

$V_{mm}$  = Valor Médio de Mercado

$P_c$  = Padrão construtivo

$E_c$  = Estado de Conservação

$L_{O_c}$  = Localização do Imóvel

$$V_m = 1.400,00 * 1,15 * 1,15 * 1,50$$

$$V_m = 2.777,25$$

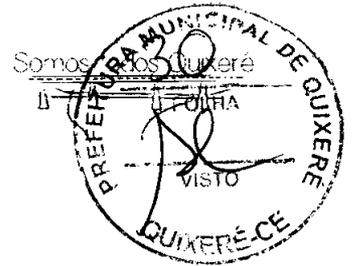
**10. ENCERRAMENTO**

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: 0671313044-5  
CNP 019725



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



Portanto:

**R\$: 1.400,00 ≥ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$: 2.777,25**

Conclusão:

Mediante a negociações e dados desse Laudo Técnico, fica estabelecido o valor de **2.500,00** reais mensais o aluguel do imóvel mencionado acima, tendo em vista que o imóvel, tem um ponto comercial em sua estrutura.

Quixeré-CE, 02 de janeiro de 2025

---

**Gabriel Souza Bessa**  
**Engenheiro Civil**  
**CPF: 055.403.893-52**



**GOVERNO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**  
**QUIXERÉ – ADM "Somos Todos Quixeré"**

Somos todos Quixeré



• **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

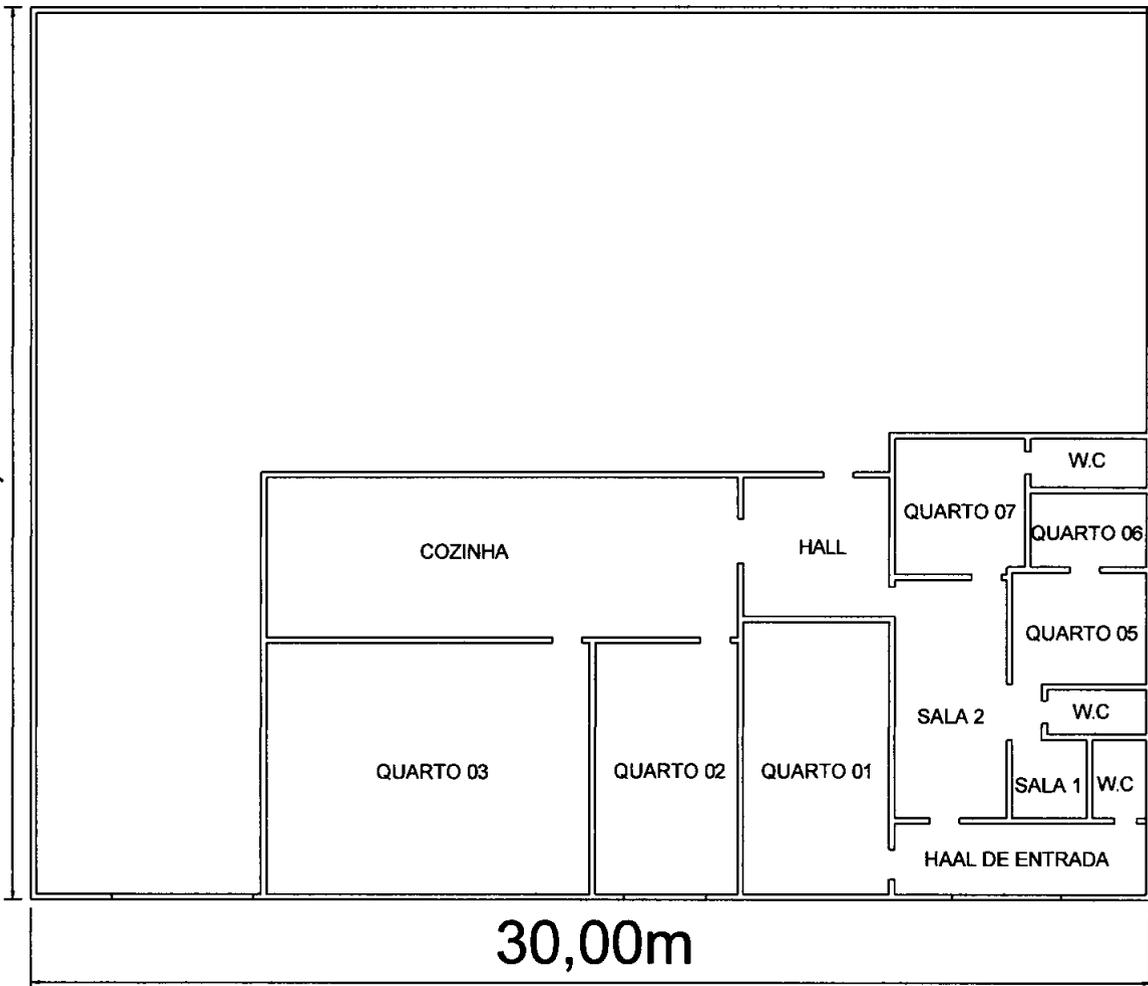


• **Planta baixa do imóvel em anexo**

*Gabriel Souza Bessa*  
Engenheiro Civil  
RNP 061513044-5  
CNP 018725



24,00m



30,00m

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

TÍTULO: PLANTA DE SITUAÇÃO

RESPONSÁVEL TÉCNICO: GABRIEL SOUZA BESSA

ASSUNTO: PLANTA BAIXA

PRANCHA: 01/01

CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ

ÁREA TOTAL: 720,00 m²

DATA: 02/01/2025