



GOVERNO MUNICIPAL
GABINETE DO PREFEITO
ADM "Somos Todos Quixeré"



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL – ZONA URBANA

END: RUA PE. ZACARIAS – N: 232 – CENTRO – QUIXERÉ-CE

LOCADOR: PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ

CNPJ: 07.807.191/0001-47

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DO GABINETE DO PREFEITO, ONDE FUNCIONARÁ A CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.



GOVERNO MUNICIPAL
GABINETE DO PREFEITO
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

- A área total do imóvel referente ao aluguel contém área de 204,29 m² e é composto de 03 holl, 05 salas, 02 dispensa, 03 banheiros e 01 área aberta. 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 Controladoria geral do município de Quixeré.
- Imóvel de Propriedade do Sr. Francisco Joverlan Santiago Lima, inscrito no CPF de N° 630.357.073-91, Residente no Sítio Leão, S/N, Sítio Leão, Quixeré-CE.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na Rua Pe Zacarias, 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



GOVERNO MUNICIPAL
GABINETE DO PREFEITO
ADM "Somos Todos Quixerê"



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



GOVERNO MUNICIPAL
GABINETE DO PREFEITO
ADM "Somos Todos Quixerê"



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).

$$V_{mm} = R\$ 800,00$$

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

$$V_m = 800,00 * 1,15 * 1,15 * 1,20$$

$$V_m = 1.269,60$$

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
GABINETE DO PREFEITO
ADM "Somos Todos Quixeré"



Portanto:

R\$: 800,00 $\geq$ VALOR DO ALUGUEL $\leq$ R\$: 1.269,60

Conclusão:

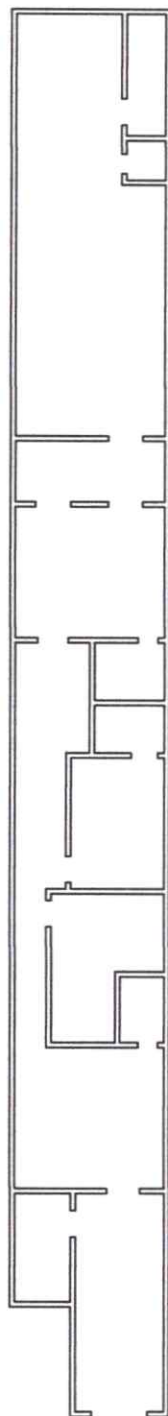
Mediante a negociações e dados desse Laudo Técnico, fica estabelecido o valor de **1.100,00** reais mensais o aluguel do imóvel mencionado acima, tendo em vista que o imóvel além de residência, tem um ponto comercial em sua estrutura.

Quixeré-CE 03 de junho de 2024



Gabriel Souza Bessa
Engenheiro Civil
CPF: 055.403.893-52

PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ



5.000m

40.858m



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

TÍTULO: PLANTA BAIXA

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

GABRIEL SOUZA BESSA

ASSUNTO: PLANTA BAIXA - LAUDO DE ALUGUEL

PRANCHA:
01/01

CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ

ÁREA TOTAL:
204,29 m²

DATA:
20/05/2024