



GOVERNO MUNICIPAL
QUIXERÊ – ADM “Somos Todos Quixerê”

Somos todos Quixerê



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL – ZONA URBANA

END: – RUA MANOEL GONÇALVES, Nº: 774, CENTRO – QUIXERÊ-CE

LOCATÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÊ

CNPJ: 07.807.191/0001-47

DESTINAÇÃO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL, JUNTO AO GABINETE DO PREFEITO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR DO MUNICÍPIO DE QUIXERÊ-CE.



GOVERNO MUNICIPAL
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”

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

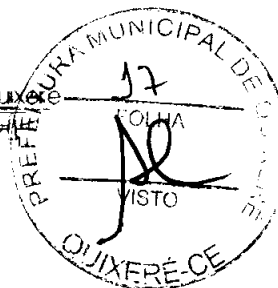
A área total do imóvel, com área de 232,37 m², referente ao aluguel contém em sua estrutural um prédio comercial com 01 recepção, 05 salas, 03 banheiros e 01 área de serviço. Cobertura com telha cerâmica, piso cerâmico e piso de alta resistência, revestimento cerâmico em toda parede dos banheiros. Pintura simples interna, instalações elétricas e hidráulicas, sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura.

Proprietário: Maria Nilsa Araújo da Silva Gadelha
Endereço: Rua João Batista de Oliveira, Nº 232.
RG: 2006030065887
CPF: 436.501.043-34

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na Rua Manoel Gonçalves, 774, Centro - Quixeré, Ceará. A rua é contemplada com imóveis residenciais e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

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



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

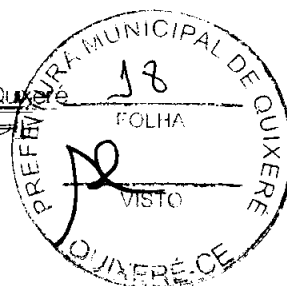
BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

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

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

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

$$V_m = 1.400,00 * 1,15 * 1,15 * 1,20$$

$$V_m = 2.221,80$$



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).

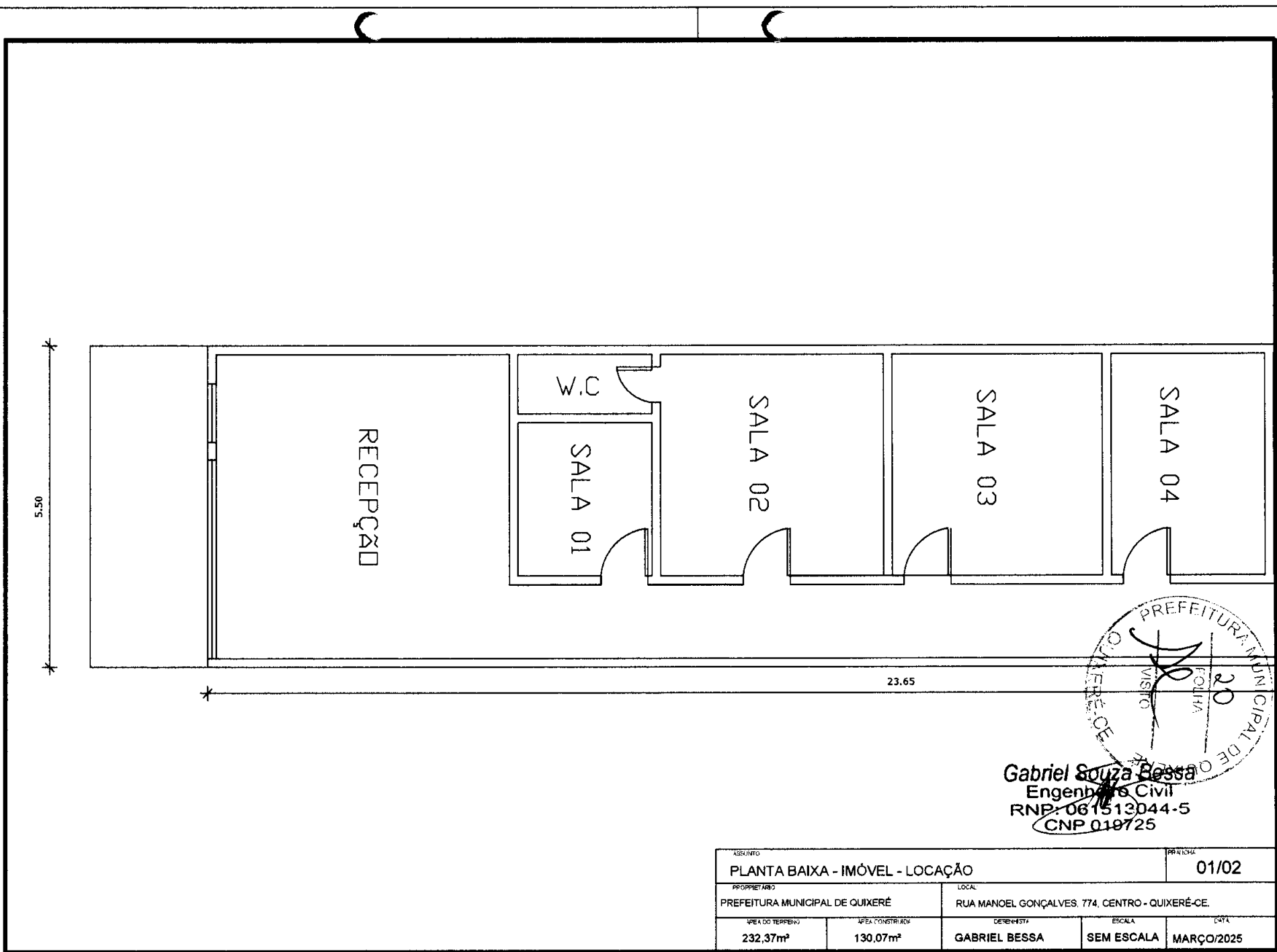
Portanto:

R\$: 1.400,00 ≥ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$: 2.221,80

Quixeré-CE, 31 de março de 2025

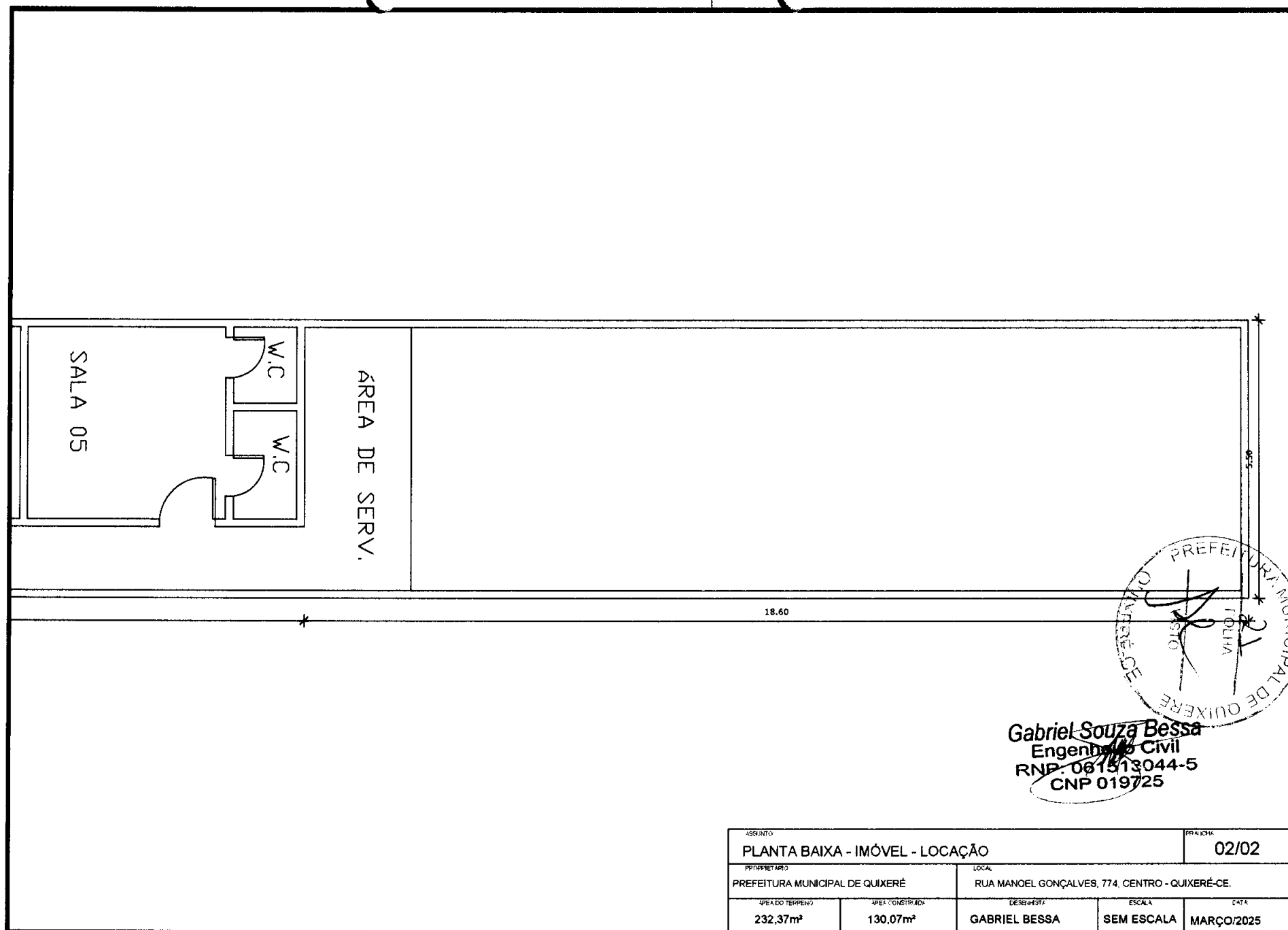


Gabriel Souza Bessa
Engenheiro Civil
CPF: 055.403.893-52



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

ASSUNTO PLANTA BAIXA - IMÓVEL - LOCAÇÃO				FOLHA 20 VISTO	
PROPRIETÁRIO PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ				LOCAL RUA MANOEL GONÇALVES, 774, CENTRO - QUIXERÉ-CE.	
ÁREA DO TERRENO 232,37m²	ÁREA CONSTRUIDA 130,07m²	DESENHISTA GABRIEL BESSA	ESCALA SEM ESCALA	DATA MARÇO/2025	



ASSUNTO			PRÁTICA	
PLANTA BAIXA - IMÓVEL - LOCAÇÃO			02/02	
PROPRIETÁRIO		LOCAL		
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ		RUA MANOEL GONÇALVES, 774, CENTRO - QUIXERÉ-CE.		
ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	DESENHISTA	ESCALA	DATA
232,37m²	130,07m²	GABRIEL BESSA	SEM ESCALA	MARÇO/2025