



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL RESISENCIAL, Almoxarifado / Saúde

PROPRIETÁRIO: Jourdan Teixeira Costa Filho

INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Acopiara

***ACOPIARA-CE
30 de Janeiro/ 2025***



SUMÁRIO

1.0INTRODUÇÃO.....	02
2.0OBJETO	02
3.0INTERESSADO	02
4.0PROPRIETÁRIO	02
5.0OBJETIVO	03
6.0ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	03
7.0PRESSUPOSTOS.....	03
8.0VISTORIA DO IMÓVEL	04
9.0METODOLOGIA.....	05
10.0 AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO.....	05
11.0 AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	06
12.0 CONCLUSÃO.....	07
13.0 ANEXOS.....	08





1.0 INTRODUÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido em consonância com as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, N° 14.653 -1 e N° 14.653-2.

Os profissionais responsáveis por este Laudo são Engenheiros civis registrados no CREA-CE e legalmente habilitados pelas:

- Lei Federal 5.194 de 24/12/66;
- Resolução N° 218 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

2.0 OBJETO

Este Laudo tem como objeto, todas as benfeitorias constantes no imóvel Residencial e respectivo terreno, situado à Avenida Cazuzinha Marques, N°20, Centro – Acopiara - CE, logradouro pelo qual tem sua entrada.

O imóvel apresenta uma idade cronológica **aparente** de 1 (Um) anos.

3.0 INTERESSADO

- **Nome:** Gabinete da Prefeitura Municipal de Acopiara
- **CNPJ:**07.847.379/001-19
- **Prefeitura Municipal de Acopiara**
- **Endereço:** Av. Paulino Felix N° 312, Centro / Acopiara - CE
CEP 63560-000

4.0 PROPRIETÁRIO

- **Nome:** Jourdan Teixeira Costa Filho
- **Endereço:** Rua José Pereira N° 280, São Francisco - Acopiara - CE
- **CPF:** 028.314.803-96



5.0 OBJETIVO

Este Laudo tem por finalidade determinar o provável **Valor de Mercado** do objeto, assim tendo parâmetros para Calcular Valor do Aluguel.

O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:

- ✓ O imóvel avaliando foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive de hipotecas;
- ✓ O trabalho foi elaborado obedecendo à finalidade específica definida neste capítulo. O uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo não apresenta confiabilidade;
- ✓ Consideramos que todas as informações fornecidas pelo proprietário, como plantas, matrículas, certidões, notas, entre outros, são consideradas legítimas e correspondem à situação atual do objeto de avaliação;
- ✓ No presente relatório, foi assumido como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- ✓ O presente trabalho foi elaborado unicamente para uso do solicitante, visando o objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido ou utilizado para outra finalidade, que não a já mencionada, sem consentimento e aprovação do seu Responsável Técnico.

6.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

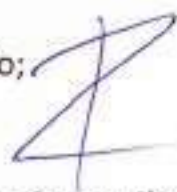
O presente Laudo enquadra-se como Avaliação de Imóveis.

O resultado obtido situou-se dentro de uma realidade de mercado, capacitando-se a subsidiar com segurança, eventual negociação e transação do imóvel objeto.

7.0 PRESSUPOSTOS

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliatório foram desenvolvidos os seguintes procedimentos:

- a) Vistoria do imóvel e da região geo-econômica;
- b) Verificação das características dimensionais do terreno e edificação;





- c) Verificação do estado de conservação, com identificação dos componentes da edificação, passíveis de recuperação e/ou reforma, com vistas ao nivelamento com o mercado;
- d) Pesquisa de mercado relativa a residências e prédios comerciais, ofertadas e/ou vendidas na área de influência do imóvel;
- e) Estimativa do valor da reforma serviços decorrentes do item "c", acima;

8.0 VISTORIA DO IMÓVEL

a) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado na Av. Cazuzinha Marques Nº 20, Centro – Acopiara - CE, em uma das principais avenidas desta cidade.

b) CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Formato :Retangular

Nº frentes: 01 (uma) – Av. Cazuzinha Marques Nº 20, Centro – Acopiara - CE

Dimensões e confrontantes:

Orientação	Limite	Confinante(s)	Medidas (m)
Norte	Lado Direito		20
Sul	Lado Esquerdo	Francisco das Chagas Gurgel	20
Oeste	Frente	Airon Pereira de Souza	6,66
Leste	Fundos	Av. Cazuzinha Marques	6,66

Área do Terreno: 133,2 m²

Área Construída: 133,2 m²

Melhoramentos públicos existentes no logradouro :

As Ruas defronte são dotadas de

(X) Água Tratada, (X) Esgotos (X) Energia(AT/BT) () Telefone,

(X) Pavimentação em Asfáltica (X) Iluminação Publica





c) VISTORIA DAS BENFEITORIAS

Trata-se de edificação um prédio residencial.

As principais características construtivas são:

- **ESTRUTURA:** Em alvenaria.
- **PAREDES:** alvenaria de tijolos cerâmicos furado;
- **PISOS:** Cerâmica Esmaltada
- **REVESTIMENTOS:** chapisco, reboco, pintura hidrator;
- **ESQUADRIAS:** madeira e metálica.
- **LUMINÁRIAS:** spot com lâmpadas fluorescentes;
- **INSTALAÇÕES:** elétrica, hidráulica, esgotos.

9.0 METODOLOGIA

Adotou-se o Método de Comparação de Custo para determinar o Valor de Mercado comparando o imóvel diretamente com outros assemelhados quanto às características físicas, localização, vocação e tendências de uso.

O valor de referência para o aluguel foi calculado com percentual aceito entre os especialistas oscila entre 0,5% e 0,7% do valor imóvel ao mês, o que corresponde a respectivamente 6% e 8,5% ao ano.

10.0 AVALIAÇÃO DO TERRENO (Vt)

Pesquisa de mercado realizada em imóveis semelhantes na mesma localidade estimam um valor de R\$/m² 680,79.

O terreno foi avaliado conforme metodologia acima descrita. Obteve-se um valor médio de R\$ 680,79 / m². Para um terreno de 133,2 m² temos R\$ 90.000,00 (Noventa Mil Reais).

Valor do Terreno = (Área do Terreno x Preço/m² médio)

Valor do Terreno = (133,2 x 680,72)





Valor do Terreno (VT) = R\$ 90.671,90

11.0 AVALIAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)

As especificações construtivas e de acabamento são as seguintes:

- ✓ Idade do Imóvel: Em regular estado de conservação, com aproximadamente 40 anos;
- ✓ Padrão construtivo: Médio;
- ✓ Quantidade de Ambientes: 7
- ✓ Área do Terreno: 133,2 m²
- ✓ Área Construída: 133,2 m²
- ✓ Taxa de Ocupação: 100,00 %
- ✓ Quantidade de Pavimentos: 01;

Valor da Construção = (Área Construída x Preço/m² médio)

Valor da Construção = (133,2 x 1588,50)

Valor da Construção (Vc) = R\$ 211.588,20

Valor do Imóvel Residencial = Valor do Terreno (R\$ 90.671,90) + Valor da construção
(R\$ 211.588,20) = R\$ 300.000,00

Arredondado conforme faculta a norma NB – 502/90.

Valor do Imóvel = R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais)

Utilizando o percentual de 0,5% do valor imóvel, obtemos o valor do aluguel de 2.000,00 ao mês.

Valor do Aluguel = R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais)



12.0 CONCLUSÃO

Fixaremos o valor provável do imóvel + terreno, no estado em que se encontra hoje, no valor arredondado **R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais).**



O valor calculado para o aluguel referente há um mês é de:
Valor do Aluguel = R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais)

DATAS:

- **Data da Vistoria:** 30 de Janeiro de 2025;
- **Data do Laudo:** 30 de Janeiro de 2025.

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 11 (oito) folhas computadorizadas.

Acopiara - Ceará, 30 de Janeiro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Presley Gonzaga Viana
Eng Civil
CREA 15.013 D





