

CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ

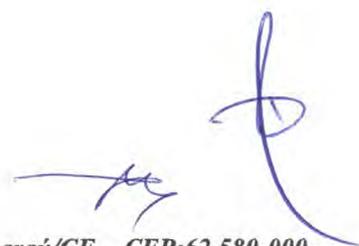
LAUDO DE AVALIAÇÃO
PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

IMÓVEL LOCALIZADO NA AV NICODEMOS ARAÚJO, Nº 53 – BAIRRO CENTRO –
ACARAÚ-CE

INTERESSADOS:

CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ-CE

JANEIRO/2021



CAMARA MUNICIPAL DE ACARAU



CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAU-CE
NÚCLEO DO SETOR TRIBUTÁRIO DA CÂMARA
 Rua José Otalício Martins Rocha, 250, Bairro Monsenhor
 José Edson Magalhães, Acaraú/CE – CEP:62.580-000 –
 CNPJ: 02.346.843/0001-70 Fone: (88) 3661-1541 E-mail:
 cmacarau@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Proprietário: SEBASTIÃO LEME DOS SANTOS	CPF: 030.822.292-04
Endereço: Av. Nicodemos Araújo, Nº 53 – Bairro Centro - Acaraú / Ce	
A. Terreno: 267,80 m ²	A. Edificada: 267,80m ²
<input type="checkbox"/> – ITBI	<input type="checkbox"/> – IPTU
<input checked="" type="checkbox"/> – ALUGUEL	<input type="checkbox"/> – DESAPROPRIAÇÃO
<input type="checkbox"/> – OUTROS	
Data Vistoria: 04 DE JANEIRO DE 2021	Valor R\$ 3.604,59

INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor justo e atual no mercado imobiliário de Acaraú de um imóvel para locação, situado neste Município, Av. Nicodemos Araújo, Nº 53 – Bairro Centro - Acaraú / Ce.

FINALIDADE

Atender solicitação dos interessados, para fins de locação do imóvel para setor de Arquivo da Câmara Municipal de Acaraú.

DOCUMENTAÇÃO

Conforme levantamento feito no local do imóvel avaliando e plantas apresentadas pelos interessados e Escritura de compra e venda.

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input type="checkbox"/> - Plana	<input checked="" type="checkbox"/> - Semi Plana	<input type="checkbox"/> - Active	<input type="checkbox"/> - Declive
Forma	<input type="checkbox"/> - Regular	<input checked="" type="checkbox"/> - Irregular	<input type="checkbox"/> - Poligonal	<input type="checkbox"/> - Triangular
Orientação	<input type="checkbox"/> - Norte	<input checked="" type="checkbox"/> - Sul	<input type="checkbox"/> - Leste	<input type="checkbox"/> - Oeste
Solo	<input checked="" type="checkbox"/> - Arenoso	<input type="checkbox"/> - Argiloso	<input type="checkbox"/> - Rochoso	<input type="checkbox"/> - Alagadiço
Vegetação	<input type="checkbox"/> - Mato	<input type="checkbox"/> - Plantação	<input type="checkbox"/> - Pasto	<input checked="" type="checkbox"/> - Nenhum
Proteção	<input type="checkbox"/> - Muro	<input type="checkbox"/> - Cerca	<input checked="" type="checkbox"/> - Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> - Nenhum
Situação	<input checked="" type="checkbox"/> - Meio de quadra	<input type="checkbox"/> - Esquina	<input type="checkbox"/> - 02 frentes	<input type="checkbox"/> - Quadra
Medidas em metros	Frente 9,00	Fundos 9,00	Esquerda 29,76	Direita 29,76

SOBRE A EDIFICAÇÃO

Tipo Edificação	<input checked="" type="checkbox"/> Res. Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Prédio Com Mult Familiar	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Armazém
<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/> Industria	<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Outro
Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Baixo
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Nova/Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples
	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Padrão de Acabamento	<input type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Ruim
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input checked="" type="checkbox"/> Fundos	<input checked="" type="checkbox"/> Lateral	
Quanto ao Pav.	Nº Pavimentos no prédio= 01		Andar= 0	
O Prédio possui:	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Playground	<input checked="" type="checkbox"/> Estacionamento	<input type="checkbox"/> - Nenhum
Tetos	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Telhado Aparente
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input checked="" type="checkbox"/> Locatário	<input type="checkbox"/> Empréstimo



CAMARA MUNICIPAL DE ACARAU

PEÇAS DO IMÓVEL

SalaEstar= <input checked="" type="checkbox"/>	Quant=01	Quartos= <input checked="" type="checkbox"/>	Quant= 03	Banheiros= <input checked="" type="checkbox"/>	Quant= 02	Dependência <input checked="" type="checkbox"/>	Quant= 01
SalaJantar= <input checked="" type="checkbox"/>	Quant=01	Varandas= <input type="checkbox"/>	Quant=	Cozinha= <input checked="" type="checkbox"/>	Quant= 01	Área Serviço= <input checked="" type="checkbox"/>	Quant= 01
SalaTV= <input checked="" type="checkbox"/>	Quant=01	Escritório= <input checked="" type="checkbox"/>	Quant= 01	Despensa= <input checked="" type="checkbox"/>	Quant= 01	Outros= <input type="checkbox"/>	Qual=

INFRAESTRUTURA

Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> - Não	Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> - Não
Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> - Não	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> - Não
Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> - Não	Transporte Coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> - Não
Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> - Não	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> - Não

VIZINHANÇA

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Bai. <input checked="" type="checkbox"/> Med. <input type="checkbox"/> Alt.	Escolas <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> - Não	DISTANTE 900,00 m
Atividades Poluentes	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> - Não	Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> - Não
Atividades Incômoda	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> - Não	Estacionamento	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> - Não
Arborização/A. verde	<input checked="" type="checkbox"/> Peq. <input type="checkbox"/> Med. <input type="checkbox"/> Gra.	Trânsito	<input type="checkbox"/> Local <input checked="" type="checkbox"/> Moderado

METODOLOGIA E TÉCNICA DE VALORES

Para realização da avaliação do imóvel avaliando, foi adotado o Método Comparativo Direto, com utilização de Inferência Estatística, através de Metodologia Científica, como rege a Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos NBR 14.653-2; grau de fundamentação I e grau de precisão I.

PESQUISA

Realizamos pesquisa de imóveis para elaboração da avaliação para locação na região do imóvel em questão, junto a alguns imóveis e outros já locados recentemente.

Resumo de avaliação e conclusão	Proprietária	Localização	Área construída	Valor do aluguel:	Valor por metro quadrado
Avaliação de pesquisa 01	Kátia Silene Fonteles	Av Capitão Diogo Lopes	250,00m ²	R\$ 2.850,00	11,4/m ²
Avaliação de pesquisa 02	Antônio Gleydson Ripardo Silveira	Av .João Jaime Ferreira Gomes	149,50m ²	R\$ 2.151,00	14,39/m ²
Avaliação de pesquisa 03	Francisco Flavio	Av Capitão Diogo Lopes	120,00m ²	R\$ 1.750,00	14,58/m ²
MEDIA					13,46/m ²

Após compararmos os imóveis pesquisados, optamos por utilizar no cálculo da avaliação como valor unitário (Vu) do metro quadrado para locação mensal o valor de R\$ 13,46/m² (Treze Reais e quarenta e seis Centavos por metro quadrado) com aproximação de +-1% permitido pela norma.



CAMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ

AVALIAÇÃO

VALOR DO ALUGUEL

$V_L = A \times V_u$, onde:

V_L = Valor do Aluguel

A = Área do imóvel avaliando em metros quadrados

V_u = Valor unitário básico adotado em **R\$ 13,46/m²**

Dessa forma, para o Aluguel temos:

$$V_L = 267,80 \times 13,46 = \text{R\$ } 3.604,59$$

$$V_L = \text{R\$ } 3.604,59$$

VALOR DA EDIFICAÇÃO

$V_e = A \times V_{uc}$, onde:

V_e = Valor da Edificação

A = Edificação avaliando em metros quadrados

V_{uc} = Valor unitário básico adotado em **R\$ 00,00**

Dessa forma, para a edificação construída temos:

$$V_e = 00.000,00 \times 000,00 = \text{R\$ } 0.000,00$$

$$V_e = \text{R\$}$$

Para realização da avaliação do imóvel avaliando foram adotadas as Normas Técnicas NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos), utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com utilização de Inferência Estatística, através de Metodologia Científica, sendo grau de fundamentação I e grau de precisão III.

OBSERVAÇÕES: OBSERVAR O CONTRATO DE COMPRA E VENDA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO - 01



FOTO - 02



FOTO - 03



FOTO - 04

CAMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ

CONCLUSÃO

Com base na vistoria realizada, nos parâmetros influenciadores da convicção do valor de locação do bem e na certeza da adequabilidade dos processos aplicados, concluímos o presente laudo, avaliando a locação mensal do imóvel nos termos aqui descritos, nessa data, em **R\$ 3.604,59 (Três mil, seiscientos e quarto reais e cinquenta e nove centavos)**. O presente laudo avaliatório é composto por 02 (duas) folhas originais mais uma capa e um relatório fotográfico da edificação a ser alugada, digitadas em uma face e rubricada após a última linha de cada folha, tendo como linha final da última folha a assinatura e número do CREA do avaliador junto com uma ART de Laudo com **Nº CE20210739171**

IDENTIFICAÇÃO

Acaraú-ce, 22 de Janeiro de 2021.



José Edison Araújo
Presidente da Câmara Municipal de Acaraú-ce



Francisco Diego Araújo Sousa
Eng. Civil - CREA/CE 52.710/D
RNP: 061281794-6



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20210739171

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL



1. Responsável Técnico

FRANCISCO DIEGO ARAÚJO SOUSA
 Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 0612817946
 Registro: 0612817946CE

2. Dados do Contrato

Contratante: **CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ - CE**
RUA JOSE OTALÍCIO MARTINS ROCHA
 Complemento:
 Cidade: **ACARAÚ**

Bairro: **MONSENHOR EDSON MAGALHAES**
 UF: **CE**

CPF/CNPJ: **02.346.843/0001-70**
 Nº: **250**
 CEP: **62580000**

Contrato: **015/2021** Celebrado em: **04/01/2021**
 Valor: **R\$ 2.000,00** Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
 Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA Capitão Diogo Lopes

Nº: **53**

Complemento:

Bairro: **centro**

Cidade: **ACARAÚ**

UF: **CE**

CEP: **62580000**

Data de Início: **04/01/2021**

Previsão de término: **31/12/2021**

Coordenadas Geográficas: **-3.461493, -40.210156**

Finalidade: **Outro**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ - CE**

CPF/CNPJ: **02.346.843/0001-70**

4. Atividade Técnica

17 - Execução	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > #10.8.1.1 - EM ÁREA URBANA	267,80	m2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

ART DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL DE UM IMÓVEL PELO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL DE ACARAÚ/CE, LOCALIZADO NA AV. NICODEMOS ARAÚJO, Nº 53 ? BAIRRO CENTRO ? ACARAÚ-CE

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

CLUBE DE ENGENHARIA DO CEARÁ (CEC)

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Acaraú-CE, *22* de *Janeiro* de *2021*
 Local data

Francisco Diego Araújo Sousa
FRANCISCO DIEGO ARAÚJO SOUSA - CPF: 047.106.113-19

CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ - CE - CNPJ: 02.346.843/0001-70

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 88,78** Registrada em: **22/01/2021** Valor pago: **R\$ 88,78** Nosso Número: **8214453841**

