

**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/2022



## CAMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ



**CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ-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: cmacararau@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 <sup>2</sup>	A. Edificada: 267,80m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> - ITBI	<input type="checkbox"/> - IPTU
<input checked="" type="checkbox"/> - ALUGUEL	<input type="checkbox"/> - DESAPROPRIAÇÃO
<input type="checkbox"/> - OUTROS	
Data Vistoria: 03 DE JANEIRO DE 2022	<b>Valor R\$ 3.604,59</b>

#### 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"/> - Acive	<input type="checkbox"/> - Deducive
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"/> Indústria	<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 ACARAÚ

### 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	Dispensa= <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 <sup>2</sup>	R\$ 2.850,00	11,4/m <sup>2</sup>
Avaliação de pesquisa 02	Antônio Gleydson Ripardo Silveira	Av .João Jaime Ferreira Gomes	149,50m <sup>2</sup>	R\$ 2.151,00	14,39/m <sup>2</sup>
Avaliação de pesquisa 03	Francisco Flavio	Av Capitão Diogo Lopes	120,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.750,00	14,58/m <sup>2</sup>
MEDIA					13,46/m <sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup> (Treze Reais e quarenta e seis Centavos por metro quadrado) com aproximação de +-1% permitido pela norma.



## CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAU

### AVALIACÃO

VALOR DO ALUGUEL	VALOR DA EDIFICACÃO
$V_L = A \times V_u$ , onde: $V_L$ = Valor do Aluguel $A$ = Área do imóvel avaliando em metros quadrados $V_u$ = Valor unitário básico adotado em <b>R\$ 13,46/m<sup>2</sup></b> Dessa forma, para o Aluguel temos: $V_L = 267,80 \times 13,46 = \text{R\$ } 3.604,59$	$V_e = A \times V_{uc}$ , onde: $V_e$ = Valor da Edificacão $A$ = Edificacão avaliando em metros quadrados $V_{uc}$ = Valor unitário básico adotado em <b>R\$ 00,00</b> Dessa forma, para a edificacão construída temos: $V_e = 00.000,00 \times 000,00 = \text{R\$ } 0.000,00$
<b><math>V_L = \text{R\\$ } 3.604,59</math></b>	<b><math>V_e = \text{R\\$}</math></b>

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

OBSERVAÇÕES: OBSERVAR O CONTRATO DE COMPRA E VENDA

### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO - 01



FOTO - 02



FOTO - 03



FOTO - 04




## CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ

### CONCLUSÃO

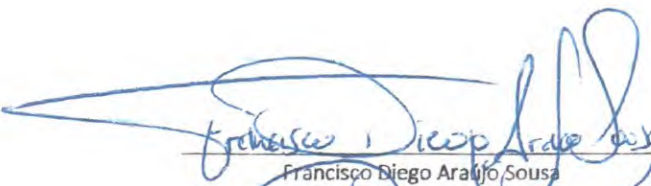
Com base na vistoria realizada, nos parâmetros influenciadores da convicção do valor de locação do bem e na certeza da adequabilidade dos processos aplicados, concluímos o presente laudo, avaliando a locação mensal do imóvel nos termos aqui descritos, nessa data, em **R\$ 3.604,59 (Três mil, seiscentos 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 N<sup>o</sup> **CE20220921297**

### IDENTIFICAÇÃO

Acaraú-ce, 25 de Janeiro de 2022.



\_\_\_\_\_  
José Edison Araújo  
Presidente da Câmara Municipal de Acaraú-ce



\_\_\_\_\_  
Francisco Diego Araújo Sousa  
Eng. Civil - CREA/CE 52.710/D  
RNP: 0612817946



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

**CREA-CE**

ART OBRA / SERVIÇO  
Nº CE20220921297

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 OTALICIO 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: 03/01/2022

Previsão de término: 31/12/2022

Coordenadas Geográficas: -2.883580, -40.119112

Finalidade: Outro

Código: Não Especificado

Proprietário: CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ - CE

CPF/CNPJ: 02.346.843/0001-70

**4. Atividade Técnica**

16 - 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, 25 de Janeiro de 2022

Local

data

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: 24/01/2022 Valor pago: R\$ 88,78 Nosso Número: 8215104673

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: Y3y04  
Impresso em: 25/01/2022 às 13:53:26 por: , ip: 167.249.17.3

