



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/2023



CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ



LAUDO DE AVALIAÇÃO



CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ-CE
NÚCLEO DO SETOR TRIBUTÁRIO DA CÂMARA
Rua José Otacílio 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

Proprietário: Sebastião Leme dos Santos		CPF: 030.822.292-04		
Endereço: Av. Nicodemos Araújo, Nº 53 – Bairro Centro – Acaraú / CE				
Área Terreno: 267,80 m ²		Área Edificada: 267,80 m ²		
<input type="checkbox"/> - ITBI	<input type="checkbox"/> - IPTU	<input checked="" type="checkbox"/> - ALUGUEL	<input type="checkbox"/> - DESAPROPRIAÇÃO	<input type="checkbox"/> - OUTROS
Data Vistoria: 09 de janeiro de 2023		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 Arquivos da Câmara Municipal de Acaraú.

DOCUMENTAÇÃO

Conforme levantamento feito no local do imóvel avaliado 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"/> - Aclive	<input type="checkbox"/> - Declive
Forma	<input type="checkbox"/> - Regular	<input checked="" type="checkbox"/> - Irregular	<input type="checkbox"/> - Poligonal	<input type="checkbox"/> - Triângulo
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"/> Industrial	<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 checked="" 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/Semvai
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



CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ



PEÇAS DO IMÓVEL

SalaEstar= <input checked="" type="checkbox"/>	Quant=01	Quantos = <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 Serço= <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/Á. 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 Urbanas 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	Proprietário	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 calor unitario (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.



AVALIAÇÃO

VALOR DO ALUGUEL	VALOR DA EDIFICAÇÃO
<p>$V_L = A \times V_U$, onde: V_L = Valor do Aluguel A = Área do Imóvel avaliado em metros quadrados V_U = Valor unitário básico adotado em R\$ 13,46/m²</p> <p>Dessa forma, para o aluguel temos:</p>	<p>$V_e = A \times V_{uc}$, onde: V_e = Valor da Edificação A = Área do Imóvel avaliado em metros quadrados V_U = Valor unitário básico adotado em R\$ 00,00</p> <p>Dessa forma, para o aluguel temos:</p>
<p>$V_L = 267,80 \times 13,46 = \text{R\\$ } 3.604,59$</p>	<p>$V_e = 00,00 \times 00,00 = \text{R\\$ } 00,00$</p>
<p>$V_L = \text{R\\$ } 3.604,59$</p>	<p>$V_e = \text{R\\$}$</p>

Para realização da avaliação do imóvel avaliado 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



FOTO - 05



FOTO - 06


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 do imóvel nos termos aqui descritos, nessa data, em R\$ 3.604,59 (Três mil, seiscentos e quatro 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 ART de Laudo Nº CE20231139993.

IDENTIFICAÇÃO

Acaraú-ce, 12 de janeiro de 2022

JARBAS OLIEDSON NASCIMENTO
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ACARAÚ-CE


FRANCISCO FELIPE FREITAS SILVEIRA
ENGENHEIRO CIVIL CREA-CE 356457