



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

**CREA-CE**

ART OBRA / SERVIÇO  
REGISTRO ANTES DO  
TÉRMINO DA  
OBRA/SERVIÇO  
Nº CE20170171776

INICIAL  
INDIVIDUAL

**1. Responsável Técnico**

CICERO EVERTON DE ARAUJO SENA

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 061323477-4

**2. Contratante**

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE

CPF/CNPJ: 07.539.273/0001-58

RUA DEP LUIZ OTACÍLIO CORREIA

Nº: 153

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Várzea Alegre

UF: CE

CEP: 63540000

País: Brasil

Telefone: (88) 3541-1337

Email:

Contrato: Não especificado

Celebrado em: 22/03/2017

Valor: R\$ 3.300,00

Tipo de contratante: PESSOA JURIDICA DE DIREITO PUBLICO

Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

**3. Dados da Obra/Serviço**

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE

CPF/CNPJ: 07.539.273/0001-58

RUA Luiz Afonso Diniz

Nº: 500

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Várzea Alegre

UF: CE

CEP: 63540000

Telefone: (88) 3541-1337

Email:

Coordenadas Geográficas: Latitude: -6.790723 Longitude: -39.294789

Data de Início: 22/03/2017

Previsão de término: 22/04/2017

Finalidade: SEM DEFINIÇÃO

**4. Atividade Técnica**

A1 - ATUACAO

Quantidade

Unidade

20 - AVALIAÇÃO > RESOLUÇÃO 1025 -> OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL -> #5013 -  
IMÓVEL URBANO

1,00

un

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

**5. Observações**

Laudo de Avaliação para locação do espaço da piscina do CREVA - Clube Recreativo de Várzea Alegre, para o serviço de convivência da pessoa idosa. Localizado na Rua Luiz Afonso Diniz, Centro, Várzea Alegre-CE.

**6. Declarações**

**7. Entidade de Classe**

SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DO CEARÁ (SENGE-CE)

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

CICERO EVERTON DE ARAUJO SENA - CPF: 023.413.163-28

de de

Local

data

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE - CNPJ: 07.539.273/0001-58

**9. Informações**

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

\* Somente é considerada válida a ART quando estiver cadastrada no CREA, quitada, possuir as assinaturas originais do profissional e contratante.

**10. Valor**

Valor da ART: R\$ 81,53

Pago em: 23/03/2017

Nosso Número: 8211883857



**Prefeitura Municipal de Várzea Alegre**  
**GOVERNO MUNICIPAL**  
CNPJ nº 07.539.273/0001-58



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE ESPAÇO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE  
ATIVIDADES COM IDOSOS DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS DO  
MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE-CE**

  
Cicero Evandro Araújo Sena  
Engenheiro Civil  
RNP 0613234774  
CREA-CE 53435



**Prefeitura Municipal de Várzea Alegre**  
**GOVERNO MUNICIPAL**  
CNPJ nº 07.539.273/0001-58



**DATA DE AVALIAÇÃO: MARÇO DE 2017**

**Elaborador: CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA**

**Engenheiro Civil – CREA nº 53435**

*Cicero Everton de Araujo Sena*  
Engenheiro Civil  
RNP 0613234772  
CREA-CE 53435



## **01. LOCAL**

CLUBE RECREATIVO DE VÁRZEA ALEGRE - CREVA, localizado na Rua Luiz Afonso Diniz, nº 500, Bairro Centro, no Município Várzea Alegre-CE.

## **02. SOLICITANTE**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

## **03. LOCADOR (A)**

Nome: Antônio Bitu de Oliveira

Endereço: Vila Cacilda, nº 140, Bairro Betânia, Várzea Alegre-CE

CPF: 511.696.223-72

## **04. LOCATÁRIO (A)**

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE, através da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Endereço: Rua Deputado Luiz Otacílio Correia nº 153, Centro, Várzea Alegre – CE.

CNPJ: 07.539.273/0001-58

CGF: 06.920.240-0

Representante: Laura Maria Alves de Oliveira – Secretária Municipal de Assistência Social.

Endereço: Avenida Tenente Antônio Gonçalves, 122 – Bairro Juremal, Várzea Alegre-CE

CPF: 924.516.323-72

  
Cicero Eustáquio Araújo Sena  
Engenheiro Civil  
RNP 0613234774  
CREA-CE 53435



## **05. OBJETIVO**

Determinação técnica do valor de locação do espaço a ser utilizado no imóvel discriminado no item 01 deste Laudo.

## **06. METODOLOGIA**

Foi utilizado o parâmetro de pesquisa de preço de locais de lazer (chácaras para fins de semana, e espaço para festa e eventos) no município onde o espaço avaliando fica localizado, assim a partir do memorial de cálculo em anexo nessa avaliação foi feito o cálculo do valor m<sup>2</sup> em relação ao preço mensal.

## **07. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), sendo que para avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 e baseia-se:

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada em 22 de Março de 2017;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc...).

## **08. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

Várzea Alegre é um município com população de 48.612 habitantes, ocupa o 9º lugar no Estado no ranking da renda per capita, com o valor anual de R\$ 525,85 por habitante.

O potencial de seus recursos naturais compreende o solo, a água e a vegetação bastante favorável ao desenvolvimento no setor agropecuário.

Limita-se ao norte com o município de Cedro; ao sul com Caririaçu e Granjeiro; a leste com Cedro e Lavras da Mangabeira, e a oeste com Farias Brito e Cariús.



## **09. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO UTILIZADO**

A área referente ao espaço que será realizado totaliza uma área de 945,90m<sup>2</sup>.

*Obs.: A área do espaço utilizado foi medida com trena manual, medido "in loco".*

O espaço a ser utilizado e avaliando nesse laudo é a piscina e uma área livre coberta que será utilizada pelos Idosos do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV.

Quanto à edificação trata-se de um Clube Recreativo - CREVA que funciona como espaço de atividades e lazeres, dotado de bom padrão construtivo e estado de conservação regular.

O solo do terreno do imóvel avaliando é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento da edificação.

O imóvel em análise encontra-se em situação muito bem localizada na cidade de Várzea Alegre. Assim é um ótimo espaço para as pessoas que iram se beneficiar do espaço para atividade dos idosos do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos.

## **10. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

O segmento em análise, locação do espaço do CREVA no Centro da cidade de Várzea Alegre, apresenta certo equilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

Dessa forma, consideramos que o imóvel avaliando possui uma liquidez normal, quanto para locação, pois o imóvel avaliando tem um ótimo suporte para suprir a necessidade da implantação de atividades com idosos do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV.

## **11. NIVEL DE RIGOR**

**EXPEDITO**

  
Cicero Ercílio Araújo Sena  
Engenheiro Civil  
RNP 0613234774  
CREA-CE 53435



## **12. CONCLUSÃO**

Para o valor final do espaço a ser utilizado foi considerado a metragem do espaço que será utilizado multiplicado pela média do valor do metro quadrado das amostras, assim o valor total =  $945,90 \times 1,80 = \text{R\$ } 1.702,64$ .

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação do ESPAÇO UTILIZADO acima caracterizado importa no total de **R\$ 1.702,64 (Um mil setecentos e dois reais e sessenta e quatro centavos)**.

  
Cicero E. Araújo Sena  
Engenheiro Civil  
RNP 0613234774  
CREA-CE 53435



**Prefeitura Municipal de Várzea Alegre**  
**GOVERNO MUNICIPAL**  
CNPJ nº 07.539.273/0001-58



**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**

VALOR LOCATÍCIO

**VALOR = R\$ 1.702,62**

(Um mil e setecentos e dois reais e sessenta e dois centavos)

*E nada mais tendo a acrescentar encerro o presente laudo, sendo todas folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.*

VÁRZEA ALEGRE - CE, 28 DE MARÇO DE 2017.

**CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA**

**Engenheiro Civil**

**CREA 53435/CE**

*Cicero Everton de Araújo SENA*  
Engenheiro Civil  
RNP 0613234774  
CREA-CE 53435





**Prefeitura Municipal de Várzea Alegre**  
**GOVERNO MUNICIPAL**  
CNPJ nº 07.539.273/0001-58



# ANEXOS

  
Cicero Ezequiel de Araújo Sena  
Engenheiro Civil  
RNP 0613234774  
CREA-CE 53435



**ANEXO 01 – LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO**

Data-base: 23/03/2017.

As fontes da pesquisa abaixo foram consideradas na definição do valor do bem objeto dessa demanda.

**PESQUISA DE PREÇOS**

**Amostra A**

**RECANTO DA LAGOA**

Situação: **EM OFERTA.**

Dimensões: **1.200,00m<sup>2</sup>**, sendo **40,00 m** de frente por **30,00 m** de fundo.

Valor do m<sup>2</sup>: **R\$ 2,50**

Valor mensal: **R\$ 3.000,00**

Endereço Completo: **RUA DONA IRACIR BEZERRA, VARZANTE, Nº74.**

Cidade: **VÁRZEA ALEGRE-CE.**

Contato/Informante: Sr. (a): **ERISBERTO MARTINS DE FREITAS**

Fone: **(88) 9.9965-7545**

Pólos de Influência: **PÓLO VALORIZANTE.**

  
Cicero Ezequiel de Araújo Sampaio  
Engenheiro Civil  
RNP 0613234774  
CREA-CE 534435



**Prefeitura Municipal de Várzea Alegre**  
**GOVERNO MUNICIPAL**  
CNPJ nº 07.539.273/0001-58



**Amostra B**

**CHÁCARA DE DALTON**

Situação: **OFERTA.**

Dimensões: **900,00 m<sup>2</sup>**, sendo **30,00 m** de frente por **30,00 m** de fundo.

Valor do m<sup>2</sup>: **R\$ 1,55**

Valor mensal: **R\$ 1.400,00**

Endereço Completo: **AV. VICENTE ALVES COSTA, S/N, BAIRRO MAJOR JOAQUIM ALVES.**

Cidade: **VÁRZEA ALEGRE-CE.**

Contato/Informante: Sr. (a): **DALTON CORREIA DE OLIVEIRA**

Fone: **(88) 9.9965-5960**

Pólos de Influência: **PÓLO VALORIZANTE.**

**Amostra C**

**CHÁCARA DE CARLOS KLEBER**

Situação: **EM OFERTA.**

Dimensões: **1.00,00 m<sup>2</sup>**, sendo **25,00 m** de frente por **40,00 m** de fundo.

Valor do m<sup>2</sup>: **R\$ 2,00**

Valor mensal: **R\$ 2.000,00**

Endereço Completo: **RUA CHICO INÁCIO, JUREMAL, Nº 140.**

Cidade: **VÁRZEA ALEGRE-CE.**

Contato/Informante: Sr. (a): **CARLOS KLEBER CORREIA**

Fone: **(88) 9.9921-5521**

Pólos de Influência: **PÓLO VALORIZANTE.**

*Cicero Estanislau de Araújo Sena*  
Engenheiro Civil  
RNP 0813234774  
CREA-CE 53435



ANEXO 02 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

**1. CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO LOCADO EM RELAÇÃO AO M2.**

**1.1. METODOLOGIA**

Foi utilizado o parâmetro de MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, assim fizemos a pesquisa de preço das amostras relacionadas nessa avaliação.

**1.2 HOMOGENEIZAÇÃO**

IMÓVEL	PREÇO R\$/M <sup>2</sup>	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTOS DO ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$)
01	2,50	1,00	1,00	1,00	2,50
02	1,55	1,00	1,00	1,00	1,55
03	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00

$$X = \frac{2,50 + 1,55 + 2,00}{3}$$

$$X = 2,01$$

Onde, X é a média homogeneizada das amostras do preço por metro quadrado.

**1.3. CAMPO DE ARBITRIO**

$$V_{\text{máx}} = X + 15\% = 2,31$$

$$V_{\text{min}} = X - 15\% = 1,71$$

Eliminando-se todos os valores que estiverem fora do campo e considerando um fator de localização do espaço avaliando, encontramos:

$$V_u = R\$ 1,80/m^2$$

**1.4. VALOR DO ESPAÇO MENSAL**

$VL = A_t \times V_u$ , onde  $A_t$ : Área total do espaço ;  $V_u$ : Valor do metro quadrado

$$\text{VALOR DO ESPAÇO MENSAL} = 945,90m^2 \times 1,80 R\$ = \underline{R\$ 1.702,62}$$

  
Engenheiro Civil  
RNP 061323A774  
CREA-CE 53425



ANEXO 03 – FOTOS DO ESPAÇO AVALIANDO

Vista piscina (espaço a ser utilizado) - Imóvel avaliando



Figura 01. Frente da piscina



Figura 02: Lateral da piscina

*Cícero Evandro de Araújo Sena*  
Engenheiro Civil  
RNP 0613234774  
CREA-CE 53435



Vista salão (espaço a ser utilizado) - Imóvel avaliando



Figura 03: Saída da piscina para o salão de atividades



Figura 04: Salão para atividades

  
Cícero Ezequiel de Araújo Sena  
Engenheiro Civil  
RNP 0613234774  
CREA-CE 53435