



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



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA
ESCOLA ELIZA PRIMO DE MORAIS NO SÍTIO VARAS NO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE-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



DATA DE AVALIAÇÃO: MARÇO DE 2017

Elaborador: CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA

Engenheiro Civil – CREA nº 53435

CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435



01. IMÓVEL

IMÓVEL RESIDENCIAL, localizado no Sítio Varas, S/N, Sede Rural, no Município Várzea Alegre-CE.

02. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

03. LOCADOR (A)

Nome: Maria Michele de Sousa Lima

Endereço: Sítio Varas, S/N, Sede Rural, Várzea Alegre-CE

CPF: 511.713.503-25

04. LOCATÁRIO (A)

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

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

CNPJ: 07.539.273/0001-58

CGF: 06.920.240-0

Representante: Paulo Danúbio Carvalho – Secretário Municipal da Educação.

Endereço: Rua, 274 – Bairro Juremal, Várzea Alegre-CE

CPF: 059.336.173-34

05. OBJETIVO

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste Laudo.

CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435



06. 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 07 de Março de 2017;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc...).

07. 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 Caririáçu e Granjeiro; a leste com Cedro e Lavras da Mangabeira, e a oeste com Farias Brito e Cariús.

08. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO UTILIZADO

O terreno referente ao imóvel é de conformação geométrica regular, tendo uma **área de 69,52 m²**.

Obs.: A área do imóvel foi medida com trena manual, medido “in loco”.

Limita-se ao Norte, com a via pública; ao Sul, com terras de Manoel de Sousa Lima; ao Nascente, com terras de Manoel de Sousa Lima e ao Poente, com imóvel pertencente a Paulo Rubens de Sousa.

Quanto à edificação trata-se de casa com: 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, arrodada de apendre. Construído de tijolos e piso cimentado, 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 situado próximo às casas da comunidade do Sítio Varas, onde as crianças serão beneficiadas com a implantação da Creche Infantil.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O segmento em análise, locação de imóvel no Sítio Varas, 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, tanto para venda quanto para locação.

10. NÍVEL DE RIGOR

EXPEDITO

11. CONCLUSÃO

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliando multiplicado pela média do valor do metro quadrado das amostras, assim o valor total = $69,52 \times 3,80 = \text{R\$ } 264,18$.

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 270,00 (Duzentos e setenta reais)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NB-502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:


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



VALOR LOCATÍCIO

VALOR = R\$ 270,00

(Duzentos e setenta reais)

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 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



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

Situação: **EM OFERTA.**

Dimensões: **200,00 m².**

Valor do m²: **R\$ 4,00**

Valor mensal: **R\$ 800,00**

Endereço Completo: **RUA ANTONIO ALVES COSTA, ZEZINHO COSTA, Nº127.**

Cidade: **VÁRZEA ALEGRE-CE.**

Contato/Informante: Sr. (ª): **ANTONIO HELIO CASTRO**

Fone: **(88) 9.9970-6317**

Pólos de Influência: **PÓLO VALORIZANTE.**

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



Amostra B

Situação: **EM OFERTA.**

Dimensões: **132,00 m²**

Valor do m²: **R\$ 3,03**

Valor mensal: **R\$ 400,00**

Endereço Completo: **RUA FÁBIO DE CARVALHO, CENTRO, Nº 49.**

Cidade: **VÁRZEA ALEGRE-CE.**

Contato/Informante: Sr. (ª): **IVO DE OLIVEIRA LEAL**

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

Pólos de Influência: **PÓLO VALORIZANTE.**

Amostra C

Situação: **EM OFERTA.**

Dimensões: **132,00 m²**

Valor do m²: **R\$ 3,08**

Valor mensal: **R\$ 400,00**

Endereço Completo: **RUA 10 DE NOVEMBRO, CENTRO, Nº 140.**

Cidade: **VÁRZEA ALEGRE-CE.**

Contato/Informante: Sr. (ª): **VICÊNCIA MARIA DE SILVA LIMA**

Fone: **(88) 9.9619-4286**

Pólos de Influência: **PÓLO VALORIZANTE.**


CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
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 ²	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTOS DO ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$)
01	4,00	1,00	1,00	1,00	4,00
02	3,03	1,00	1,00	1,00	3,03
03	3,08	1,00	1,00	1,00	3,08

$$X = \frac{4,00 + 3,03 + 3,08}{3}$$

$$X = 3,37$$

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

1.3. CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = X + 15\% = 3,86$$

$$V_{\text{min}} = X - 15\% = 2,86$$

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

$$V_u = R\$ 3,80/m^2$$

1.4. VALOR DO ESPAÇO MENSAL

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

$$\text{VALOR DO ESPAÇO MENSAL} = 69,52m^2 \times 3,80 R\$ = \underline{R\$ 264,18}$$

CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435



ANEXO 03 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista fachada do imóvel avaliando




CICERO EVERTON DE ARAÚJO SEN
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435



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



Vista frente x lado direito do imóvel avaliando



Vista frente x lado esquerdo do imóvel avaliando



Rua Dep. Luiz Otacílio Correia, nº 153 - Centro - VÁRZEA ALEGRE/CE - CNPJ: 07.539.273/0001-58 - FONE: (88)3541 2893

CICERO EVERSON DE ARAÚJO SEN.
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435



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



ANEXO 03 – FOTOS DOS IMÓVEIS COMPARADOS

Amostra A



Amostra B





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



Amostra C




CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP 0613234774
CREA - CE 53435



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

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
RUA DEP LUIZ OTACÍLIO CORREIA

CPF/CNPJ: 07.539.273/0001-58
Nº: 153

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Várzea Alegre

UF: CE

CEP: 63540000

Pais: Brasil

Telefone: (88) 3541-1337

Email:

Contrato: Não especificado

Celebrado em: 28/03/2017

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
RUA SÍTIO VARAS

CPF/CNPJ: 07.539.273/0001-58
Nº: S/N

Complemento:

Bairro: SÍTIO

Cidade: Várzea Alegre

UF: CE

CEP: 63540000

Telefone: (88) 3541-1337

Email:

Coordenadas Geográficas: Latitude: . Longitude: .

Data de Início: 28/03/2017

Previsão de término: 28/04/2017

Finalidade: Outro

4. Atividade Técnica

A1 - ATUACAO

Quantidade

Unidade

20 - AVALIAÇÃO > RESOLUÇÃO 1025 -> OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL ->
EDIFICAÇÕES -> #4419 - IMÓVEL RURAL

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 imóvel residencial localizado no Sítio Varas no Município de Várzea Alegre-CE, destinado ao funcionamento de uma Creche Infantil.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

CICERO EVERTON DE ARAUJO SENA - CPF: 023.413.163-28

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: 28/03/2017

Nosso Número: 8211888041