



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



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CAPS  
NA SEDE NO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE-CE**

*Recebido  
20/05/2017  
Georgina*

**CICERO EVERTON DE ARAUJO 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: MAIO 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 na Rua Dr. Leandro Correia, nº435, Centro, no Município Várzea Alegre-CE.

## **02. SOLICITANTE**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

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

Nome: Dinarte Cesar Rocha Bezerra

Endereço: Rua Juvenal Galego, 68, Centro, Várzea Alegre-CE

CPF: 507.176.343-53

## **04. LOCATÁRIO (A)**

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

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

CNPJ: 07.539.273/0001-58

CGF: 06.920.240-0

Representante: Ivo Oliveira Leal– Secretário Municipal de Saúde.

Endereço: Rua Fábio de Carvalho, 49 – Centro, Várzea Alegre-CE

CPF: 001.082.013-25

## **05. OBJETIVO**

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





## **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 16 de Maio 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 Caririaçu 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 construída de 267,00 m<sup>2</sup>**.

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

Confrontando-se ao nascente e poente, com o terreno de propriedade de José Iran Costa; ao norte com a CE-55 e ao sul com a referida rua Dr. Leandro Correia.

Quanto à edificação trata-se de casa com: 02 (duas) salas, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) dispensa, 04 (quatro) quartos e 01 (uma) área de serviço. Construído de tijolos e coberta de telha, 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.

## **09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

O segmento em análise, locação de imóvel na sede do município 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, tanto para venda quanto para locação.

## **10. NIVEL 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 =  $267,00 \times 5,60 = \text{R\$ } 1.495,20$ .

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NB-502/89.

  
CICERO EVERSON DE ARAÚJO SENNA  
ENGENHEIRO CIVIL  
RNP 061-3234774  
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\$ 1.500,00**

(Um mil e quinhentos reais)

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

VÁRZEA ALEGRE - CE, 26 DE MAIO DE 2017.

CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA

Engenheiro Civil

CREA 53435/CE





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



# ANEXOS

  
CICERO EVISTON DE ARAÚJO SENNA  
ENGENHEIRO CIVIL  
RNP 0613224774  
CREA - CE 53435



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

Data-base: 16/05/2017.

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 EVANDRO ARAUJO SENNA**  
**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: **240,00 m<sup>2</sup>**

Valor do m<sup>2</sup>: **RS 5,00**

Valor mensal: **RS 1.200,00**

Endereço Completo: **RUA CORONEL ANTONIO CORREIA, PRAÇA SANTO ANTONIO, Nº 58.**

Cidade: **VÁRZEA ALEGRE-CE.**

Contato/Informante: Sr. (º): **ANTONIO OLIVEIRA COSTA**

Fone: **(88) 9.9634-3879**

Pólos de Influência: **PÓLO VALORIZANTE.**

**Amostra C**

Situação: **EM OFERTA.**

Dimensões: **210,00 m<sup>2</sup>**

Valor do m<sup>2</sup>: **RS 6,20**

Valor mensal: **RS 1.300,00**

Endereço Completo: **RUA FIGUEIREDO CORREIA, CENTRO, Nº 270.**

Cidade: **VÁRZEA ALEGRE-CE.**

Contato/Informante: Sr. (º): **ANA VIEIRA**

Fone: **(88) 9.9659-1197**

Pólos de Influência: **PÓLO VALORIZANTE.**

  
**CICERO EVANGELINO ARAÚJO SENA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**RNP 0613224774**  
**CREA - CE 53435**



## ANEXO 02 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

### 1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 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	4,00	1,00	1,00	1,00	4,00
02	5,00	1,00	1,00	1,00	5,00
03	6,20	1,00	1,00	1,00	6,20

$$X = \frac{4,00 + 5,00 + 6,20}{3}$$

$$X = 5,06$$

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

#### 1.3. CAMPO DE ARBITRÍO

$$V_{\text{máx}} = X + 15\% = 5,79$$

$$V_{\text{min}} = X - 15\% = 4,30$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 5,60/\text{m}^2$$

#### 1.4. VALOR DO ESPAÇO MENSAL

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

$$\text{VALOR DO ESPAÇO MENSAL} = 267,00\text{m}^2 \times 5,60\text{R\$} = \text{R\$ } 1.495,20$$

CICERO ETENAL DE ARAÚJO SENA  
ENGENHEIRO CIVIL  
RNP 0632234774  
CREA - CE 53435



**ANEXO 03 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

**Vista fachada do imóvel avaliando**



  
CICERO EVANDRO DE ARAÚJO SENA  
ENGENHEIRO CIVIL  
RNP 06123234774  
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**



  
CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENNA  
ENGENHEIRO CIVIL  
RNP 0612234774  
CREA - CE 53435



**ANEXO 03 – FOTOS DOS IMÓVEIS COMPARADOS**

**Amostra A**



**Amostra B**



**CICERO PINHEIRO ARAÚJO SENA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
RNP 0613234774  
CREA - CE 534935



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



**Amostra C**



  
CICERO EVANGELISTA ARAÚJO SENA  
ENGENHEIRO CIVIL  
RNP 0613234774  
CREA - CE 53435



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 CE20170197930**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL  
INDIVIDUAL

Vinculada a ART (Desempenho de Cargo/Função Técnica): 061323477400001

**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: 01/05/2017  
Valor: R\$ 4.000,00 Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO  
Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

**3. Dados da Obra/Serviço**

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE CPF/CNPJ: 07.539.273/0001-58  
RUA DR. LEANDRO CORREIA Nº: 435  
Complemento: Bairro: CENTRO  
Cidade: Várzea Alegre UF: CE CEP: 63540000  
Telefone: (88) 3541-1337 Email:  
Coordenadas Geográficas: Latitude: . Longitude: .  
Data de início: 22/05/2017 Previsão de término: 30/06/2017  
Finalidade: Outro

**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**


ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA REFERENTE AD SERVIÇO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CAPS NA SEDE DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE.

**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

Local de 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: 01/06/2017 Nosso Número: 8212007163