



Governo de
VÁRZEA ALEGRE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL,
DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO MUNICIPAL
DE VÁRZEA ALEGRE-CE**



Governo de
VÁRZEA ALEGRE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



DATA DA AVALIAÇÃO: JULHO DE 2023

Elaborador: ANDRÉ MOREIRA DE CARVALHO

Engenheiro Civil – CREA/CE Nº 53277-D

*Rua Regina de Carvalho, nº 485 -Centro - CEP:63.540-000 - Várzea Alegre/CE
“Várzea Alegre Terra do Amor Fraterno”*



01. IMÓVEL

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Rua Antônio Alves de Oliveira, Nº 88 - Centro, no Município de Várzea Alegre/CE

02. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO

03. LOCADOR (A)

Nome: Edvam Alves da Costa

Endereço: Rua Osvaldo Cruz, Nº 380 – Centro – Várzea Alegre/CE

CPF 003.603.458-40

04. LOCATÁRIO (A)

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE, Através da Secretaria Municipal de Administração.

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

CNPJ: 07.539.273/0001-58

CGF: 06.920.240-0

Representante: Antônio Gregório de Lima Neto – Secretário de Administração.

Endereço: Rua Joaquim Gregório de Lima, nº 72 – Bairro Juremal, Várzea Alegre-CE

CPF: 886.579.815-72

05. OBJETIVO

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste laudo, no Município de Várzea Alegre/CE.

06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com 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 NRB 14653-2 e baseia-se:


André Moreira de Carvalho
Eng. Civil
CREA 53277/CE
RNP 0613148355



- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizada em 14 de Julho de 2023;
- 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 de renda per capita, com 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.

Seus eventos principais são o Carnaval e a festa do Padroeiro da cidade

08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO

O prédio referente ao espaço que será alugado mede **7,00m de frente por 14,05m de fundo**, totalizando uma **área total construída de 93,56m²**.

Obs.: A área do terreno foi tirada a partir da planta baixa elaborada “in loco”.

Quanto ao espaço trata-se de um prédio comercial dotada de bom padrão construtivo e estado de conservação regular.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O segmento em análise, valor de mercado de espaço para realização de evento, localizado no município de Várzea Alegre/CE, apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

10. NÍVEL DE RIGOR

EXPEDIDO


André Moreira de Carvalho
Eng. Civil
CREA 53277/CE
RNP 0613148355



11. CONCLUSÃO

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliando multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras, assim o valor total = $93,56 \text{ m}^2 \times 15,34 = \text{R\$ } 1.435,30$

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 1.450,00 (Hum mil quatrocentos e cinquenta reais)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$ 1.450,00

(Hum mil quatrocentos e cinquenta reais.)

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

Várzea Alegre/CE, 14 de Julho de 2023.

André Moreira de Carvalho

André Moreira de Carvalho

Engenheiro Civil

CREA/CE 53277-D



Governo de
VÁRZEA ALEGRE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



ANEXOS



ANEXO 01 – LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Data base: 14/07/2023

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

PESQUISA DE PREÇOS

Amostra A

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: EM OFERTA

Dimensões: 140.00m², sendo 7,00m de frente por 20,00m de fundo.

Valor do m²/mês: R\$ 7,14

Valor do aluguel: R\$ 1.000,00

Endereço Completo: RUA ANTÔNIO ALVES DE OLIVEIRA, 121, CENTRO

Cidade: VÁRZEA ALEGRE – CE

Contato/Informante: Sr.(a): EDVAN ALVES DA COSTA

Fone: (88)99980-5285

Polos de Influência: POLÓ VALORIZANTE


André Moreira de Carvalho
Eng. Civil
CREA 53277/CE
RNP 0613148355



Amostra B

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OFERTA

Dimensões: 138,00 m², sendo 6,90m de frente por 20,00m de fundo.

Valor do m²/mês: R\$ 10,14

Valor do aluguel: R\$ 1400,00

Endereço Completo: AV. LÚCIA CORREIA, CENTRO.

Cidade: VÁRZEA ALEGRE – CE

Contato/Informante: Sr.(a): EDVAN ALVES DA COSTA

Fone: (88)99980-5285

Polos de Influência: POLÓ VALORIZANTE

Amostra C

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: EM OFERTA

Dimensões: 110,00 m², sendo 5,50m de frente por 20,00m de fundo.

Valor do m²: R\$ 14,55

Valor do aluguel: R\$ 1.600,00

Endereço Completo: R. PADRE JOSÉ OTÁVIO, Nº 75 – CENTRO.

Cidade: VÁRZEA ALEGRE – CE

Contato/Informante: Sr.(a): FRANCISCO EDICÉLIO GOMES FERREIRA

Fone: (88)996542626

Polos de Influência: PÓLO VALORIZANTE.


André Moreira de Carvalho
Eng. Civil
CREA 53277/CE
RNP 0613148355



ANEXO 02 – MEMÓRIAL 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\$/M2	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTOS DO ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$)
01	7,14	1,00	1,00	1,00	7,14
02	10,14	1,10	1,10	1,10	13,50
03	14,55	1,10	1,10	1,10	19,37

$$X = (7,14 + 13,50 + 19,37) / 3$$

$$X = 13,34$$

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

1.3 CAMPO DE ARBÍTRIO

$$\underline{V_{\max}} = X + 15\% = 15,34$$

$$\underline{V_{\min}} = X - 15\% = 11,34$$

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

$$V_u = R\$ 15,34 / m^2$$

1.4 VALOR DO ALUGUEL DO ESPAÇO POR MÊS

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

$$\text{VALOR DO ALUGUEL DO ESPAÇO POR MÊS} = 93,56 \text{ m}^2 \times 15,34 = \underline{R\$ 1.435,30}$$


André Moreira de Carvalho
Eng. Civil
CREA 53277/CE
RNP 0613148355



ANEXO 03 – FOTOS

VISTA FACHADA DO IMÓVEL AVALIADO




André Moreira de Carvalho
Eng. Civil
CREA 53277/CE
RNP 0613148355



Governo de
VÁRZEA ALEGRE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



AMOSTRA A




André Moreira de Carvalho
Eng. Civil
CREA 53277/CE
RNP 0613148355



Governo de
VÁRZEA ALEGRE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



AMOSTRA B




André Moreira de Carvalho
Eng. Civil
CREA 53277/CE
RNP 0613148355

Rua Regina de Carvalho, nº 485 - Centro - CEP:63.540-000 - Várzea Alegre/CE
"Várzea Alegre Terra do Amor Fraterno"



Governo de
VÁRZEA ALEGRE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



AMOSTRA C




Alexandre Moreira de Carvalho
Eng. Civil
CREA 53277/CE
RNP 0613148355

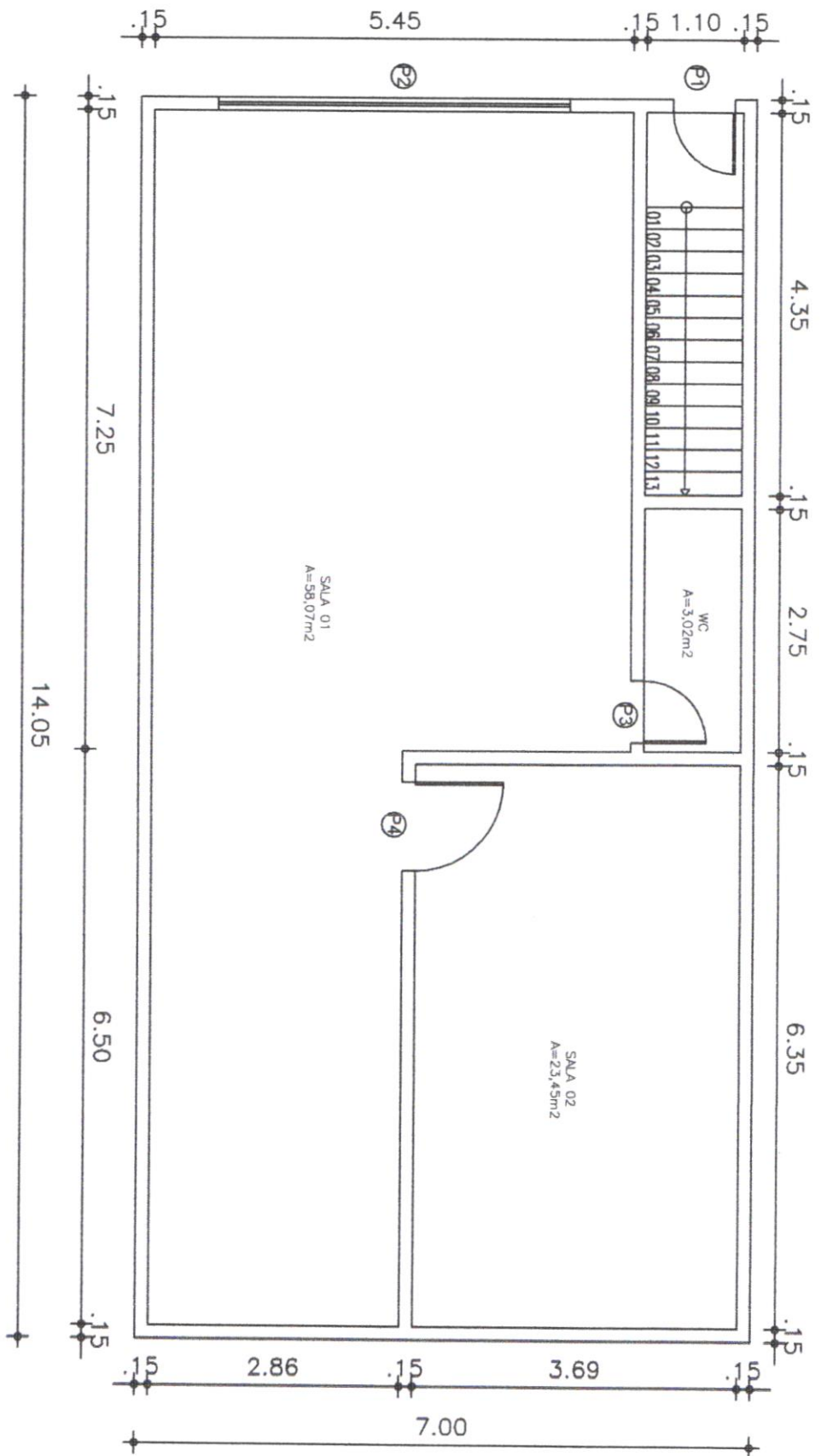
Rua Regina de Carvalho, nº 485 - Centro - CEP: 63.540-000 - Várzea Alegre/CE
"Várzea Alegre Terra do Amor Fraterno"



Governo de
VÁRZEA ALEGRE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA



CROQUI DA ÁREA



QUADRO DE ESQUADRIAS				
Nº ESQ	LARGURA	ALTURA	PETTORIL	QUANTIDADE
P1	0,70	2,10	-	01
P2	4,00	2,10	-	01
P3	0,70	2,10	-	01
P4	1,00	2,10	-	01

QUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	CONSTRUIDA
	93,56m²

André Moreira de Carvalho
 Eng.º Civil
 CREA 53277/CE
 RNP 0613148335

PLANTA BAIXA PAV. TERREO
 ESCALA 1:50

PROJETO:		IMÓVEL COMERCIAL
LOCALIZAÇÃO:		ANTONIO ALVES DE OLIVEIRA - 88 CENTRO, VARZEA ALEGRE-CE
PROPRIETÁRIO:		EDVAM ALVES COSTA
DESENHOS DA PRONCHA	ESCALA	PRONCHA Nº
01 PLANTA BAIXA PAV. TERREO	1/50	01
		01
ENG.º CIVIL ANDRÉ MOREIRA DE CARVALHO CREA-CE: 53277/0 (88) 996024621 email: andre.ca22@yahoo.com.br		