



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

**CREA-CE**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará



**ART OBRA / SERVIÇO  
REGISTRO ANTES DO  
TÉRMINO DA  
OBRA/SERVIÇO  
Nº CE20170168375**

INICIAL  
INDIVIDUAL

**1. Responsável Técnico**

**CÍCERO EVERTON DE ARAÚJO 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:

Baixo: **CENTRO**

Cidade: **Várzea Alegre**

UF: **CE**

CEP: 63540000

País: **Brasil**

Telefone: **(88) 3541-1337**

Email:

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **07/03/2017**

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

**SÍTIO MONTE ALEGRE**

Nº: S/N

Complemento:

Bairro: **DISTRITO RIACHO VERDE**

Cidade: **Várzea Alegre**

UF: **CE**

CEP: 63540000

Telefone: **(88) 3541-1337**

Email:

Coordenadas Geográficas: **Latitude: . Longitude: .**

Data de início: **07/03/2017**

Previsão de término: **31/03/2017**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

**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 comercial localizado no Sítio Monte Alegre no Distrito do Riacho Verde no Município de Várzea Alegre destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde.

**6. Declarações**

**7. Entidade de Classe**

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

**CÍCERO EVERTON DE ARAÚJO SENA  
ENGENHEIRO CIVIL  
RNP: 061323477-4  
CE 53435**

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

**CÍCERO EVERTON DE ARAÚJO 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: **21/03/2017**

Nosso Número: **8211877316**



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



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL INSTITUCIONAL, DESTINADO AO  
FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE NO DISTRITO RIACHO VERDE NO SÍTIO  
MONTE ALEGRE DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE-CE**

**CICERO EVELINO 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**



Prefeitura Municipal de Várzea Alegre

**GOVERNO MUNICIPAL**

CNPJ nº 07.539.273/0001-58



## **01. IMÓVEL**

PRÉDIO COMERCIAL, localizado no Sítio Monte Alegre, S/N, Distrito Riacho Verde, no Município Várzea Alegre-CE.

## **02. SOLICITANTE**

SECRETARIA DE SAÚDE

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

Nome: Francisco de Sousa Lima

Endereço: Sítio Monte Alegre, S/N, Distrito Riacho Verde, Várzea Alegre-CE

CPF: 029.065.653-26

## **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 de oliveira Leal – Secretário Municipal de Saúde.

Endereço: Rua Fábio de Carvalho, 49 – Bairro 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.

CICERO EVANGELISTA 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 Caririaçu e Granjeiro; a leste com Cedro e Lavras da Mangabeira, e a oeste com Farias Brito e Cariús.

## **08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O terreno referente ao imóvel é de conformação geométrica regular, tendo uma medindo 13,00 m de frente por 15,00 m de fundo, totalizado una área total de **195,00 m<sup>2</sup>**.

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

Limita-se ao Leste (Nascente) com Antônio do Carmo Costa; Oeste (poente) com Antonio do Carmo Costa; ao Norte com Francisco Ferreira Lima; e ao Sul com José Leandro da Silva.



Quanto à edificação trata-se de um Galpão com: 3 (três) salas, 2 (dois) banheiros, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) recepção e 1 (um) salão. Construído de tijolos e piso cimentado, dotado de bom padrão construtivo e estado de conservação novo.

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

O imóvel em análise encontra-se situado próximo às casas da comunidade do sítio Monte Alegre, onde as pessoas serão beneficiadas com a implantação da Unidade Básica de Saúde.

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

O segmento em análise, locação de prédio comercial no centro da cidade de Várzea Alegre, apresenta certo equilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

A diminuição do número de ofertas na região de Várzea Alegre, verificada nos últimos anos, tem acarretado notável valorização nos preços dos imóveis, tornando-os um bom investimento de longo prazo como bem gerador de renda, principalmente no segmento para locação.

Dessa forma, consideramos que o imóvel avaliando possui uma liquidez normal, tanto para venda quanto para locação, pois o imóvel avaliando é o único com suporte para suprir a necessidade da implantação da Unidade de Saúde da região.

  
CICERO EVANDRO DE ARAÚJO SENNA  
ENGENHEIRO CIVIL  
RNE 061322A77A  
CREA - CE 53435



## 10. CONCLUSÃO

Abaixo apresentamos a análise de sensibilidade conforme alteração da taxa de rentabilidade aplicada ao valor de mercado para venda do imóvel:

Com a transformação do mercado, o desaquecimento do mercado e a dificuldade em qualquer modalidade (residencial, comercial ou industrial), foram considerados no imóvel avaliando um fator de 0,5% do valor estimado do imóvel. Porém, cabe frisar que este percentual está bastante vinculado ao mercado local.

Valor de Mercado para Venda do imóvel (R\$)	Unitário de Venda por área total (R\$/m <sup>2</sup> )
120.000,00	615,38
Rentabilidade Média (% ao mês)	Rentabilidade Média (% ao ano)
0,50%	6,00%
Valor de Mercado para Locação do imóvel (R\$)	Unitário de Locação por área total (R\$/m <sup>2</sup> )
600,00	3,07
	Valor Mensal (R\$ ao mês)
Valor de Mercado de Locação Arredondado (R\$)	600,00
Limite superior Arredondado (R\$)	690,00
Limite inferior Arredondado (R\$)	510,00

O valor supracitado é justificado também devido à localização do imóvel que, inserido na área de influência relevante para o mercado, eleva o seu valor final.

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



**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**

**VALOR LOCATÍCIO – UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE**

**VALOR = R\$ 600,00**

(Seiscentos reais)

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

VÁRZEA ALEGRE - CE, 09 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



# ANEXO

# FOTOS

  
CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA  
ENGENHEIRO CIVIL  
RNP 0613234774  
CREA - CE 53495



**ANEXO – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

**Vista fachada imóvel avaliando**



**Vista Frente x lateral direita - Imóvel avaliando**



CECERO EVILSON DE ARAUJO SENA  
ENGENHEIRO CIVIL  
RNP 0613224774  
CREA - CE 53435



**Vista fundo x lateral esquerda - Imóvel avaliando**



**Vista interna - Imóvel avaliando**



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