



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL COMERCIAL: Centro de Atenção Psicossocial

PROPRIETÁRIO: Paulo Cesar Pinho Ferreira

INTERESSADO: SECRETARIA DE SAÚDE

ACOPIARA-CE

Janeiro/2025





SUMÁRIO

1.0 INTRODUÇÃO	02
2.0 OBJETO	02
3.0 INTERESSADO	02
4.0 PROPRIETÁRIO	02
5.0 OBJETIVO	02
6.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	03
7.0 PRESSUPOSTOS	03
8.0 VISTORIA DO IMÓVEL	04
9.0 METODOLOGIA	05
10.0 AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	05
11.0 AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	05
12.0 CONCLUSÃO	06
13.0 ANEXOS	07





1.0 INTRODUÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido em consonância com as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, N° 14.653 -1 e N° 14.653-2.

Os profissionais responsáveis por este Laudo são Engenheiros civis registrados no CREA-CE e legalmente habilitados pelas:

- Lei Federal 5.194 de 24/12/66;
- Resolução N° 218 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

2.0 OBJETO

Este Laudo tem como objeto, todas as benfeitorias constantes no imóvel e respectivo terreno, situado à Avenida José Marques Filho, logradouro pelo qual tem sua entrada.

Imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) do município de Acopiara-CE.

O imóvel apresenta uma idade cronológica aparente de 14 (quatorze) anos.

3.0 INTERESSADO

- **Secretaria:** Secretaria de Saúde
- **Nome:** Prefeitura Municipal de Acopiara
- **CNPJ:** 07.847.379/0001-19
- **Endereço:** Avenida Paulino Félix, Centro, Acopiara - CE
CEP 63560-000

4.0 PROPRIETÁRIO

- **Nome:** Paulo Cesar Pinho Ferreira
- **Endereço:** Avenida José Marques Filho, 3, Centro, Acopiara-CE.
- **CPF:** 843.515.783-00

5.0 OBJETIVO

Este Laudo tem por finalidade determinar o provável **Valor de Mercado** do objeto, assim tendo parâmetros para Calcular Valor do Aluguel.





O presente relatório obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- ✓ O imóvel avaliando foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive de hipotecas;
- ✓ O trabalho foi elaborado obedecendo à finalidade específica definida neste capítulo. O uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo não apresenta confiabilidade;
- ✓ Consideramos que todas as informações fornecidas pelo proprietário, como plantas, matrículas, certidões, notas, entre outros, são consideradas legítimas e correspondem à situação atual do objeto de avaliação;
- ✓ No presente relatório, foi assumido como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- ✓ O presente trabalho foi elaborado unicamente para uso do solicitante, visando o objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido ou utilizado para outra finalidade, que não a já mencionada, sem consentimento e aprovação do seu Responsável Técnico.

6.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

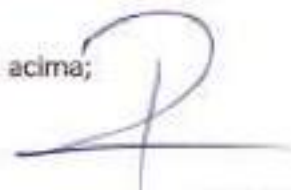
O presente Laudo enquadra-se como Avaliação de Imóveis.

O resultado obtido situou-se dentro de uma realidade de mercado, capacitando-se a subsidiar com segurança, eventual negociação e transação do imóvel objeto.

7.0 PRESSUPOSTOS

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliatório foram desenvolvidos os seguintes procedimentos:

- a) Vistoria do imóvel e da região geoeconômica;
- b) Verificação das características dimensionais do terreno e edificação;
- c) Verificação do estado de conservação, com identificação dos componentes da edificação, passíveis de recuperação e/ou reforma, com vistas ao nivelamento com o mercado;
- d) Pesquisa de mercado relativa a residências e prédios comerciais, ofertadas e/ou vendidas na área de influência do imóvel;
- e) Estimativa do valor da reforma serviços decorrentes do item "c", acima;



**8.0 VISTORIA DO IMÓVEL****a) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

O imóvel avaliado está localizado na Rua José Marques Filho, Centro, Acopiara-Ceará. Área onde predominam inúmeros imóveis residenciais e comerciais. São exemplos de comércios situados no entorno do imóvel avaliado: escola CDI, supermercado SuperQ, posto de gasolina, bares.

b) CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Formato: Retangular

Nº frentes: 01 (uma) – Avenida José Marques (Nascente)

Dimensões e confrontantes:

Orientação	Limite	Confinante(s)	Medidas (m)
Nascente	Frente	Avenida José Marques	7,00
Poente	Fundos	Herdeiros de Luiz Gonzaga Lima de Oliveira	7,00
Norte	Lados	Janiaina Pinho Ferreira	26,40
Sul	Lados	Centro de Educação Infantil - CDI	26,40

Área do Terreno: 184,80 m²

Área Construída: 184,80 m²

Melhoramentos públicos existentes no logradouro:

As Ruas defronte são dotadas de

(X) Água Tratada, (X) Esgotos (X) Energia(AT/BT) () Telefone,

(X) Pavimentação em Asfalto (X) Iluminação Pública

c) VISTORIA DAS BENFEITORIAS

Trata-se de edificação um prédio comercial.

As principais características construtivas são:

- ESTRUTURA: Em alvenaria.
- PAREDES: alvenaria de tijolos cerâmicos furado;
- PISOS: Piso industrial;





- REVESTIMENTOS: chapisco, reboco, pintura hidrator;
- ESQUADRIAS: madeira e alumínio
- LUMINÁRIAS: spot com lâmpadas fluorescentes;
- INSTALAÇÕES: elétrica, hidráulica, esgotos.

9.0 METODOLOGIA

Adotou-se o Método de Comparação de Custo para determinar o Valor de Mercado comparando o imóvel diretamente com outros assemelhados quanto às características físicas, localização, vocação e tendências de uso.

O valor de referência para o aluguel foi calculado com percentual aceito entre os especialistas oscila entre 0,5% e 0,7% do valor imóvel ao mês, o que corresponde a respectivamente 6% e 8,5% ao ano.

10.0 AVALIAÇÃO DO TERRENO (Vt)

O terreno foi avaliado conforme metodologia acima descrita. Obteve-se um valor médio de R\$ 649,35/m².

Para um terreno de 184,80 m² temos **R\$ 120.000,00** (Cento e Vinte Mil Reais).

11.0 AVALIAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)

As especificações construtivas e de acabamento são as seguintes:

- ✓ Idade do Imóvel: Em regular estado de conservação, com aproximadamente 4 anos;
- ✓ Padrão construtivo: Normal;
- ✓ Quantidade de Ambientes: 04
- ✓ Área do Terreno: 184,80 m²
- ✓ Área Construída: 184,80 m²
- ✓ Taxa de Ocupação: 100,00 %
- ✓ Quantidade de Pavimentos: 01;

Valor da Construção = (Área Construída x Preço/m² médio)

Valor da Construção = (184,80 x 1515,15)

Valor da Construção (Vc) = R\$ 280.000,00

Valor do Imóvel Comercial = Valor do Terreno (R\$ 120.000,00) + Valor da construção (R\$ 280.000,00)

Valor do Imóvel Comercial = R\$ 400.000,00





Arredondado conforme faculta a norma NB – 502/90.

Valor do Imóvel = R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)

Utilizando o percentual de 0,5% do valor imóvel, obtemos o valor do aluguel de **R\$ 2000,00** (dois mil reais) ao mês ou 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) pelo período de 12 meses.

Valor do Aluguel Mensal = R\$ 2000,00 (Dois Mil Reais)

Valor do Aluguel Anual = R\$ 24000,00 (Vinte Mil Reais)

12.0 CONCLUSÃO

Fixaremos o valor provável do imóvel + terreno, no estado em que se encontra hoje, no valor arredondado **R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)**

O valor apresentado para o imóvel, refere-se ao pagamento à vista, na data deste laudo.

O valor calculado para o aluguel referente há um mês é de:

Valor do Aluguel = R\$ 2000,00 (Dois Mil Reais)

O valor calculado para o aluguel referente há doze (12) meses é de:

Valor do Aluguel = R\$ 24000,00 (Vinte e Quatro Mil Reais)

DATAS:

- **Data da Vistoria:** 30 de Janeiro de 2025;
- **Data do Laudo:** 30 de Janeiro de 2025.

Nada mais havendo a ser esclarecida, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 08 (oito) folhas computadorizadas.

Acopiara - Ceará, 30 de Janeiro de 2025.

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:



Presley Gonzaga Viana
Engº Civil CREA 15.013 D



13.0 FOTOS



Figura 1: Localização - CAPS



Figura 2: Fachada – CAPS



Figura 3: Interior – CAPS