



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL COMERCIAL: GALPÃO - VILA MOREIRAS
PROPRIETÁRIO: MANUEL FERREIRA DOS RAMOS

ACOPIARA - CEARÁ

JANEIRO - 2025





SUMÁRIO

1.0 INTRODUÇÃO	02
2.0 OBJETO	02
3.0 INTERESSADO	02
4.0 PROPRIETÁRIO	02
5.0 OBJETIVO	03
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	06
12.0 CONCLUSÃO	07
13.0 ANEXOS	08





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.

O profissional responsável por este Laudo é Engenheiro Civil registrado no CREA-CE e legalmente habilitado 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 comercial e respectivo terreno, situado na Rua Padre Cicero, Bairro Vila Moreira, Acopiara - CE, logradouro pelo qual tem sua entrada. O imóvel será utilizado como um arquivo de inseríveis pelo Gabinete da Prefeitura Municipal de Acopiara e apresenta uma idade cronológica aparente de 01 ano.

3.0 INTERESSADO

- **Nome:** Gabinete da Prefeitura Municipal de Acopiara
- **Endereço:** Rua: Av Paulino Felix, N 362, Centro, Acopiara – CE, CEP 63560-000
- **CNPJ:** 07.847.379/0001-19





4.0 PROPRIETÁRIO

- **Nome:** Manuel Ferreira dos Ramos
- **Endereço:** Av. Paulino Félix, 0414, Centro, Acopiara - Ceará
- **Telefones:** (88) 9 9965-0676

5.0 OBJETIVO

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

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

- ✓ O imóvel avaliado 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:

- Vistoria do imóvel e da região geoeconômica;
- Verificação das características dimensionais do terreno e edificação;
- Verificação do estado de conservação, com identificação dos componentes da edificação, passíveis de recuperação e/ou reforma, com vistas ao nivelamento com o mercado;
- Pesquisa de mercado relativa a residências e prédios comerciais, ofertadas e/ou vendidas na área de influência do imóvel;
- Estimativa do valor da reforma serviços decorrentes do item "c", acima;
- Consulta a tabela CUB do Sinduscon-CE para obtenção aproximada de valor de construção civil no Estado.

8.0 VISTORIA DO IMÓVEL

a) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Padre Cícero, Bairro Vila Moreira,



Acopiara - CE da cidade de Acopiara – Ceará, por trás da Congregação Cristã, em uma rua de baixo tráfego com a área predominantemente residencial. O galpão previamente era utilizado como uma academia.

A infraestrutura urbana dispõe dos serviços básicos de energia elétrica, telefone, água e esgotos. A malha viária compõe-se de vias pavimentadas com calçamento convencional de paralelepípedo.

b) CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Formato: Retangular

Nº frentes: 01 (uma) para Via Pública, Rua Padre Cícero.

Dimensões e confrontantes:

Orientação	Limite	Confinante (s)	Medidas (m)
Norte	Lado Direito	Francisco Gomes de Lima	31,50
Sul	Lado Esquerdo	Antônio Lima de Moura	31,50
Oeste	Fundos	Terreno da Congregação	9,00
Leste	Frente	Via pública, Rua Padre Cícero	9,00

Área do Terreno: 283,50 m²

Área Construída: 283,50 m²

Melhoramentos públicos existentes no logradouro:

As ruas de frente são dotadas de

(X) Água Tratada (X) Esgotamento sanitário (X) Energia(AT/BT)
(X) Telefone () 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 e forro de PVC;
- **PAREDES:** alvenaria de tijolos cerâmicos furado;
- **PISOS:** piso industrial;
- **REVESTIMENTOS:** chapisco, reboco, pintura látex;
- **ESQUADRIAS:** portão metálico, portas em madeira tipo Paraná;
- **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.

Para adequarmos melhor os valores de mercado, adotou-se o método de consulta a tabela CUB (Custo Unitário Básico de Construção) do SINDUSCON-CE (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Ceará)

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\$ 1.269,84 / m². Para um terreno de 283,50 m² temos R\$ 360.000,00 (Trezentos e Sessenta Mil Reais).

11.0 AVALIAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)

As especificações construtivas e de acabamento são as seguintes:

- ✓ Idade do Imóvel: 01 ano;
- ✓ Padrão construtivo: Médio;
- ✓ Quantidade de Ambientes: 01 galpão e 02 banheiros;
- ✓ Área do Terreno: 283,50 m²
- ✓ Área Construída: 283,50 m²
- ✓ Taxa de Ocupação: 100,00 %
- ✓ Quantidade de Pavimentos: 01;

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

Valor da Construção = (283,50 x 2.962,96)

Valor da Construção (Vc) = R\$ 840.000,00

Logo, conforme faculta a norma NB – 502/90,

Valor do Imóvel = Valor do Terreno (R\$ 360.000,00) + Valor da construção (R\$ 840.000,00) = R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais)





Utilizando o percentual de 0,5% do valor imóvel, obtemos o valor do aluguel de R\$ 6.000,00 ao mês.

Valor do Aluguel = R\$ 6.000,00 (Seis Mil Reais)

12.0 CONCLUSÃO

Fixaremos o valor provável do imóvel + terreno, no estado em que se encontra hoje, no valor arredondado R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos 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\$ 6.000,00 (Seis Mil Reais)

DATAS:

- **Data da Vistoria:** 30 de janeiro de 2025;
- **Data do Laudo:** 31 de janeiro de 2025;

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 11 (onze) folhas computadorizadas.

Responsável técnico: PRESLEY GONZAGA VIANA

Engº Civil CREA CE 15013 D

Acopiara - Ceará, 31 de janeiro de 2025



13.0 FOTOS



Figura 1: Localização geográfica da edificação



Figura 2: Fachada da edificação



Figura 3: Fachada da edificação



Figura 4: Visão geral da edificação



Figura 5: Visão geral da edificação



Figura 6: Banheiro 01



Figura 7: Banheiro 02