COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fls. 12

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL RESISENCIAL, Rua Manoel da Silva Leal

PROPRIETÁRIO: Leonarda de Sousa Vale Neta

INTERESSADO: Anexo Escola Manoel Silva Leal

ACOPIARA-CE
30 de Janeiro/ 2025

88 9 8151 0461 | seinfracopiara@outlook.com
CE 060, S/N (CETEC), Bairro Aroeiras,
Acopiara - CE | CEP: 63560-000
CNPJ: 07.847.379/0001-19

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fls. 13

SUMÁRIO

1.0INTRODUÇÃO 02
2.0OBJETO 02
3.0INTERESSADO 02
4.0PROPRIETÁRIO 02
5.0OBJETIVO 03
6.0ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 03
7.0PRESSUPOSTOS 03
8.0VISTORIA DO IMÓVEL 04
9.0METODOLOGIA 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

88 9 8151 0461 | seinfracopiara@outlook.com
CE 060, S/N (CETEC), Bairro Aroeiras,
Acopiara - CE | CEP: 63560-000
CNPJ: 07.847.379/0001-19

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fls. 14

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 Nº 218 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

2.0 OBJETO

Este Laudo tem como objeto, todas as benfeitorias constantes no imóvel Residencial e respectivo terreno, situado à Rua Manoel Leal, Nº148, São Paulinho – Acopiara - CE, logradouro pelo qual tem sua entrada.

O imóvel apresenta uma idade cronológica **aparente** de 1 (Um) anos.

3.0 INTERESSADO

- **Nome:** Gabinete da Prefeitura Municipal de Acopiara
- **CNPJ**:07.847.379/001-19
- **Prefeitura Municipal de Acopiara**
- **Endereço:** Av. Paulino Felix Nº 312, Centro / Acopiara - CE CEP 63560-000

4.0 PROPRIETÁRIO

- **Nome:** Leonarda de Sousa Vale Neta
- **Endereço:** Rua Manoel da Silva Leal, 148 Acopiara - CE
- **CPF:** 360.201.918-77

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fls. 15

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 os 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 especifica 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 geo-econômica;
b) Verificação das características dimensionais do terreno e edificação;

88 9 8151 0461 | seinfracopiara@outlook.com
CE 060, S/N (CETEC), Bairro Aroeiras,
Acopiara - CE | CEP: 63560-000
CNPJ: 07.847.379/0001-19

c) Verificação do estado de conservação, com identificação dos componentes da edificação, passiveis 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 influencia 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 avaliando está localizado na Rua Manoel Leal, Nº148, São Paulinho – Acopiara - CE, em uma das principais avenidas desta cidade.

b) CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Formato :Retangular
N° frentes: 01 (uma) – Rua Manoel Leal, Nº148, São Paulinho – Acopiara - CE

Dimensões e confrontantes:

Orientação	Limite	Confinante(s)	Medidas (m)
Norte	Lado Direito	Rua Manoel da Silva Leal	33,75
Sul	Lado Esquerdo	Maria Martins Battista	33,75
Oeste	Frente	Raimunda Alves de Sá	4,73
Leste	Fundos	Francisco Chadaide Martins Batista	4,73

Área do Terreno: 159,64 m²
Área Construída: 159,64 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 Asfáltica (**X**) Iluminação Publica

88 9 8151 0461 | seinfracopiara@outlook.com
CE 060, S/N (CETEC), Bairro Aroeiras,
Acopiara - CE | CEP: 63560-000
CNPJ: 07.847.379/0001-19

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fls. 17

c) **VISTORIA DAS BENFEITORIAS**

Trata-se de edificação um prédio residencial.

As principais características construtivas são:

- ESTRUTURA: Em alvenaria.
- PAREDES: alvenaria de tijolos cerâmicos furado;
- PISOS: Cerâmica Esmaltada
- REVESTIMENTOS: chapisco, reboco, pintura hidracor;
- ESQUADRIAS: madeira e metálica.
- 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)

Pesquisa de mercado realizada em imóveis semelhantes na mesma localidade estimam um valor do R$/m² 225,51.

O terreno foi avaliado conforme metodologia acima descrita. Obteve-se um valor médio de R$ 225,51 / m². Para um terreno de 159,47 m² temos R$ 36.000,00 (Trinta e Seis Mil Reais).

Valor do Terreno = (Área do Terreno x Preço/m² médio)
Valor do Terreno = (159,64 x 225,51)

88 9 8151 0461 | seinfracopiara@outlook.com
CE 060, S/N (CETEC), Bairro Aroeiras,
Acopiara - CE | CEP: 63560-000
CNPJ: 07.847.379/0001-19

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fls. 18

Valor do Terreno (Vt) = R$ 36.000,00

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 40 anos;
- ✓ Padrão construtivo: Médio;
- ✓ Quantidade de Ambientes: 5
- ✓ *Área do Terreno: 159,47 m²*
- ✓ *Área Construída: 159,47 m²*
- ✓ Taxa de Ocupação: 100 %
- ✓ *Quantidade de Pavimentos: 01;*

Valor da Construção = (Área Construída x Preço/m² médio)
Valor da Construção = (*159,64*x 526,18)

Valor da Construção (Vc) = R$ 84.000,00

Valor do Imóvel Residencial = Valor do Terreno (R$ 36.000,00)+ Valor da construção (R$ 84.000,00)

VALOR DO IMÓVEL RESIDENCIAL = R$ 120.000,00

Utilizando o percentual de 0,5% do valor imóvel, obtemos o valor do aluguel de 600,00 (seiscentos reais) ao mês ou 7.200,00 (Sete Mil e duzentos Reais) pelo período de 12 meses

Valor do Aluguel por mês= R$ 600,00 (seiscentos reais**)**
Valor do Aluguel por 12 meses= R$ 7.200,00 (Sete Mil e duzentos Reais**)**

12.0 CONCLUSÃO

Fixaremos o valor provável do imóvel + terreno, no estado em que se encontra hoje, no valor arredondado **R$ 120.000,00 (** Cento e vinte Mil Reais)

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

88 9 8151 0461 | seinfraacopiara@outlook.com
CE 060, S/N (CETEC), Bairro Aroeiras,
Acopiara - CE | CEP: 63560-000
CNPJ: 07.847.379/0001-19

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fls. 13

O valor calculado para o alugue referente há um mês é de:
Valor do Aluguel = R$ 600,00 (seiscentos reais**)**
O valor calculado para o alugue referente há 12 meses é de:
Valor do Aluguel = R$ 7.200,00 (Sete Mil e duzentos Reais**)**

DATAS:

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

Nada mais havendo a ser esclarecido, 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

88 9 8151 0461 | seinfracopiara@outlook.com
CE 060, S/N (CETEC), Bairro Aroeiras,
Acopiara – CE | CEP: 63560-000
CNPJ: 07.847.379/0001-19

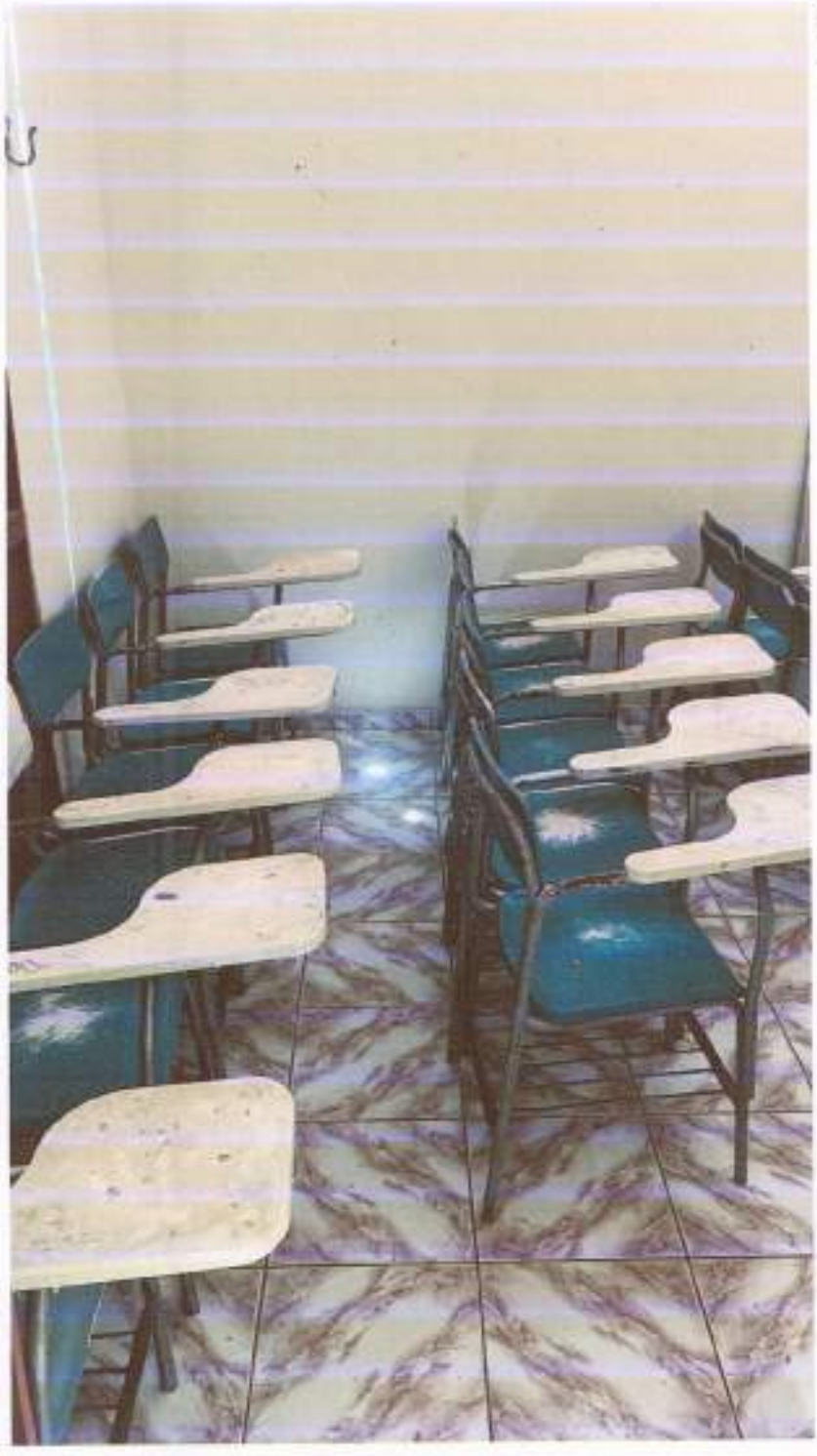
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fls. 20

88 9 8151 0461 | seinfracopiara@outlook.com
CE 060, S/N (CETEC), Bairro Aroeiras,
Acopiara - CE | CEP: 63560-000
CNPJ: 07.847.379/0001-19

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fls. 21

88 9 8151 0461 | seinfracopiara@outlook.com
CE 060, S/N (CETEC), Bairro Aroeiras,
Acopiara - CE | CEP: 63560-000
CNPJ: 07.847.379/0001-19

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fls. 22



88 9 8151 0461 | seinfracopiara@outlook.com
CE 060, S/N (CETEC), Bairro Aroeiras,
Acopiara - CE | CEP: 63560-000
CNPJ: 07.847.379/0001-19