



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**IMÓVEL EDUCAÇÃO, ANEXO ESCOLA CASTRO ALVES – SÍTIO
SOLIDÃO**

PROPRIETÁRIO: MARIA SOCORRO ARAUJO MARTINS





SUMÁRIO

1.0 INTRODUÇÃO	03
2.0 OBJETO	03
3.0 INTERESSADO	03
4.0 PROPRIETÁRIO	03
5.0 OBJETIVO	03
6.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	04
7.0 PRESSUPOSTOS	04
8.0 VISTORIA DO IMÓVEL	05
9.0 METODOLOGIA	06
10.0 AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	06
11.0 AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	07
12.0 CONCLUSÃO	08
13.0 FOTOS	09





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 Tec. Em Edificações 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 no Sítio Solidão N° S/N, zona rural, Acopiara - CE, logradouro pelo qual tem sua entrada.

O imóvel apresenta uma idade cronológica **aparente** de 5 (Dezesseis) anos, sendo que a última reforma que consistia em pintura e troca de esquadrias aconteceu a 5 (cinco) anos.

3.0 INTERESSADO

- **Nome:** Secretaria de Educação da Prefeitura Municipal de Acopiara
- **Prefeitura Municipal de Acopiara**
- **Endereço:** Rua: CE 060, N° S/N (CETEC), Aroeiras, Acopiara - CE
CEP 63560-000

4.0 PROPRIETÁRIO

- **Nome:** Maria Socorro Araujo Martins
- **Endereço:** Av. Travessa Emidio Calixto, S/N, Centro, Acopiara - CE

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 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.

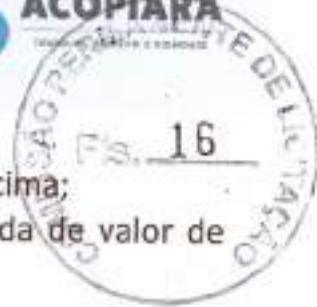
O resultado obtido situou-se dentro de uma realidade de mercado, capacitando-se a subsidiar com segurança, eventual negociação e transação do imóvel objeto.

7.0 PRESSUPOSTOS

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliativo 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;
- f) 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 no sítio Solidão S/N, zona rural – Ceará, trata-se de um anexo numa via vicinal e de uma área onde predominam residências unifamiliares e uma igreja.

A infraestrutura rural dispõe dos serviços básicos de energia elétrica, telefone, água e esgotos. A malha viária compõe-se de vias pavimentadas com piçarra. Sua localização está entorno de 5 metros de uma Igreja.

b) CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Formato : Retangular.

Nº frentes : 01 (uma) – para a Cícero Lacerda (Oeste).

Dimensões e confrontantes:

Orientação	Limite	Confinante(s)	Medidas (m)
Norte	Lado Direito	Neudo Lopes	18
Sul	Lado Esquerdo	Cicero Lacerda	18
Oeste	Frente	Antonio Custodio da Silva	15
Leste	Fundos	Cicero Lacerda	15

Área do Terreno: 270,00 m²

Área Construída: 270,00m²

Melhoramentos públicos existentes no logradouro:

As Ruas defronte são dotadas de

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

Pavimentação em Asfalto Iluminação Publica

TRABALHO, RESPEITO E DIGNIDADE

c) VISTORIA DAS BENFEITORIAS





Trata-se de edificação um prédio comercial.

As principais características construtivas são:

- **ESTRUTURA:** Em alvenaria todos os cômodos;
- **PAREDES:** alvenaria de tijolos cerâmicos furado;
- **PISOS:** piso cimentado;
- **REVESTIMENTOS:** chapisco, reboco, pintura;
- **ESQUADRIAS:** portas madeira;
- **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 também 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\$ 88,89 / m². Para um terreno de 270,00m² temos R\$ 80.000,00 (Oitenta 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 5 anos;
- ✓ Padrão construtivo: Baixo;
- ✓ Quantidade de Ambientes: 3
- ✓ Área do Terreno: 270,00 m²
- ✓ Área Construída: 270,00 m²
- ✓ Taxa de Ocupação: 100,00 %
- ✓ Quantidade de Pavimentos: 01;

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

Valor da Construção = (270,00 x 207,41)

Valor da Construção (Vc) = R\$ 56.000,00

Pesquisa de mercado realizada em imóveis semelhantes na mesma localidade estimam um valor de terra nua entre R\$ 100,00 e 120,00 por m².

Valor do Terreno com base em pesquisa de mercado x área total do imóvel (R\$ 88,89 + 270,00)

Valor do Terreno: R\$ 24.000,00

Valor do Imóvel Residencial = Valor do Terreno (R\$ 240.000,00) + Valor da construção (R\$ 56.000,00) = R\$ 80.000,00

Arredondado conforme faculta a norma NB – 502/90.

Valor do Imóvel = R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais)

Utilizando o percentual de 0,5% do valor imóvel, obtemos o valor do aluguel de 8000,00 ao mês.

Valor do Aluguel = R\$ 400,00 (Quatrocentos Reais)





12.0 CONCLUSÃO

Fixaremos o valor provável do imóvel + terreno, no estado em que se encontra hoje, no valor arredondado **R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais)**.

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

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

Valor do Aluguel = R\$ 400,00 (Quatrocentos reais).

DATAS:

- **Data da Vistoria:** 06 de março de 2025;
- **Data do Laudo:** 06 de março de 2025.

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

Acopiara - Ceará, 06 de Março de 2025.

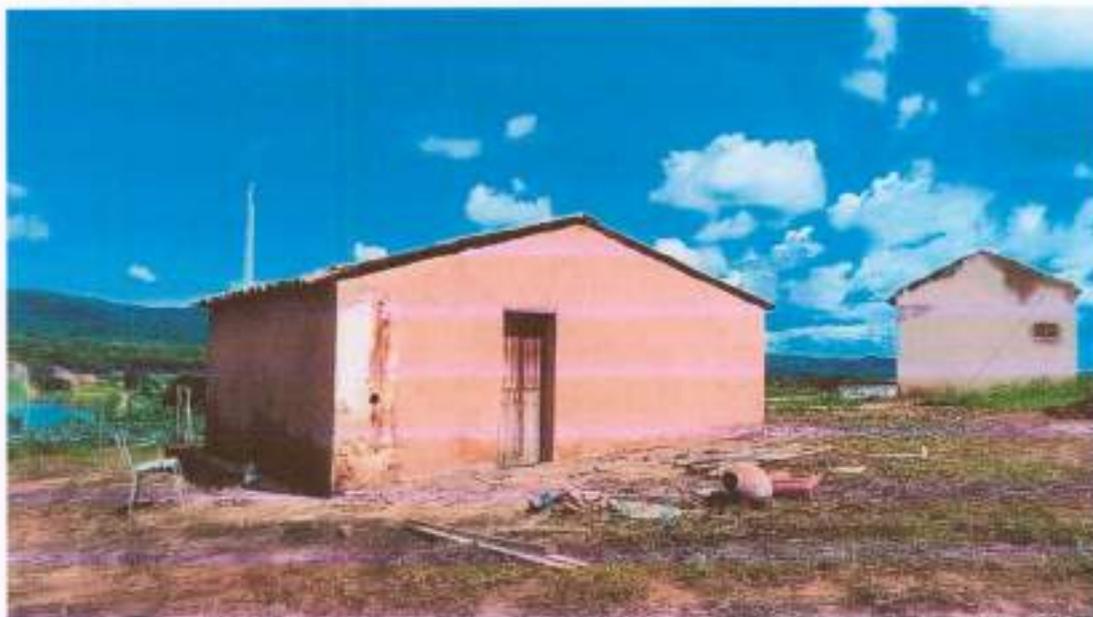
RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Presley Gonzaga Viana
Eng Civil
CREA 15.013 D





13.0 FOTOS



Vista Posterior – Anexo Sítio Solidão



Vista Frontal – Anexo Sítio Solidão



Vista Sala - Anexo Sítio Solidão



Vista Lateral - Anexo Sítio Solidão