



PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL,
DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO PSF SERRINHA DA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, NO MUNICÍPIO DE
MAURITI-CE**



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.855.200/0001-55
www.mauriti.ce.gov.br

VÔ USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

DATA DA AVALIAÇÃO: DEZEMBRO DE 2024

Elaborado por: Patrick Kalley Bandeira Pereira de Albuquerque
Engenheiro Civil – RNP 2117133002

Patrick Kalley B. P. de Albuquerque
ENGENHEIRO
CREA-RN: 2117133002



Av. Senhor Martinus, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.655.269/0001-65
www.mauriti.ce.gov.br

NO USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

01. IMÓVEL

IMÓVEL RESIDENCIAL, Localizado na Avenida Senhor Martins, nº 167, Bairro Serrinha, Município de Mauriti/CE.

02. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

03. LOCADOR

Nome: FRANCISCO RUBENS DE SÁ

CPF: 194.875.253-00

Endereço: AVENIDA SENHOR MARTINS, 765, SERRINHA, MAURITI/CE.

04. LOCATÁRIO (A)

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE MAURITI/CE

Endereço: Av. Buriti Grande, nº 55, Centro, CEP: 63210-000

CNPJ: 07.655.269/0001-55

Representante: VALÉRIA GONÇALVES DE LUCENA – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE

05. OBJETIVO

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste laudo, no município de Mauriti/CE.

Valéria Gonçalves de Lucena
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-RN: 21171337-7



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63210-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.655.269/0001-55
www.mauriti.ce.gov.br

"O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA"





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens, 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 espaço, realizada em 25 de novembro de 2024;
- Informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários etc.)

07. METODOLOGIA

Em função das características da edificação e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda, concluiu-se pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, foram levados em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

08. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Mauriti é um município do Estado do Ceará com população estimada (IBGE,2020) de 48.168 habitantes, ocupa o 88º lugar (IBGE, 2018) no Estado no ranking de renda per capita. O potencial de seus recursos naturais compreende o solo, a água e a vegetação bastante favoráveis ao desenvolvimento no setor agropecuário. Limita-se ao



Av. Santos Martins, S/N | CEP: 6210-000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.055149/0001-55
www.mauriti.ce.gov.br

[Handwritten signature]

Engenheiro Civil
CREA-RN: 2117/3374





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

Norte: Barro/CE e Estado da Paraíba; ao Sul: Brejo Santo/CE, Estado da Paraíba e Estado do Pernambuco; ao Leste: Estado da Paraíba; e ao Oeste: Milagres/CE e Brejo Santo/CE. Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos, como: pavimentação em paralelepípedo, guias e sarjetas, iluminação pública, rede de água e esgoto, telefone, coleta de lixo e comércio de âmbito local, como padarias, farmácias e supermercados. Apresenta característica predominantemente comercial.

09. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO

O imóvel referente ao espaço que será alugado possui uma área total construída de 190,50 m². É uma residência composta por 1 garagem alpendrada, 2 suítes, 2 quartos, 1 banheiro social, ampla sala de estar/jantar, cozinha, despensa, jardim de inverno, e área de serviço.

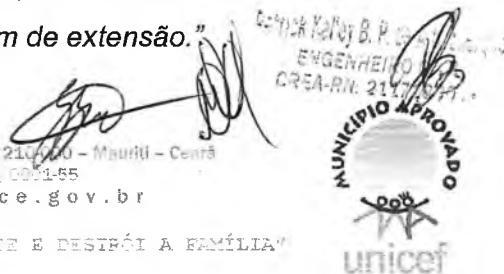
Quanto ao estado de conservação, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, possuindo patologias aparentes apenas no forro de gesso (algumas fissuras). A residência possui revestimento cerâmico em todo o piso, pintura látex nas paredes, esquadrias de madeira maciça e ferro.

Obs.: A área do terreno foi obtida a partir da planta baixa efetuada *in loco*, na qual se encontra nos anexos deste documento. O imóvel possui Registro da Escritura Pública Cessão de Herança, sob o nº R.96/1.578, da Matrícula nº 1.578, lavrada no Cartório do Segundo Ofício, com a seguinte descrição:

“Uma área de terra própria para edificação, atualmente no alinhamento da Avenida Senhor Martins, medindo 4,24m de largura, por 19,80m de extensão, limitando-se: AO SUL: frente, com a Avenida Senhor Martins, medindo 4,24m de largura; AO NORTE: fundos, com imóvel de Francisco Leopoldo da Silva, medindo 4,24m de largura; AO NASCENTE: lado esquerdo, com imóvel de José Américo de Araújo, medindo 19,80m de extensão; e AO POENTE: lado direito, com imóvel de Clara Evangelista, medindo 19,80m de extensão.”



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210.000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.655.239/0001-55
www.mauriti.ce.gov.br





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura



10. NÍVEL DE RIGOR

EXPEDIDO

11. CONCLUSÃO

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliado multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras, assim o valor total = R\$ 11,55 x 190,50 m² = R\$ 2.200,28.

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 2200,00 (Dois Mil e Duzentos Reais)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 14653-1/2001.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$ 2.200,00

(DOIS MIL E DUZENTOS REAIS)

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

Genivaldo B. P. de A. S.
ENGENHEIRO C.
CREA-RN: 21.713



Av Senador Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.655.269/0001-55
www.mauriti.ce.gov.br

"O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA"





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

Mauriti-CE, 02 de dezembro de 2024

Membros da Comissão:

Patrick Kalley B. P. de A. Almeida
ENGENHEIRO C.º L.
CREA-RR: 21171330

Patrick Kalley Bandeira Rereira de Albuquerque

Uenemaclim Gonçalves da Silva

George Gonçalves Montenegro



Av. Senhor Matheus, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.675.269/0001-65
www.mauriti.ce.gov.br

“O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA”





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura



ANEXOS



Av. São João Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.855.289/0001-55
www.mauriti.ce.gov.br

"O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTROÇA A FAMÍLIA"

Genivaldo B. P. Costa
ENGENHEIRO CIVIL
CRA-RN: 21174





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

ANEXO 01 - LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Data base: Julho de 2023

As fontes da pesquisa abaixo foram consideradas na definição do valor do bem objeto dessa demanda.

PESQUISA DE PREÇOS

Amostra A

IMÓVEL RESIDENCIAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Situação: ALUGADO

Dimensões: 3016,87 m², sendo 50,50m de frente por 59,74m de fundo.

Valor do m² em relação à diária: R\$ 4,91

Valor do aluguel: R\$ 3000,00

Endereço Completo: Rua Maria Raimunda da Silva, nº 020 – Bairro Bela Vista

Cidade: MAURITI - CE



Carlyck Kelly B. P. de A. S. P.
ENGENHEIRO DE
CREA-RN: 21176711



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 6210-000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.658.268/0001-05
www.mauriti.ce.gov.br

“O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA”





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

Amostra B

PRÉDIO COMERCIAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA MERENDA ESCOLAR

Situação: ALUGADO

Dimensões: 209,45 m²

Valor do m² em relação à diária: R\$ 16,06

Valor do aluguel: R\$ 3000,00

Endereço Completo: Rua Maria Raimunda – Bairro Bela Vista

Cidade: MAURITI - CE



Genick Koffey S. P. de A. S.
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-RN: 211716/07



Av. Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.055.269/0001-05
www.mauriti.ce.gov.br

“O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA”





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

Amostra C

PRÉDIO COMERCIAL DESTINANDO AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO DO RH

Situação: ALUGADO

Dimensões: 150,0 m², sendo 10,0m de frente por 15,0 m de fundo.

Valor do m² em relação à diária: R\$ 7,68

Valor do aluguel: R\$ 1000,00

Endereço Completo: Localizado na Rua 01 com a Avenida Dr. Fernandes Teles Cartaxo,

S/nº – Bairro Bela Vista

Cidade: MAURITI - CE



Ernyck Kelly B. P.
ENGENHEIRO
CREA-RN: 217.217.1



Av Senhor Martinis, S/N | CEP: 62200-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.655.269/0001-85
www.mauriti.ce.gov.br

"O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA"





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

ANEXO 02 – FOTOS

VISTA FACHADA DO IMÓVEL AVALIADO



Av. Santos Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.655.209/0001-65
www.mauriti.ce.gov.br

"O USO DE ESPERANÇAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA"



Engenheira Civil
CREA-RN: 217.1330-1



PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

ANEXO 03 - MEMORIAL DE CÁLCULO



1. CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO LOCADO EM RELAÇÃO AO M².

1.1 METODOLOGIA

Foi utilizado o parâmetro de MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, assim fizemos a pesquisa de preço das amostras relacionadas nessa avaliação.

Características complementares do imóvel Avaliando

Tipo:	Residencial	Divisões Internas	2 suítes 2 quartos garagem 1 WC social Cozinha sala estar/jantar despensa jardim de inverno serviço
Localização:	Avenida Senhor Martins, 167, Serrinha Mauriti/CE		
Área Construída:	190,50 m ²		
Área Terreno:	227,00 m ²		
Índice fiscal da região:	1000 R\$/m ²		
Padrão da Construção:	Médio		
Estado de Conservação:	Entre Nova e Regular		
Idade da edificação:	10 anos		

ELEMENTOS DA AMOSTRA DE MERCADO

Dados	Classe	Tipo	Frete (m)	Profundidade (m)	Área do Lote (m ²)	Área da Edificação	Idade (anos)	Estado de conservação	Valor de Oferta (R\$)
1	Residencial	Casa	52,02	58,00	3.016,87	639,67	10,00	B	\$ 3.000,00
2	Comercial, serviço e industrial	Galpão	22,30	35,80	798,34	209,45	10,00	B	\$ 3.000,00
3	Comercial, serviço e industrial	Escritório	10,00	15,00	150,00	150,00	10,00	C	\$ 1.000,00

FATOR DE OFERTA

Fator de Oferta - como não é possível determinar o fator oferta com as informações disponíveis, adotou-se o valor de 0,80, considerando um desconto de 20% no momento da transação em relação ao valor de oferta.

Fo=

FATOR MELHORAMENTOS PUBLICOS

Tabela base	ÍNDICE	Avaliando	Dado 1	Dado 2	Dado 3
FATOR	ÍNDICE	ÍNDICE	ÍNDICE	ÍNDICE	ÍNDICE
Água	0 a 15	15	15	15	15
Esgoto	0 a 10	10	10	10	10
Luz	0 a 5	5	5	5	5
Calçada e Meio fio	0 a 10	10	10	10	8
Telefone	0 a 5	5	5	5	5
Iluminação Pública	0 a 5	5	5	5	5
Pavimentação	-	-	-	-	-
Asfáltica	30	30	0	30	-
Pedra irregular	20	0	20	-	20
Cascalho	10	0	-	-	0
S/ pavimentação	0	-	-	-	-
Rede Pluvial	0 a 10	10	10	10	10
Comércio	0 a 15	15	10	10	10
		105	90	100	88

Dados	Fmp
1	1,167
2	1,050
3	1,19



Engenheira Kelly B. P. de A. S. P.
ENGENHEIRO
CREA-RN: 211713-0

[Handwritten Signature]



PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura



FATOR PADRÃO DE ACABAMENTO

Para esse fator, faremos uso os valores unitários publicados pelo caderno de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP para eliminar as diferenças relativas aos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis da amostra.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
Médio	1,903	2,154	2,355

Avaliando

onde,
 $W_{irp} = \frac{F_{mp,A}}{F_{mp,P}}$ $F_{mp,A}$ melhoramento público do avaliando;
 $F_{mp,P}$ melhoramento público do pesquisado.

APRIMORAMENTO DA AMOSTRA

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Dados	Valor do Aluguel (R\$)	At (m ²)	Vr (R\$/m ²)	F _{mp}	F _o	F _{p3}	Vu (R\$/m ²)
1	3.000,00	3.016,87	0,99	1,17	1,00	2,550	2,70
2	3.000,00	798,34	3,76	1,05	1,00	2,550	9,77
3	1.000,00	150,00	6,67	1,19	1,00	2,550	18,29

$V_u = V_r * [1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_N - 1)]$
 onde,
 Vu: valor básico unitário após ajustes;
 Vr: valor de oferta;
 F1, F2, F3... FN: fatores de homogeneização.

Média Amostral

Dados	Vu (R\$/m ²)	Média	Desvio Padrão
1	2,70		
2	9,77	10,25	7,80
3	18,29		

Discrepância

5,13	<	10,25	OK <input checked="" type="checkbox"/>
20,51	>	10,25	OK <input checked="" type="checkbox"/>

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Cálculo do campo de arbítrio

X_{máx}= R\$ 11,80 /m²

X_{mín}= R\$ 8,72 /m²

Vu, ADOTADO=

ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL

Vc=

ARREDONDAMENTO PERMITIDO (1%)

Desconto:

%= 0,013 OK

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO
R\$ 2.200,00

[Handwritten signatures and stamps]
 GAYSK RAYNY B. P. ...
 ENGENHEIRO ...
 CREA-RN: 2117/2011





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

CROQUI

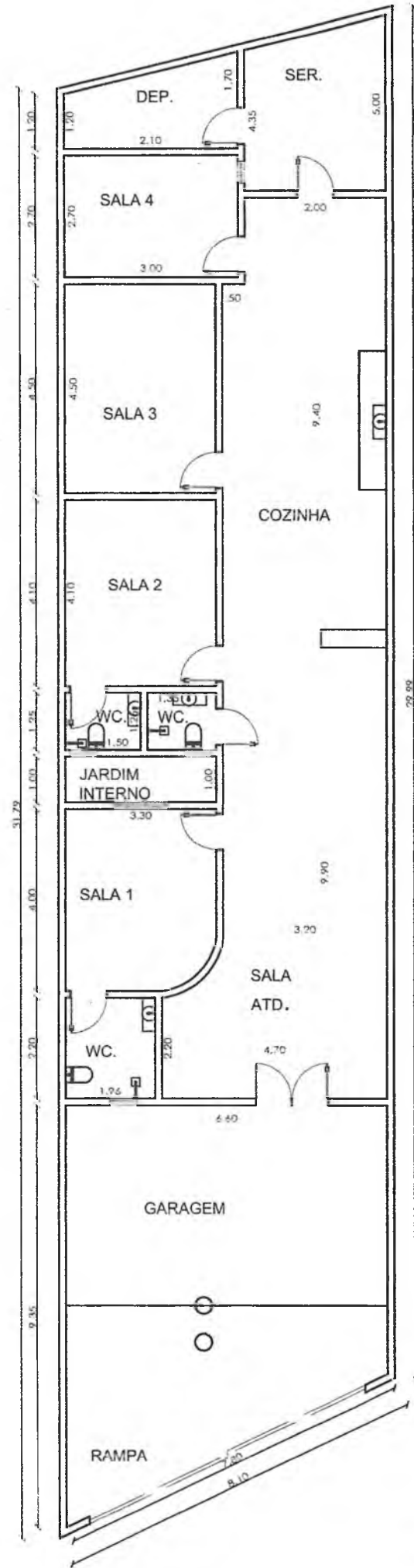
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
Rafael Kelly B. P. de A. *[Handwritten signature]*
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-RN: 211.173. *[Handwritten signature]*



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.655.289/0004-55
www.mauriti.ce.gov.br



"O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA"



[Handwritten signature]

Patrick Kelly B. P. DE ARAÚJO
ENGENHEIRO C
CREA-RN: 211713

[Handwritten signature]