



PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL,
DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DOS CONSELHOS
MUNICIPAIS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, NO
MUNICÍPIO DE MAURITI-CE**

[Handwritten signature]
Dairick Kalley B. P. de Albuquerque
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-RN: 21176370-1



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.655.269/000185
www.mauriti.ce.gov.br

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





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

DATA DA AVALIAÇÃO: JANEIRO DE 2025

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


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



Av. Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
ENPJ: 07.855.269/0001-55
www.mauriti.ce.gov.br

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





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

01. IMÓVEL

Um imóvel residencial, Localizado na Rua José Quintino, N° 357, Bairro Centro, no Município de Mauriti/CE.

02. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

03. PROPRIETÁRIO

Nome: MARIA ONELE ALVES MAIA DANTAS

CPF: 018.359.633-15

04. LOCATÁRIO (A)

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE MAURITI/CE

Endereço: Av. Senhor Martins, S/N, Bela Vista, CEP: 63210-000

CNPJ: 07.655.269/0001-55

Representante: GILBERTO JUCA DA SILVA – Secretário Municipal de Educação

05. OBJETIVO

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



Av. Senhor 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

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 07 de janeiro de 2025;
- 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 **Anexo 02**.

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



Av Senhor 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

per capita. O potencial de seus recursos naturais compreende o solo, a água e a vegetação bastante favorável ao desenvolvimento no setor agropecuário. Limita-se ao 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

A edificação, referente ao espaço que será alugado, trata-se de um imóvel residencial unifamiliar térreo, localizado na Rua Glicério Leite, Rua José Quintino, N° 357, Bairro Centro, no Município de Mauriti/CE, com 105,40 m² de área construída e terreno com 161,36 m², conforme planta baixa efetuada com medidas obtidas in loco.

Trata-se de uma edificação de esquina, com garagem coberta e recuos em ambas as laterais, sala de estar e jantar, 3 quartos, cozinha e área de serviço. O imóvel está em ótimo estado de conservação, passou recentemente por reforma para melhoria na sua estrutura.

Possui revestimento em piso cerâmico, esquadrias de madeira maciça, forro de gesso, iluminação em painéis de LED e não necessita de reparos aparentes.

10. NÍVEL DE RIGOR

EXPEDIDO

11. CONCLUSÃO

Para o valor final do terreno foi considerado a média dos valores unitários das amostras, aplicados nos fatores analisados e multiplicados pela área do imóvel.

(Handwritten signatures and stamps)
Município de Mauriti, P. de A. de Mauriti, Engenheiro P. L. de A. R. N. 211713/99



Av. Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.855.269/0001-55
www.mauriti.ce.gov.br





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

resultando num preço de aluguel mensal no valor total de = R\$ 14,20 x 105,40 m² = R\$ 1496,68.

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação do ALUGUEL DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 1.500 (Um Mil e Quinhentos Reais)** mensais, considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 14653-1/2001.

VALOR MENSAL RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$ 1.500,00

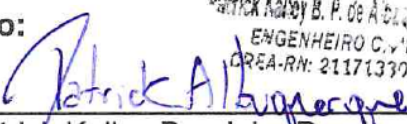
(UM MIL E QUINHENTOS REAIS)

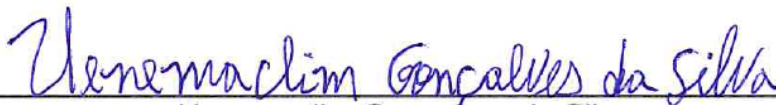
E nada mais tendo a acrescentar encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

Mauriti-CE, 13 de janeiro de 2025.

Membros da Comissão:

Patrick Kalley B. P. de Albuquerque
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-RN: 21171330


Patrick Kalley Bandeira Perena de Albuquerque


Unemaclim Gonçalves da Silva


George Gonçalves Montenegro



Av. Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.655.269/000155
www.mauriti.ce.gov.br



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





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

ANEXOS



Patrick Kelley B. P. de A. Albuquerque
ENGENHEIRO
CREA-RN: 211.106-7



Av. Senhor 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

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

Situação: OFERTADO

Dimensões: 187,97 m², sendo 5,14 m de frente por 36,57 de fundo.

Valor do m² em relação à diária: R\$ 9,85

Valor do aluguel: R\$ 1000,00

Endereço Completo: Rua José Quintino, nº 62, Centro

Cidade: MAURITI - CE



(Handwritten signatures)

Patrick Kelly B. P. de Albuquerque
ENGENHEIRO
CREA-RN: 21471025-7



Av Senhor 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

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



Patrick Kelley B. P. de A. Siqueira
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-RN: 21174330-5



Av. Senhor 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

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




Patrick Kalley B. P. de Azevedo
ENGENHEIRO C.
CREA-RN: 21171385





Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.805.269/0001-65
www.mauriti.ce.gov.br

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





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

ANEXO 02 – FOTOS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO




Patrick Kelly B. P. de A. 
ENGENHEIRO
CREA-RN: 21171330-7



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.055.269, 0001/55
www.mauriti.ce.gov.br

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





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura



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:	Sala de estar Sala de jantar Cozinha 1 Suíte Quintal 2 Quartos Gagamem
Localização:	Rua José Quintino, N° 357, Bairro Centro, no Município de Mauriti/CE.		
Área Construída:	105,40 m²		
Área Terreno:	161,36 m²		
Índice fiscal da região:	1000 R\$/m²		
Padrão da Construção:	Médio		
Estado de Conservação:	Entre Nova e Regular		
Idade da edificação:	10 anos		

ELEMENTOS DA AMOSTRA DE MERCADO

Dados	Classe	Tipo	Fronte (m)	Profundidade (m)	Área do Lote	Área da Edificação (m²)	Idade (anos)	Estado de conservação	Valor de Oferta (R\$)
1	Residencial	Casa	5,14	36,57	187,97	187,97	15,00	B	\$ 1.000,00
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= 0,9

FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Tabela base	Avaliando	Dado 1	Dado 2	Dado 3
FATOR	ÍNDICE	ÍNDICE	ÍNDICE	ÍNDICE
Água	0 a 15	15	15	15
Esgoto	0 a 10	10	10	10
Luz	0 a 5	5	5	5
Calçada e Meio fio	0 a 10	10	10	8
Telefone	0 a 5	5	5	5
Iluminação Pública	0 a 5	5	5	5
Pavimentação	-	-	-	-
Asfáltica	30	30	30	-
Pedra irregular	20	0	-	20
Cascalho	10	0	-	0
S/ pavimentação	0	-	-	-
Rede Pluvial	0 a 10	10	5	10
Comércio	0 a 15	15	5	5
		105	105	90
			90	83

Dados	Fmp
1	1,000
2	1,167
3	1,27

Patrick Kalley B. P. de Alencar
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-RN: 21171630-1





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

$$W_{mp} = \frac{F_{mp,A}}{F_{mp,P}}$$

onde,
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)	Fmp	Fo	Fps	Vu (R\$/m ²)
1	1.000,00	187,97	5,32	1,00	0,90	1,90	12,00
2	3.000,00	798,34	3,76	1,17	0,90	2,15	9,10
3	1.000,00	150,00	6,67	1,27	0,90	2,15	16,80

$$V_u = V_r * [1 + (F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) ... + (F_N - 1)]$$

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	12,00		
2	9,10	12,63	3,89
3	16,80		

Discrepância

6,32	<	12,63
	OK	<input checked="" type="checkbox"/>
25,76	>	12,63
	OK	<input checked="" type="checkbox"/>

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Cálculo do campo de arbítrio

X_{máx}= R\$ 14,53 /m²

X_{mín}= R\$ 10,74 /m²

V_u ADOTADO=

ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL

V_c=

ARREDONDAMENTO PERMITIDO (1%)

Desconto:

%= -0,222 OK

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO
R\$ 1.500,00

Patrick Kallef B. P. de Mello
ENGENHEIRO
CREA-RN: 2117/2017





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

CROQUI



Patrick Kallef B. P. de Albuquerque
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-RR: 21.02330-1



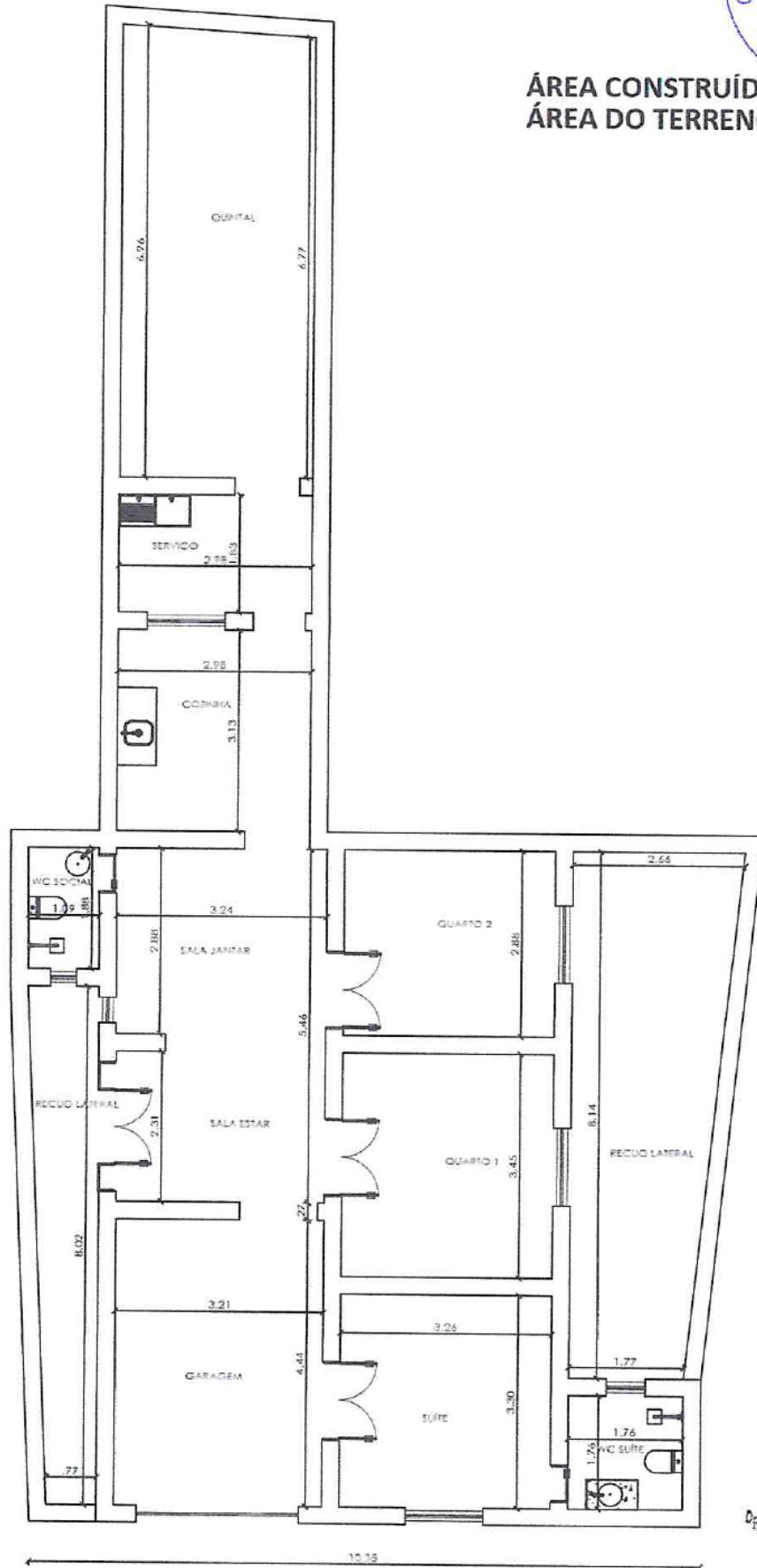
Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.855.269/0001-55
www.mauriti.ce.gov.br

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





ÁREA CONSTRUÍDA: 105,40 M²
ÁREA DO TERRENO: 161,36 M²



Patrick Kelley B. P. de Albuquerque
ENGENHEIRO
CREA-PA: 21172600-14