



PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL,
DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL
DE INFRAESTRUTURA, DO MUNICÍPIO DE MAURITI-CE**


Patrick Kalle B. P. de Albuquerque
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-RN: 21171331-1



Av. Senhor Martinho, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.075.200/0001-05
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 Martinis, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.695.200/0001-55
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 Benedito Antônio da Silva, Nº 273, Bairro Bela Vista, no Município de Mauriti/CE.

02. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

03. PROPRIETÁRIO

Nome: FRANCISCO BENEDITO DA SILVA

CPF: 174.878.703-91

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: SEBASTIÃO ROGÉRIO DOS SANTOS – Secretário Municipal de Infraestrutura

05. OBJETIVO

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


Patrick Kalley B. P. de Azevedo
ENGENHEIRO C.
CREA-RN: 21171330



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 15 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 ~~venda~~

[Handwritten signature]
Engenheiro Civil
CREA-RN: 211711/2011
MUNICÍPIO APROVADO
UNICEF





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 de dois pavimentos, localizado na Rua Benedito Antônio da Silva, N° 273, Bairro Bela Vista, no Município de Mauriti/CE, com 256,14 m² de área construída e terreno com 1.200,00 m², conforme planta baixa efetuada com medidas obtidas in loco.

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 avaliado, resultando num preço de aluguel mensal no valor total de = R\$ 4,20 x 1.200 m² = R\$ 5.040,00.

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação do ALUGUEL DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 5.000 (Cinco Mil Reais)** mensais, considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 14653-1/2001.

Handwritten signature and stamp:
DANIELA KALLEY B. P. DE A. OLIVEIRA
ENFERMEIRO CRM
CREA-RN: 21171390-1



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.655.209/0001-55
www.mauriti.ce.gov.br

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





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

VALOR MENSAL RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$ 5.000,00

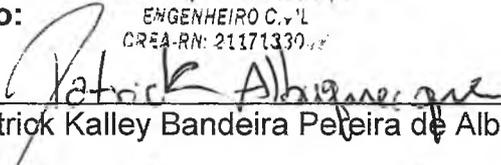
(CINCO MIL REAIS)

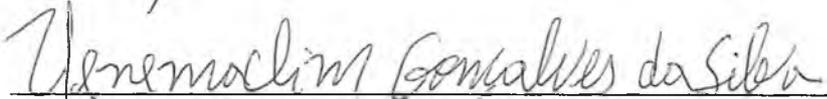
E nada mais tendo a acrescentar encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

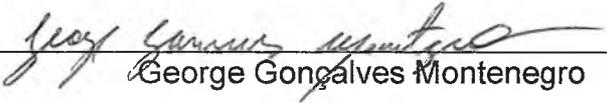
Mauriti-CE, 22 de janeiro de 2025.

Membros da Comissão:

Patrick Kalley B. P. de Albuquerque
ENGENHEIRO C.V.L
CREA-RN: 21171330-1


Patrick Kalley Bandeira Peleira de Albuquerque


Uenemaclim Gonçalves da Silva


George Gonçalves Montenegro



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.655.200/000155
www.mauriti.ce.gov.br

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





PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura



ANEXOS



Av. Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.659.209/000155
www.mauriti.ce.gov.br

Erick Kalley B. P. de Albuquerque
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-RN: 211713/M



"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 2024

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, n° 62, Centro

Cidade: MAURITI - CE



Patrick Kalley B. P. de A. Araújo
ENGENHEIRO
CREA-RN: 21171320



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.656.200/0001-56
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 Kallely B. P. de A. [Signature]
ENGENHEIRO
CREA-RN: 21171330



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ce
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



Carlyck Kalley B. P. de A. de Albuquerque
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-RN: 21174/2017



Av. Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 – Mauriti – Ceará
CNPJ: 07.655.202/000155
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



[Handwritten signature]
Patrick Kallely B. P. de Azevedo
ENGENHEIRO
CREA-RN: 21671



Av Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.675.208/0001-35
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:	8 Salas 3 banheiros Cozinha Sala de Estar Garagem coberta Deck Campo aberto
Localização:	Rua Benedito Antônio da Silva, N° 273, Bairro Bela Vista, no Município de Mauriti/CE.		
Área Construída:	256,14 m²		
Área Terreno:	1.200,00 m²		
Índice fiscal da região:	800 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 (m²)	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.

F_o = 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	0	30	-
Pedra irregular	20	0	0	20
Cascalho	10	0	-	0
S/ pavimentação	0	-	-	-
Rede Pluvial	0 a 10	10	10	10
Comércio	0 a 15	10	15	5
		70	105	90
				83

Dados	Fmp
1	0,667
2	0,778
3	0,84

Carriac Kallely B. P. de Albuquerque
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-RN: 21.171.830-1





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
Simplex	1,251	1,497	1,743

Avaliando

onde,
 $W_{imp} = \frac{F_{mp,A}}{F_{mp,P}}$
 $F_{mp,A}$ 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 (m²)	Vr (R\$/m²)	Fmp	Fo	Fpa	Vu (R\$/m²)
1	1.000,00	187,97	5,32	0,67	0,90	1,25	4,35
2	3.000,00	798,34	3,76	0,78	0,90	1,50	3,49
3	1.000,00	150,00	6,67	0,84	0,90	1,50	6,63

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

Média Amostral

Dados	Vu (R\$/m²)	Média	Desvio Padrão
1	4,35	4,82	1,62
2	3,49		
3	6,63		

Discrepância

2,41	<	4,82
	OK	<input checked="" type="checkbox"/>
9,65	>	4,82
	OK	<input checked="" type="checkbox"/>

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Cálculo do campo de arbítrio

X_{máx}= R\$ 5,55 /m²
 X_{mín}= R\$ 4,10 /m²

Vu, ADOTADO=

ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL

Vc=

ARREDONDAMENTO PERMITIDO (1%)

Desconto:

%= 0,794 OK

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO
R\$ 5.000,00



Patrick Kelly B. P. de Albuquerque
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA-RN: 017.130.7-7



PREFEITURA DE MAURITI
Secretaria de Infraestrutura

CROQUI


Carriak Kalley B. P. de A. Mauriti
ENGENHEIRO
CREA-RN: 26.171/2011



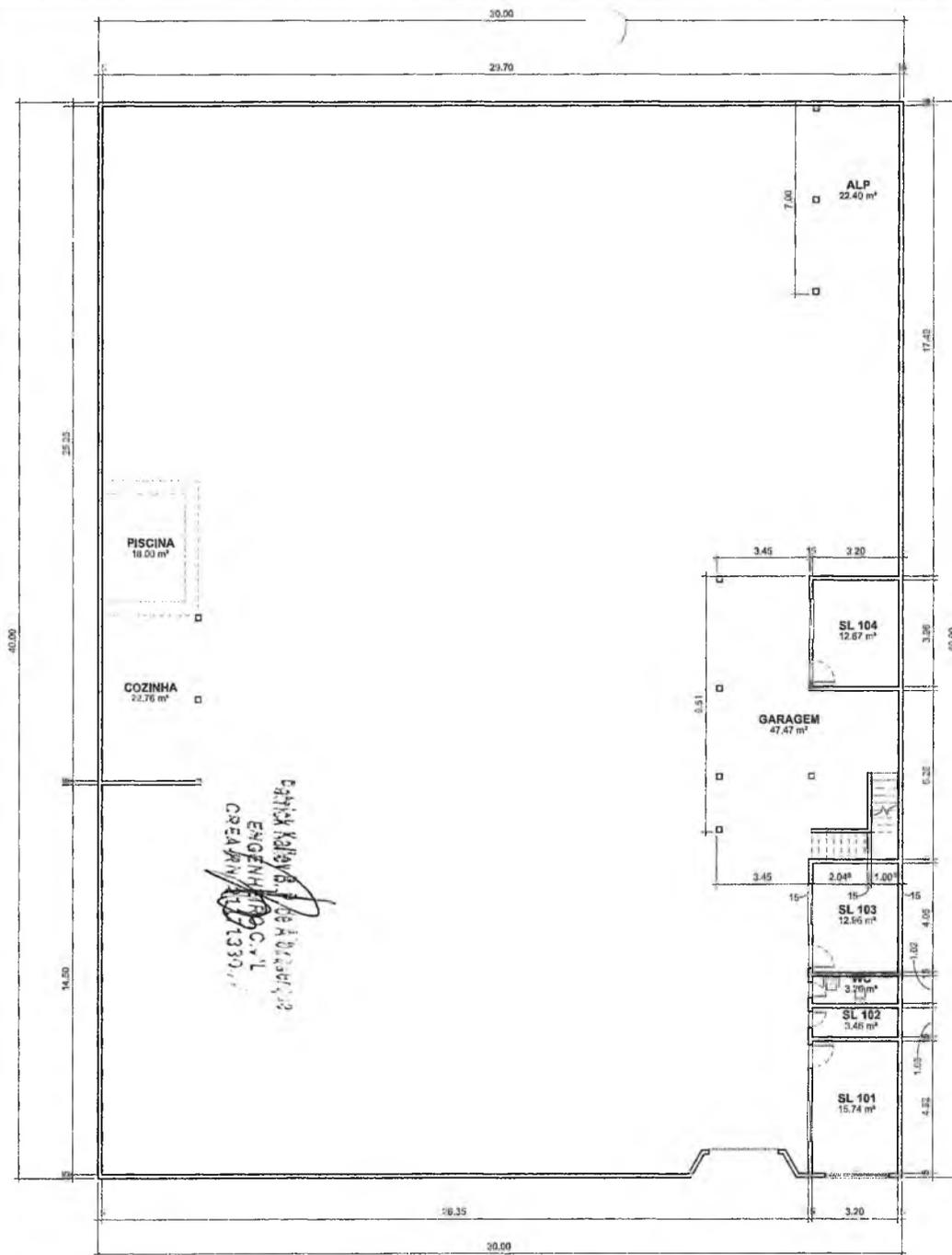


Av. Senhor Martins, S/N | CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
CNPJ: 07.655.269/0001-65
www.mauriti.ce.gov.br

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

ÁREA DO TERRENO
1.200,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA
256,14 m²



Estúdio Kalyva, Lda
ENGENHEIRO
CREAM Nº 13307

1 TÉRREO
ESC: 1 : 125

2 PAV. SUPERIOR
ESC: 1 : 125

