



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Conforme Portaria GAB/PMI Nº 509/2021, que nomeou Comissão de Avaliação de imóveis, tendo como componentes: **ROBSON MESQUITA DOS SANTOS**, Diretor de Departamento de Material e Patrimônio, **MARCOS THIAGO FERREIRA DA SILVA**, Secretário de Infraestrutura, e **STÊNIO ROBSON GOMES DE AZEVEDO**, Agente Administrativo Efetivo com Formação em Tecnologia da Construção Civil, com a finalidade de apresentar proposta e avaliação de um imóvel de interesse do Município de Irauçuba/CE, localizado na Rua Júlio Pinheiros Bastos, nº 77, Esperança, Irauçuba/CE.

Tendo efetuado as diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que nos foi confiado, apresentaremos o laudo técnico de avaliação.

### **LAUDO DE VIABILIDADE DO IMÓVEL PRELIMINARMENTE:**

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor transacional e realizável.

**OBJETIVO:** Avaliação das condições físicas e de infraestrutura da edificação para fins de locação da **EMPRESA FRANCISCO ALBERTO SOARES – FACÇÃO ALBERTO - ME**

O presente laudo tem a finalidade de avaliar o imóvel abaixo descrito, suas condições físicas e valor.

**Vistoria executada no imóvel sito à:** Rua Júlio Pinheiros Bastos, nº 77, Esperança, Irauçuba/CE.

**Edificação:** aluguel

**Imóvel:** de uso misto

**Área total do imóvel:** 1.730,82 m<sup>2</sup>

**Proprietário:** Empresa M & G Construções e Serviços LTDA

**CNPJ:** 03.241.359/0001-49

**Estado do Imóvel:**     novo     bom     regular     mau     excelente

**Idade aproximada do imóvel:**             anos     meses     dias     semanas

**Localização do Imóvel:** Rua Júlio Pinheiros Bastos, nº 77, Esperança, Irauçuba/CE.

### **Limitando-se Ao:**

- **Norte (lado direito):** Medindo 49,95m, limitando-se com o imóvel de propriedade da M & G Construções e Serviços LTDA;
- **Leste (fundos):** Medindo 36,11m, limitando-se com o imóvel de propriedade do Senhor Nelson Willer Mota Cavalcante;
- **Oeste (frente):** Medindo 36,11m, limitando-se com a Rua Júlio Pinheiros Bastos, Bairro: Esperança;
- **Sul (lado esquerdo):** Medindo 41,80m, limitando-se com a imóvel de propriedade do Senhor Edmar Venâncio.



**Danos existentes:** Indicar resumidamente com “X” apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 – Setores existem danos:

SIM

NÃO

Descrição Geral:

**INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR**

**ESTADO GERAL DO IMÓVEL:**

- a) Pisos bons.
- b) Coberta.
- c) Paredes em bom estado.
- d) Revestimentos.
- e) Esquadrias, em bom estado.

SIM  
 SIM  
 SIM  
 SIM  
 SIM

NÃO  
 NÃO  
 NÃO  
 NÃO  
 NÃO

Descrição geral:

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:**

- a) – Pontos de luz, tomadas, interruptores e fiação.  
(Em ótimo estado de funcionamento).

SIM

NÃO

Descrição Geral:

**INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:**

- a) - Torneiras, descargas, chuveiros, ralos, tubulações, pias e vasos sanitários.  
(Em bom estado de funcionamento).

SIM

NÃO

**RELAÇÃO DO ESTADO GERAL DA EDIFICAÇÃO:**

**Ambientes:** Em ótimo estado de conservação.

Pintura: em ótimo estado.

Piso: em ótimo estado.

Coberta: em ótimo estado.

Portão, janelas: em ótimo estado.

Instalação Elétrica: em ótimo estado.

Instalação Hidrossanitária: em ótimo estado

**Conclusão:**

Foi vistoriada a edificação presente neste laudo, na data de junho /2021. Edificação apresenta em termos gerais um estado ótimo em sua estrutura e instalações. Não tendo mais a acrescentar, encerramos nosso trabalho de avaliação.

**AVALIAÇÃO:**

**MÉTODO:**

**MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:**



O método comparativo de dados de mercado é aquele que define o valor do imóvel através da comparação deste com outros imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas NBR 5676 (1989). Para tanto é fundamental a existência de imóvel para comparação, ou seja, uma amostra de dados de mercado imobiliário formada pelos chamados imóveis de referência. Ao utilizar este método deve-se fazer o tratamento estatístico dos dados pesquisados. A amostragem é formada pelos imóveis de referência que são imóveis semelhantes ao imóvel avaliado para os quais se conhece o valor e é na maioria das vezes tomadas na região circunvizinhas ao imóvel avaliado.

De todos os métodos existentes o método comparativo de dados de mercado é o mais utilizado para avaliação de imóvel no Brasil.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO:

MÉDIA ARITMÉTICA DOS VALORES COTADOS

Custo Médio do Imóvel Adotado: R\$ 7000,00

Irauçuba, CE, 30 de junho de 2021.

*Robson Mesquita dos Santos*

Robson Mesquita dos Santos  
Diretor de departamento de Material e Patrimônio

*Marcos Thiago Ferreira da Silva*

Marcos Thiago Ferreira da Silva  
Secretário de Infraestrutura

*Stênio Robson Gomes de Azevedo*

Stênio Robson Gomes de Azevedo  
Agente administrativo com formação em tecnologia da Construção civil