

## 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 avaliação de um imóvel de interesse desta municipalidade, localizado na Avenida Prefeito Evandro Aires, nº 187, Arvoredo Mondubim, Fortaleza, Ceará, para abrigar, em caráter temporário, no município de Fortaleza/CE, pacientes residentes em Irauçuba/CE e seu eventual acompanhante.

Tendo efetuado as diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que nos foi confiado, vimos apresentar 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 de imóvel para abrigar, em caráter temporário, no município de Fortaleza/CE, pacientes residentes em Irauçuba/CE e seu eventual acompanhante.

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

**Vistoria executada no imóvel sito à:** Avenida Prefeito Evandro Aires, nº 187, Arvoredo Mondubim, Fortaleza - Ceará

**Edificação:** Aluguel

**Imóvel:** Residencial

**Proprietário:** Francisco Maksuell Pereira Dias

**Estado do Imóvel:**    ( x ) novo    ( ) bom    ( ) regular    ( ) mau    ( ) excelente

**Idade aproximada do imóvel:**    ( X ) anos    ( ) meses    ( ) dias    ( ) semanas

**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 bom estado de funcionamento).

( X ) SIM

( ) NÃO

Descrição Geral:

**INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:**

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

( X ) SIM

( ) NÃO

**RELAÇÃO DO ESTADO GERAL DA EDIFICAÇÃO:**

**Ambientes:**

**Obs:** Foi constatado, na visita in loco, ser necessária a implementação de adaptações em determinados ambientes, a fim de garantir uma melhor acessibilidade, especialmente, aos pacientes cadeirantes. Um dos pontos a serem corrigidos é a rampa de acesso a casa, bem como a porta de um banheiro e de um quarto, pois essas últimas, em virtude de suas larguras, impossibilitam o acesso de um cadeirante aos ambientes.

**PINTURA:** em ótimo estado

**PISO:** em ótimo estado

**COBERTA:** em ótimo estado

**ESQUADRIAS:** em ótimo estado

**INSTALAÇÃO ELÉTRICA:** em ótimo estado

**INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA:** em ótimo estado

**Conclusão:**

Foi vistoriada a edificação presente neste laudo, durante o mês de novembro/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 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: R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais)

Irauçuba - Ceará, 10 de novembro 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